

# Comune di Montelupo Fiorentino

Città Metropolitana di Firenze

## PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

---

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**

*Responsabile VAS*

**Paolo Masetti**

*Sindaco*

**Dott.ssa Elena Corsinovi**

*Responsabile del Procedimento*

**Arch. Riccardo Manetti**

*Responsabile del Servizio*

**Dott.ssa Rosa Fusco**

**Arch. Marco Natali**

**Dott. Lorenzo Sordi**

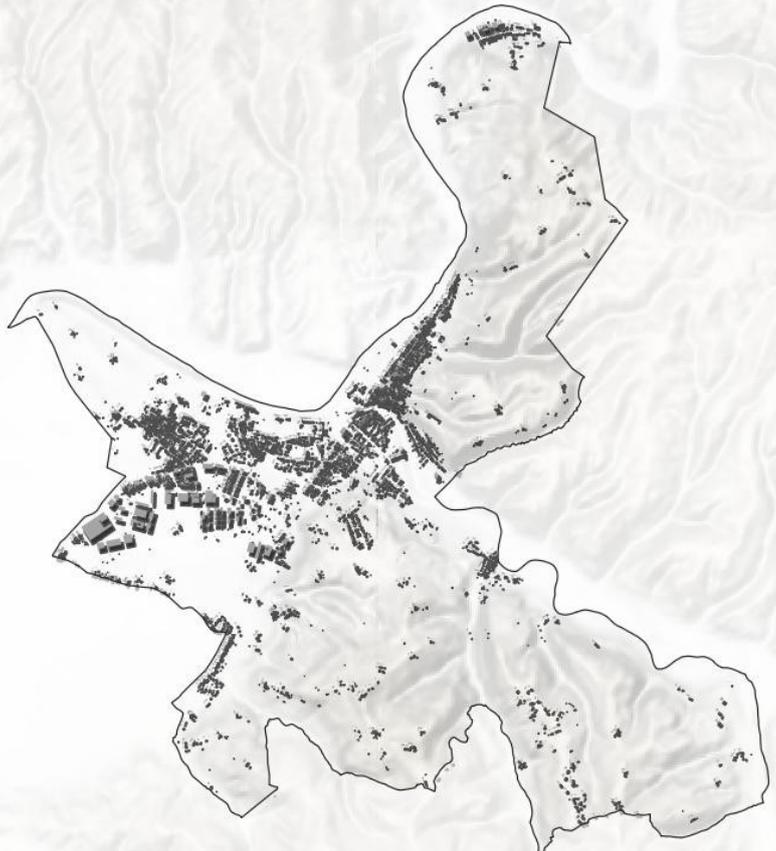
**Dott.ssa Ilaria Staunuovo Polacco**

**Geom. Paolo Vaglini**

*Ufficio di Piano*

**Dott.ssa Silvia Lami**

*Garante dell'informazione e partecipazione*



**Avvio del Procedimento** Art. 17 della L.R. 65/2014

**Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento**

**Novembre 2022**

## Indice

<b>I° PARTE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>3</b>
2.1 IL PROCESSO DI REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	4
2.2 IL PROCESSO DI CONFORMAZIONE AL PIT-PPR.....	4
2.3 IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	5
<b>II° PARTE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>7</b>
3.1 IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....	7
3.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	10
3.3 IL NUOVO PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	13
<b>4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>20</b>
4.1 LA LEGGE REGIONALE 65/2014.....	20
4.2 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE – IL PIANO PAESAGGISTICO.....	21
4.2.1 Il Piano Paesaggistico.....	23
4.2.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici.....	23
4.2.1.2 Livello d’ambito - La scheda d’ambito 05 - Val di Nievole e Val d’Arno inferiore.....	24
4.2.2 I Beni Paesaggistici.....	57
4.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE.....	58
4.4 IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO (PSM).....	67
<b>III° PARTE.....</b>	<b>69</b>
<b>5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI MONTELUPO FIORENTINO.....</b>	<b>69</b>
5.1 GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO OPERATIVO.....	71
5.2 IL TERRITORIO URBANIZZATO E LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	99
5.3 L’ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	106
<b>IV° PARTE.....</b>	<b>119</b>
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>119</b>
6.1 GLI ENTI COINVOLTI NEL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	119
6.2 GLI STRUMENTI DELLA PARTECIPAZIONE.....	121

## I° PARTE

### 1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio. Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse. La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

#### a. Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale Comunale;
- Piano Strutturale Intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

#### b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

- Piano Operativo Comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico)
- Piano Operativo Intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati.

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel **Piano Operativo** (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante

programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

## 2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Il presente documento costituisce atto di Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Operativo del Comune di Montelupo Fiorentino. Esso si articola in quattro parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Operativo con particolare riferimento ai contenuti e all'iter per la sua formazione;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigente e sovraordinati e nello specifico:
  - Piano Strutturale;
  - Regolamento Urbanistico vigente;
  - Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (in associazione con Comune di Vinci, Empoli, Cerreto Guidi, Capraia e Limite)
  - Piano di indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze;
  - Piano Strategico Metropolitano.
- una **terza parte** dedicata agli obiettivi prefissi nella redazione del P.O. e alle azioni da svolgere per il loro raggiungimento;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti all'individuazione di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comporteranno impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimenti di cui all'art. 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo) necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

## **2.1 IL PROCESSO DI REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

1. avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
2. svolgimento della **conferenza di copianificazione** (art.25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati della legge regionale stessa (contestuale al punto 3)
3. svolgimento di **attività di partecipazione** del pubblico (contestuale al punto 2);
4. **adozione**;
5. pubblicazione sul BURT e presentazione di **osservazioni** (60 giorni);
6. istruttoria e **controdeduzione** alle osservazioni pervenute;
7. svolgimento delle procedure di **conformazione al PIT-PPR** ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza Paesaggistica);
8. **approvazione** e pubblicazione sul BURT.

## **2.2 IL PROCESSO DI CONFORMAZIONE AL PIT-PPR**

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT-PPR, previe lo svolgimento di un'apposita conferenza

paesaggistica a cui parteciperanno la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT-PPT. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

### **2.3 IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23,24,25,26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizione per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO:** Arch. Giovanni Parlanti, progettista;
- **Responsabile Rapporto Ambientale VAS:** Ufficio Urbanistica con il supporto dell'Arch. Gabriele Banchetti incaricato per la redazione degli elaborati della VAS;
- **Responsabile del Procedimento:** Dott.ssa Elena Corsinovi;
- **Responsabile del Servizio:** Arch. Riccardo Manetti;
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Da nominare;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Montelupo Fiorentino con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;

- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Dott.ssa Silvia Lami

La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

#### **PRIMA FASE**

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

#### **SECONDA FASE**

Il Responsabile del procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 45 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### **TERZA FASE**

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del PO e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al PO: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

#### **QUARTA FASE**

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014 e del Rapporto ambientale VAS redatto ai sensi dell'art 23 della LR10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

## II° PARTE

### 3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il comune di Montelupo Fiorentino è dotato di Piano Strutturale Vigente approvato con D.P.G.R n.104 del 26/03/1998 ed è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con C.C. n° 60 del 29/12/1998.

Il RU è stato oggetto di successive modifiche:

- Variante generale approvata con deliberazione C.C. n° 48 del 25/09/2001;
- Variante normativa approvata con deliberazione C.C. n° 50 del 20/12/2006
- Variante semplificata per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità “Riassetto di Rio Sammontana nel tratta compreso tra la diga e la rete ferroviaria e interventi per il declassamento della Diga di Sammontana”, adottata con deliberazione C.C n.68 del 23/09/2021.
- Variante semplificata per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità “messa in sicurezza pedonale di via Maremmana”, adottata con deliberazione C.C n.10 del 28/02/2022.

Inoltre, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 13.11.2018 (Comune di Montelupo Fiorentino) è stato approvato l’**Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale delle città e territori delle due rive**, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.

#### 3.1 IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano strutturale del comune di Montelupo Fiorentino è stato approvato con D.P.G.R. n. 104 del 26/03/1998. Nella Relazione sono individuati gli obiettivi generali, che riferiscono in parte ai sistemi abitati e in parte a operazione generali sul territorio comunale:

- Conferma e trasformazione interna del sistema insediativo prevalente della piana centrale dell’Arno, rispetto alle articolazioni funzionale e morfologica;
- Conferma, caratterizzazione funzionale e morfologica, addensamento dell’area denominata Business Park, sistema insediativo a funzione industriale localizzato nella piana tra la SGC e la strada statale;
- Consolidamento dei nuclei insediativi minori sparsi (“borghi esterni”), ritenuti non suscettibili a espansione;
- Salvaguardia della funzionalità idraulica dei corsi dell’Arno e della Pesa;

- Conferma dei corridoi infrastrutturali e ambientali;
- Salvaguardia delle colline Nord orientale e meridionale, attraverso la valorizzazione delle diverse attività produttive;
- Riordino infrastrutturale per una migliore organizzazione della mobilità.

Gli elaborati del PS sono:

1. Relazione illustrativa

2. Normativa - Statuto dei Luoghi

3. Elaborati di conoscenza

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

C2 Carta delle risorse insediative: periodizzazioni

C3 Carta delle risorse insediative: individuazione dei tessuti, contesti e complessi in territorio edificato, aggregati e complessi in territorio aperto

C3. R Relazione illustrativa

C3.A Territorio aperto

C3.1 Camaioni

C3.2 Sammniatello N/V - Montelupo vecchio - Marconi

C3.3 Montelupo nuovo - Ambrogiana - Fibbiana - Citerna

C3.4 Vinicola - Graziani - Bobolino - Turbone

C3. 5 Le Pratella - Ponterotto

C3.6 Castellucci - Sammontana N/V

C3.7 Pulica

C4 Carta del sistema delle funzioni: funzioni urbane, uso del suolo in territorio aperto

C5 Carta del sistema delle funzioni: stato di attuazione del P.R.G. vigente, tipo e struttura della proprietà in territorio aperto

C6 Indagini geologico tecniche - elenco delle tavole:

- Carta geologica tav. G
- Carta della localizzazione dei corsi d'acqua tav. LCC
- Carta geomorfologica tav. GM
- Carta delle pendenze tav. PN
- Carta litotecnica e dei dati di base tav. L -SDB
- Carta degli aspetti particolari per zone sismiche tav. S

- Carta idrogeologica tav. I
- Carta delle esondazioni tav. ES
- Carta della definizione degli ambiti fluviali tav. AF
- Carta della pericolosità tav. P

#### Appendice "A"

Compendio alla carta dei sondaggi e dati di base contenente:

- certificazioni stratigrafiche relative a sondaggi
- certificazioni relative a prove penetrometriche
- analisi di laboratorio

#### ELABORATI DI PROGETTO

PS.1 Carta dei sistemi e subsistemi territoriali, delle aree di territorio aperto e delle UTOE

PS.2 Carta del sistema ambientale e paesaggistico: tutela idrogeologica delle aree sensibili, per il contenimento del rischio idraulico, vulnerabili all'inquinamento e di protezione del campo pozzi; tutela paesaggistica

PS.3 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica delle aree instabili per erosione e processi dovuti a gravità

PS.4 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica delle aree instabili per fenomeni dinamici (sisma)

PS.5 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica; individuazione delle classi di pericolosità e degli ambiti D.C.R. 230/94

PS.6 Carta del sistema infrastrutturale

Allegato A **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**: Scheda delle caratteristiche delle aree di territorio aperto

Allegato B **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**: Articolazione delle UTOE in tessuti urbani

Allegato C **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**: Dimensionamento residenziale, produttivo e commerciale e dotazione di spazi pubblici.

Il PS è stato elaborato a partire da un'analisi approfondita che ha raccolto informazioni da più livelli territoriali e dai comuni circostanti (PTC Firenze, coordinamento dell'area empolese, indagini geologiche) seguendo questo flusso di informazioni:

COORDINAMENTO DI AREA EMPOLESE

PTC FIRENZE

VERIFICHE COMUNALI

PIANO STRUTTURALE

INDAGINI COMUNALI

REGOLAMENTO URBANISTICO

### **I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari vigenti**

L'indagine ha fornito una maggiore articolazione dei sistemi, sottosistemi e UTOE a aree di territorio aperto, identificate in funzione anche della stesura del regolamento urbanistico. Il Comune di Montelupo Fiorentino è composto da quattro sistemi territoriali a loro volta parte di sistemi di estensione sovracomunale:

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

I sistemi territoriali e le loro articolazioni in sub - sistemi sono stati individuati in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio; per ogni sistema o sub – sistema sono descritti gli elementi costitutivi che ne determinano la forma, le funzioni e i valori. Nei sistemi territoriali si individuano cinque sistemi funzionali che sono il sistema insediativo, il sistema ambientale-paesaggistico, il sistema dei luoghi, il sistema infrastrutturale, il sistema funzionale utili alla definizione degli obiettivi specifici. Inoltre, è individuata la complementarietà del territorio aperto e quello edificato, che permettono di distinguere a livello operativo tra UTOE e aree aperte.

## **3.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Regolamento Urbanistico, relativo al PS vigente è stato approvato con deliberazione C.C. n° 60 del 29/12/1998; una prima Variante generale è stata approvata con deliberazione C.C. n° 48 del 25/09/2001, mentre è attualmente vigente la Variante normativa approvata con deliberazione C.C. n° 50 del 20/12/2006, modificata da successive varianti su specifici ambiti territoriali, riferite prevalentemente a preordinare un vincolo di esproprio per opera pubblica. Il documento acquista efficacia in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.T., avvenuta in data 24/01/2007.

Il regolamento urbanistico è costituito da seguenti elementi:

- Relazione illustrativa generale

- Regole urbanistiche
- Gli elaborati grafici:
  - A. Carta dei sistemi e sottosistemi territoriali, aree di territorio aperto, unità territoriali organiche elementari (UTOE);
  - B. Carta del territorio aperto territorio edificato
  - C. Carta del territorio edificato
  - D. Carta dei vincoli legislativi e tutele territoriali
  - E. Carta geomorfologica;
  - F. Carta della pericolosità
  - G. Carta della fattibilità,
- Fattibilità geologica: normativa e prescrizioni
- Allegati:
  - A. schede degli aggregati in territorio aperto
  - B. elenco delle parti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve dal presente Regolamento Urbanistico;
  - C. schede del dimensionamento e verifica degli spazi pubblici
  - D. parametri urbanistici ed edilizi

Gli elaborati oggetto della Variante normativa al 2006 sono:

- Relazione Illustrativa - Variante normativa 2006
- Regole Urbanistiche (costituenti il presente elaborato) - Variante normativa 2006
- Allegato D) - Variante normativa 2006

Il RU è strutturato con i medesimi sistemi e UTOE del PS e di questi ne disciplina le azioni e le trasformazioni al fine di attuare il piano, con il documento delle “Regole urbanistiche”, approvato con la variante del 2006; in questo documento sono definiti i contenuti e l’attuazione del RU e le norme. Le regole sono riferite alle UTOE e alle aree del territorio aperto e sono distinte tra generali, per i sistemi funzionali, e specifiche, ovvero riferite ai sistemi territoriali; in questo secondo caso per ogni UTOE e area aperte individuata dal RU sono indicati le superfici e i volumi edificabili, dettagliando il dimensionamento riportato nell’allegato C del PS. Si riporta ad esempio le regole specifiche dell’UTOE UE1 Camaioni nel sistema territoriale della piana d’Arno (sistema insediativo); l’UTOE è descritta nel dettaglio e successivamente sono presi in considerazione gli interventi al suo interno rispetto al tipo di trasformazione:

-intervento residenziale di completamento

-interventi di ristrutturazione in singoli lotti

-interventi di tipo produttivo

1. Camaioni (UE 1)

In conformità a quanto stabilito dall'art. 47 della Normativa-Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale per l'UTOE di Camaioni, dalla relativa scheda di dimensionamento e dalla verifica degli standard, il presente Regolamento Urbanistico specifica per l'UTOE stessa:

- nelle aree di completamento individuate con apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni nella cartografia 1.2000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente Capo I del Titolo II, le seguenti prescrizioni:

a) UI 1 area residenziale a Camaioni, di forma rettangolare con estensione lungo il lato meridionale della strada statale 67; è compresa tra la zona produttiva sulla sinistra e un piccolo nucleo di edilizia residenziale di recente realizzazione sulla destra. L'intervento, di completamento dell'abitato di Camaioni, prevede villini a prosecuzione dell'adiacente tipologia edilizia per una quantità orientativa di 7 alloggi.

- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
- volume: mc. 4.500
- tipologia edilizia: villini
- spazi pubblici e di interesse comune: piazza parcheggio e giardino della superficie minime di mq. 1.200, da cui dipartirà un percorso pedonale di collegamento con la soprastante chiesa.

- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:

- T10.ca lotto compreso tra la linea ferroviaria e la SS 67 occupato attualmente da capannoni industriali. Al fine di un più corretto sistema insediativo dell'abitato di Camaioni in tale lotto si individua come destinazioni congrue quelle residenziali –commerciali.

- fa parte dell'UTOE di Camaioni un'area produttiva, perimetrata nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico e individuata con apposite sigla D1, disposta lungo la strada statale 67, a occidente dell'abitato residenziale; l'area è praticamente satura, i complessi produttivi vi sono stati costruiti negli anni Settanta ad esclusione di un nuovo lotto individuato precedentemente pertinenza urbana.

Per l'area D1 vigono le seguenti regole specifiche:

- destinazioni d'uso: artigianale, commerciale, direzionale, la superficie direzionale e commerciale non può superare il 50% della superficie utile ad eccezione di comparti dove, subordinato ad uno specifico progetto di fattibilità teso ad una riqualificazione urbana con una congrua dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, potrà essere richiesta e resa ammissibile una destinazione prevalentemente o totalmente commerciale.

- **limiti di edificabilità:**
  - rapporto di copertura: 50%
  - altezza massima: ml. 12
  - distanza minima dai confini: ml. 6
  - distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza
  - spazi pubblici: DI 1444/1968, art. 5
  - superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria
  
- nel nuovo lotto lungo l'intera fascia di rispetto stradale dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico.
  
- categorie di intervento sugli edifici esistenti: edifici a prevalente funzione residenziale: sono consentiti gli interventi di cui alla categoria T6, di cui al precedente art. 6; è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a produttivo con i limiti di edificabilità di cui alla precedente lettera b).
  - il complesso "Arco del Cielo" è individuato quale attrezzatura pubblica in quanto centro a carattere sociale per i diversamente abili e come tale integra gli spazi di cui al D.L. 1444/68 ed è quindi soggetta esclusivamente alle normative di settore.  
Tale attrezzatura sostituisce integralmente la previsione di lotto edificabile a fini residenziali per mc 2000 individuata nel Regolamento urbanistico vigente.

### 3.3 IL NUOVO PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Il comune di Montelupo Fiorentino ha intrapreso con altri quattro comuni (Empoli, Vinci, Cerreto Guidi e Capraia e Limite) un percorso per uniformare gli strumenti della pianificazione territoriale. Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, a cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico progetto di territorio.

L'Avvio del procedimento del nuovo P.S.I. è stato approvato con Del. C.C nr. 42 del 13.11.2018 (Comune di Montelupo Fiorentino), con il quale sono stati individuati gli "obiettivi cardine" posti a fondamento della formazione del P.S.I., e sui quali potranno essere individuate ulteriori strategie di sviluppo.

All'interno del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, in corso di redazione, sono stati svolti studi e analisi per la lettura delle caratteristiche peculiari del territorio intercomunale. Le tematiche, trattate elaborate e indagini che affrontano vari aspetti relativi agli ambiti territoriale, quali:

- stratificazione storica degli insediamenti;
- uso del suolo;
- vegetazione forestale;
- individuazione delle fasce di rispetto e di tutela;
- studio degli habitat di interesse comunitario;

- analisi delle colture specialistiche;
- indagini idrauliche e geologiche;
- studi socio economici caratterizzanti il territorio.

Inoltre, sono stati svolti approfondimenti sulle tematiche specifiche relative ai dieci obiettivi individuati nell'avvio del procedimento del PSI, quali:

- analisi del Fiume Arno che unisce le due sponde;
- analisi della porzione di città compresa tra le due barriere (linea ferroviaria e FI.PI.LI);
- individuazione delle aree da sottoporre alla rigenerazione urbana;
- studio della rete della mobilità;
- caratterizzazione delle conduzioni agricole e della attività connesse ad essa.

Il Quadro Conoscitivo in via di formazione e di messa a punto definitiva, costituirà un elemento di riferimento per la formazione del Piano Operativo.

### **1. IL FIUME CHE UNISCE**

Il ripensamento dell'asta fluviale dell'Arno rappresenta una straordinaria occasione per ricucire l'ambiente urbano e per valorizzare i "vuoti urbani" presenti lungo le due rive. Allo stesso tempo il Fiume di pone come un importante elemento di connessione territoriale che interessa l'interno Territorio Intercomunale. Il Piano Strutturale Intercomunale dovrà individuare specifiche politiche, capaci di creare relazioni sinergiche tra il fiume e gli insediamenti urbani attraversati.

Posto al confine tra i Comuni di Montelupo Fiorentino, Empoli e Capraia e Limite, è presente un tratto di Fiume Arno caratterizzato dalla presenza del vecchio alveo fluviale(posto sulla sinistra idrografica), denominato Arno vecchio, e ancora ben identificabile e riconoscibile. Questa è anche una zona di polmone fra le aree urbanizzate dei tre comuni, vista anche la vicinanza al Montelupo Golf Club e al Parco di Serravalle.

La presenza ancora marcata del vecchio alveo e dei numerosi laghetti affioranti (Oasi di Arno Vecchio) potrebbe fare di questa zona uno delle porzioni di parco fluviali più interessanti sotto il profilo ambientale, di fruibilità turistica e sportiva, nonché un habitat privilegiato per le specie avicole fluviali.

Dalla cartografia e dai dati presenti sul sito dell'Autorità di bacino del fiume Arno ([www.adbarno.it](http://www.adbarno.it)) sono presenti zone in cui sono previste e già in

realizzazione, due casse d'espansione ai fini della regimazione dei rischi idraulico nell'Empolese-Val d'Elsa fra Montelupo Fiorentino ed Empoli, con una ipotesi di contenimento delle piene pari a m<sup>3</sup> 3.110.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 1, e i m<sup>3</sup> 640.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 2, per un totale di m<sup>3</sup> 3.750.000 /stralcio n°328).

Vista la sua posizione e le sue caratteristiche idrogeomorfologiche, l'area "dell'Arno vecchio" si presta a svolgere un importante ruolo come nodo ecologico e polo attrattivo per funzioni ricreative e di svago, affascinando per molti anni la ricerca scientifica e la sperimentazione progettuale dell'Università fiorentina.

Il PSI dovrà proporre attenzione sul ruolo centrale che quest'area può assumere, all'interno di un contesto ecologico-ambientale più ampio e di servizi di interesse territoriali e intercomunali; allo stesso tempo il nuovo strumento dovrà interrogarsi sull'importante ruolo strategico di prevenzione del Rischio idraulico, ipotizzato per quest'area, da integrarsi con le nuove funzioni.

## **2. LA CITTA' TRA LE BARRIERE**

Le infrastrutture portanti di carattere regionale rappresentate dalla Strada di Grande Comunicazione – FI.PI.LI. E della Ferrovia Firenze-Pisa, determinano una cesoio longitudinale del territorio intercomunale nell'ambito sud. Le indubbie occasioni di sviluppo determinate da queste due importanti collegamenti infrastrutturali, dovranno essere integrate con politiche territoriali capaci di unire porzioni di città attualmente "isolate" nel panorama urbano.

## **3. UN TERRITORIO, TRE SISTEMI**

Come definito all'interno del documento programmatico prodotto dalle Amministrazioni Comunali in fase di richiesta di finanziamento regionale, e che sarà successivamente aggiornato in fase di avanzamento degli elaborati di PSI, il territorio intercomunali in tre sistemi:

- La Piana
- La Collina settentrionale
- La Collina meridionale

Ognuno di questi grandi ambiti territoriali, dovrà essere ulteriormente suddiviso in sub-ambiti in modo da declinare le politiche urbanistiche in modo più dettagliato.

## **4. LA PIANA AGRICOLA PRODUTTIVA**

Il territorio rurale, che è definito dalla gran parte dell'estesa superficie esterna al territorio urbanizzato, dovrà rappresentare il tessuto connettivo

all'intero sistema territoriale. Linguaggi e indirizzi per le politiche di carattere omogeneo in tutto l'ambito intercomunale, dovranno garantire con gli strumenti operativi successivi l'attuazione di un'azione di governo del territorio rurale integrato e capace di sviluppare sinergie inedite. Il PSI, in riferimento agli ambiti con coltivazione specializzate, potrà definire politiche e conseguenti azioni mirate alla nascita di un "parco produttivo agricolo". La collina Settentrionale e quella Meridionale potranno essere oggetto di valorizzazione tramite lo sviluppo di un'attività economica che ben si combina all'aspetto paesaggistico e turistico. L'avvio del procedimento dovrà contenere una prima individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della LR 65/2014.

#### **5. UN POLO FUNZIONALE**

La razionalizzazione e la definizione di nuove attrezzature e servizi di carattere comprensoriale è l'azione più incisiva e strategica che il PSI dovrà contenere. L'individuazione di servizi e attrezzature, quali nuovi poli sportivi, scolastici e per servizi alla persona, potranno essere coordinati in un ambito intercomunale in modo da concentrare gli impegni economici tra le diverse amministrazioni e quindi di ottimizzare la qualità dei servizi stessi a disposizione dei cittadini. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle attrezzature di livello sociale e quelle legate al Polo universitario e di formazione.

#### **6. UNA NUOVA CONNESSIONE PER IL TERRITORIO**

##### **(viabilità, ponti e sentieri)**

Dovrà essere individuata una nuova struttura infrastrutturale e una nuova gerarchia delle infrastrutture esistenti. Nel caso specifico è possibile individuare un'importante nuova strutturazione "a doppio pettine" in particolare sulla riva destra dell'Arno, certamente significativa al fine di dilatare "la tensione" infrastrutturale su tale riva. Nell'ambito della Piana, è da confermare l'importante opera già progettata del nuovo ponte sull'Arno di collegamento tra Montelupo Fiorentino e Capraia e Limite in loc. Fibbiana.

#### **7. LA RIGENERAZIONE URBANA**

Per i sistemi insediativi dei cinque comuni, il PSI può mettere a sistema una serie di progetti già in corso tesi alla rigenerazione urbana dove vengono combinate situazioni legate ad aree periferiche, altre che risultano marginali non tanto per ubicazione quanto per il ruolo che attualmente svolgono. Dovranno essere messi a sistema gli importanti Progetti di Innovazione urbana (P.I.U.) e proporre di nuovi un riferimento all'ambito sovra comunale. Si propone la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di

rigenerare interi insediamenti, di rafforzare i poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrando in tali luoghi impianti ed attrezzature di interesse generale. Il PSI dovrà orientare i Piani Operativi verso l'abbandono dei tradizionali indici e parametri urbanistici in favore di forme innovative di rigenerazione urbana e rinnovo edilizio, operando una netta e chiara distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando anche specifiche misure perequative e compensative.

### **8 LA RETE TURISTICA**

Il territorio intercomunale del PSI è interessato dal tema del turismo sotto differenti aspetti; attraverso il PSI si vuole valorizzare le peculiarità di ciascun comune, inquadrandole in una scala più ampia in modo da offrire ai fruitori del territorio più opportunità ed occasioni di presenza. Tra gli elementi da tenere in considerazione, presenti sul territorio vi sono due Ville Medicee (di cui una riconosciuta patrimonio dell'UNESCO), i musei dell'artigianato locale di rilievo quale la ceramica e il vetro, la strada dell'olio e del vino del Montalbano – le Colline di Leonardo ed il museo Leonardiano. La vocazione agricola del territorio richiama anche all'idea di un parco agricolo e quindi la possibilità di integrare funzioni diverse come il produttivo e il turistico-ricettivo all'interno di uno stesso progetto. La tematica turistica è direttamente connessa con il tema della viabilità, in particolare quella dolce, che sottolineando la strutturazione a pettine già citata, potrebbe essere organizzata a partire del lungo fiume verso i pendii collinari del Montalbano e della collina meridionale.

### **9 LA REALTÀ PRODUTTIVA**

Sul territorio intercomunale sono presenti piattaforme industriali-artigianali di medie e grandi dimensioni con un ampio di utenza che favorisce delle infrastrutture di carattere regionale, si consolidano anche nei comuni limitrofi, oltre a piccoli poli dislocati lungo arterie secondarie di comunicazione. È opportuno pensare ad una riorganizzazione delle attività produttive-artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli produttivi intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni, in modo da evitare la diffusione indistinta sul territorio, puntando al loro completamento ed alla loro razionalizzazione funzionale; la rete viaria, già oggetto di nuovi progetti, è fortemente correlata alla riorganizzazione delle attività produttive, sia quella su ferro che quella su gomma. All'interno di questa visione, dovranno avere un ruolo di rilievo le attività tradizionali (ad esempio la produzione di ceramiche), da valorizzare come artigianato produttivo.

### **10 UN "TERRITORIO SICURO"**

La proposta da avanzare e sostenere nel piano strutturale intercomunale è strettamente legato alla sicurezza del territorio, affrontata da molteplici punti di vista. Il rischio idraulico è ad esempio un tema centrale per tutti e cinque i comuni, data la presenza dell'Arno e del reticolo idraulico ad esso connesso; rientrano in questo tema anche i piani di protezione civile con i quali si ritiene importante dialogare anche attraverso la razionalizzazione e il potenziamento delle strutture comunali dedicate.

Il PSI dovrà oltre che adeguarsi con apposite analisi riferite al rischio idraulico, anche alla luce della nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018, rivolgere uno sguardo attento a tutte le tematiche relative alla sicurezza del territorio, indirizzando i Piani Operativi verso specifiche misure e rapportarsi in modo stretto ed integrato con i Piani di protezione civile, aggiornando quest'ultimi secondo la nuova realtà intercomunale, nell'ottica di un territorio unico.

Sono stati inoltre individuati ulteriori obiettivi di indirizzo, derivanti dalle macro tematiche esposte precedentemente; si specifica comunque che la possibilità in fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (adozione) potranno essere introdotti ulteriori obiettivi, derivanti dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

- Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015;
- Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale);
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di adeguate misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di

riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali;

- Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia;
- Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo;
- Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

## **4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

### **4.1 LA LEGGE REGIONALE 65/2014**

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato", già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza, che il PO potrà recepire nelle proprie previsioni.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Inoltre la L.R. 69/2019 di modifica alla L.R. 65/2014, ha introdotto il "Piano Operativo Intercomunale".

## 4.2 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE – IL PIANO PAESAGGISTICO

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune oggetto di piano, ovvero Montelupo Fiorentino, ricade, nell'**AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore** insieme ai comuni di Empoli (FI), Vinci (FI), Capraia e Limite (FI), Cerreto Guidi (FI), Buggiano (PT), Castelfranco si Sotto (PI), Chiesina Uzzanese (PT), Fucecchio (FI), Lemporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano

Terme (PT), Montecatini (PT), Montopoli in Val d'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT).



#### Finalità e obiettivi del PIT-PPR

Le finalità del PIT-PPR passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Il PIT individua tre metaobiettivi tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e

urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;

2. La presenza “industriale” in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. I progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

#### **4.2.1 Il Piano Paesaggistico**

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito.

##### **4.2.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici**

Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali” e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”, di cui vedremo nello specifico nei paragrafi successivi.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

- *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

- *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Nello specifico, nel territorio comunale oggetto di PO, sono presenti:

- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II D.Lgs 42/2004.

#### **4.2.1.2 Livello d'ambito - La scheda d'ambito 05 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.**

L'Ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

- PROFILO D'AMBITO

- **DESCRIZIONE INTERPRETATIVA**, articolata in:
  - Strutturazione geologica e geomorfologica
  - Processi storici di territorializzazione
  - Caratteri del paesaggio
  - Iconografia del paesaggio
- **INVARIANTI STRUTTURALI**, articolate in:
  - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - I caratteri ecosistemici del paesaggio
  - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- **INTERPRETAZIONE DI SINTESI**:
  - Patrimonio territoriale e paesaggistico
  - Criticità
- **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**
- **DISCIPLINA D'USO**:
  - Obiettivi di qualità e direttive
  - Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
  - Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

Il territorio dell'ambito Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore comprende paesaggi fortemente eterogenei: da quelli a carattere marcatamente montano della "Svizzera Pesciatina", a quelli delle Colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola, delle Cerbaie, della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno. Paesaggi sono caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati: si passa dai radi insediamenti delle montagne e delle valli (Pescia e Nievole), alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari (che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale), fino agli importanti sistemi urbani lineari (che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine) costituiti - a nord -

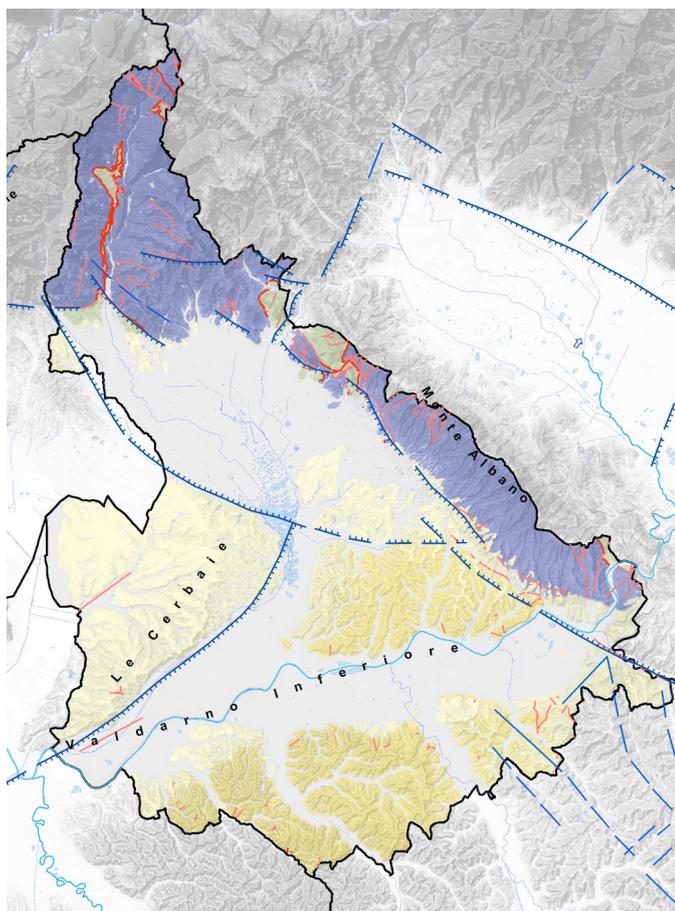
dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese-Ferrovia-Autostrada Firenze-Mare e - a sud - dal fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Tosco-Romagnola Ferrovia Superstrada FI-PI-LI. Le recenti espansioni insediative sono circondate da estese aree a seminativo, cui si alternano lembi di colture erbacee a maglia. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale, sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. Il paesaggio collinare è eterogeneo dal punto di vista delle colture caratterizzanti, ma in tutto l'ambito conserva l'impronta della struttura mezzadrile.

### **La descrizione interpretativa**

#### *Struttura geologica e geomorfologica e i caratteri del paesaggio*

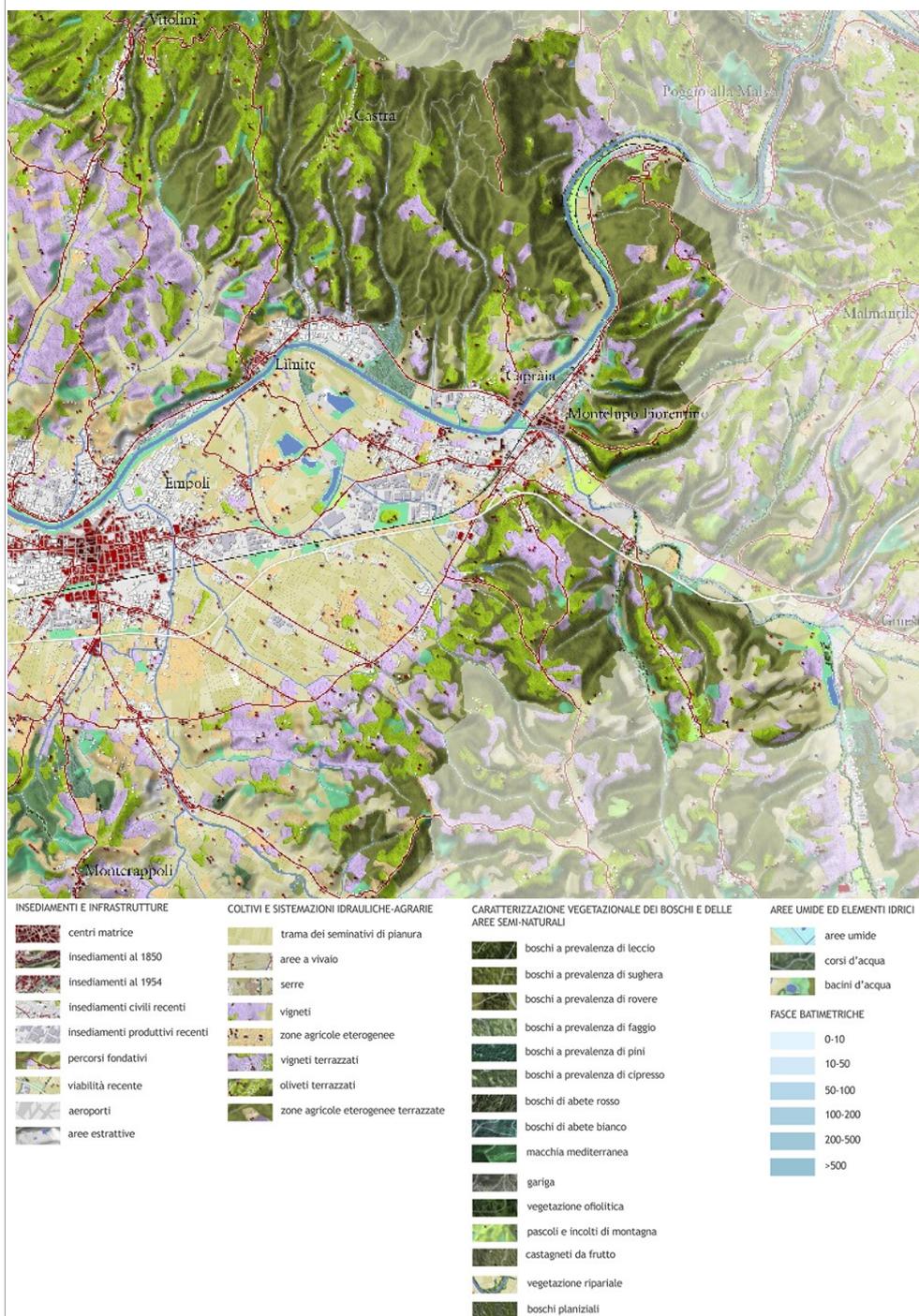
Le principali strutture geomorfologiche dell'ambito sono riconducibili alla fase della storia geologica della Toscana centro-settentrionale dominata dai movimenti distensivi che si sono susseguiti all'orogenesi appenninica.

Le fasi di dislocazione si sono prodotte lungo i sistemi di faglie dirette che hanno portato alla formazione di una serie di depressioni tettoniche, nella quale poi si sono instaurati cicli sedimentari nel Miocene superiore,



del Pliocene e Quaternario, e che furono interessati dalla presenza di ampi bacini marini, lacustri e palustri. In questo periodo i due paduli di Fuocchio e del Bientina formarono una insenatura che si estendeva dal Montalbano ai Monti Pisani; alla fine del Pliocene si riattivano le spinte tettoniche con un conseguente innalzamento delle terre e della

regressione marina. Il Quaternario iniziò con una modesta trasgressione marina che successivamente si trasformò in regressione sotto l'azione di spinte tettoniche. Le aree paludose a questo punto si presentavano come in unico grande lago di acqua dolce alimentato dai fiumi provenienti dai Monti Pisani e dall'Appennino.



*Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio – PIT-PPR*

## **Le invarianti strutturali**

### *Invariante strutturale I - caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

#### Descrizione strutturale

L'ambito rappresenta una vera e propria sezione attraverso la Toscana centrale.

Nei depositi marini e di transizione del Pliocene e del primo Quaternario sono modellati: un grande cuneo collinare tra il Montalbano, l'Arno e la depressione di Fucecchio, e i rilievi collinari in sinistra idrografica dell'Arno.

La parte centrale e occidentale dell'ambito racconta la storia della Valle dell'Arno fino da tempi molto antichi. La testimonianza di un'antichissima pianura alluvionale, estesa anche nella vicina Lucchesia, è rappresentata dai rilievi di Margine delle Cerbaie.

La pianura alluvionale dell'Arno presenta una struttura tipica, visibile anche negli ambiti pisano e fiorentino, con un'ampia fascia di Pianura pensile, centrata sul corso del fiume con divagazioni in corrispondenza di corsi esistenti nel passato, fiancheggiata da fasce di Bacini di esondazione piuttosto estese sui due lati. Sulla destra idrografica, i Bacini di esondazione godono di un sistema di grandi opere di drenaggio assistito, legate alle bonifiche di Fucecchio. Sulla sinistra, i tributari dell'Arno, compresi i maggiori, si trovano in una situazione di scarso vantaggio idraulico rispetto al fiume principale, con conseguenti seri problemi di deflusso in caso di piena dell'Arno. I corsi d'acqua minori di questa zona, particolarmente sensibili, sono stati nel tempo oggetto di importanti lavori di sistemazione, tesi a garantire il loro deflusso.

#### *Dinamiche di trasformazione*

L'ambito occupa in gran parte territori densamente abitati: le dinamiche di urbanizzazione sono intense, soprattutto lungo la pianura del Valdarno e della Val di Nievole. In Valdarno, si nota in generale una scarsa o malintesa considerazione del rischio idraulico, con concentrazione di insediamenti nei bacini di esondazione, in significativo contrasto con quanto avviene nel vicino ambito pisano.

La tendenza all'abbandono delle opere idrauliche minori di pianura è evidente in questo ambito, anche per contrasto con quanto accade per le opere maggiori.

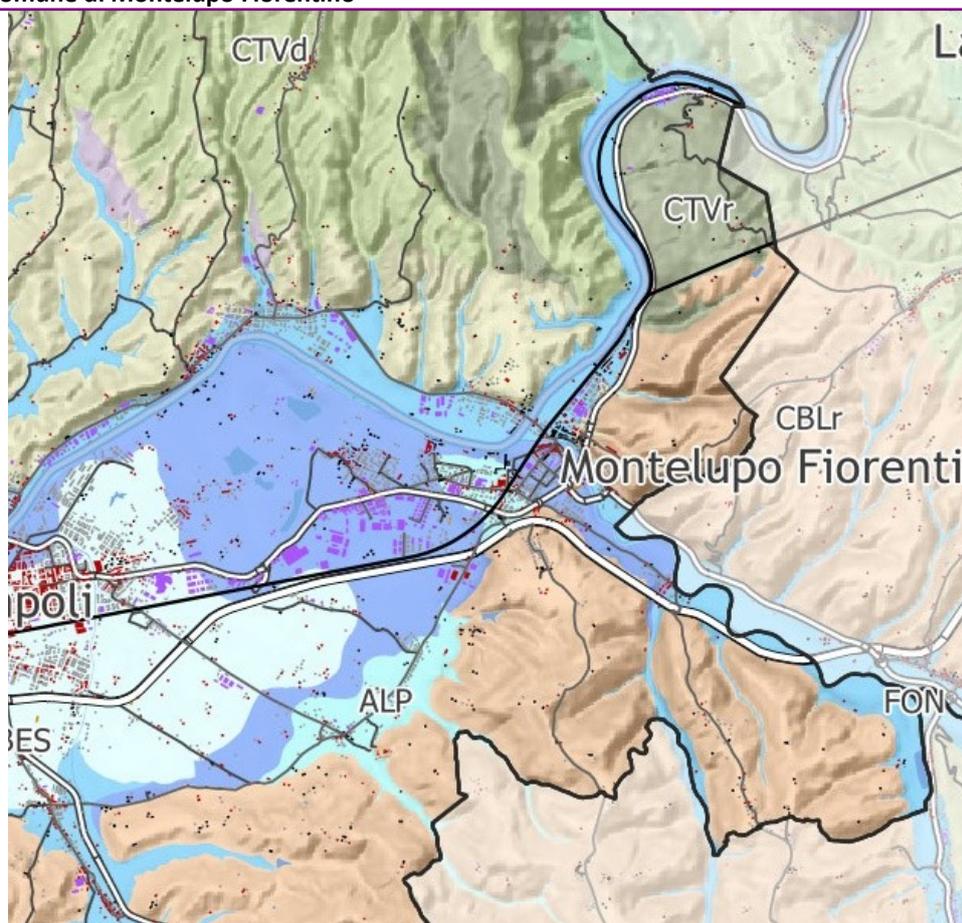
La presenza di aree estrattive abbandonate nei depositi alluvionali della piana del Valdarno di Sotto è rivelata dalla presenza di numerosi laghetti artificiali: tra i più grandi segnaliamo il bacino di Roffia e i laghetti nella piana dell'Arnovecchio presso Fibbiana.

### *Valori*

Da segnalare la presenza di un meandro fluviale abbandonato dell'Arno Vecchio presso Fibbiana. In passato, il paleomeandro di Arnovecchio formava una stretta U, che provocava frequenti esondazioni e disagi enormi per gli abitanti, fino a che nel corso del XVI secolo il suo corso fu rettificato, bonificando l'ansa con un sistema di fossi di raccolta. Negli anni '60 l'area fu interessata da attività estrattive che proseguirono per una ventina di anni alterando profondamente parte del territorio. L'estrazione di ghiaie e sabbie ha dato origine ad alcuni laghetti che ancora oggi caratterizzano l'area. In tempi recenti interventi di rinaturalizzazione e recupero paesaggistico hanno restituito al territorio parte della sua naturalità.

### *Criticità*

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. La carente manutenzione delle opere idrauliche minori aggrava il rischio, localmente mitigato da opere di regimazione idraulica, quali casse d'espansione, alcune delle quali non ancora realizzate. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. Ciò si riscontra soprattutto nelle aree di Alta pianura e Margine, dove sono presenti depositi e suoli con buon grado di permeabilità e la soggiacenza della falda è bassa. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo.



PIANURE e FONDovalLE	Bacini di inondazione (BS)	Pianura possile (PP)	COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI	COLLINA	Collina e versanti ripidi nella Unità Toscana (CTV)	MONTAGNA	Collina e versanti ripidi nella Unità Toscana (CTV)
<b>Fondovalle (FON)</b> 							
Forme: Piana di Fondovalle Litologie: Depositi alluvionali Suoli: Suoli poco evoluti, generalmente calcarei, gessosi, spesso con lentice drenaggio	Forme: Bacini di inondazione e depositi Litologie: Depositi alluvionali Suoli: Vertisoli, torbida nei dreni	Forme: Dossi, angoli naturali, altri abbandonati Litologie: Depositi alluvionali Suoli: Vertisoli, torbida nei dreni	Forme: Movimento erosivo intenso, nei ripari orientati verticali, versanti ripidi con movimenti di massa (rotte e calanchi) Litologie: Staccato di depositi neo-quaternari diversi Suoli: Suoli dei sistemi a colture a arboricoltura	Forme: Ripari orientati, versanti con tratti ripidi e inclinati con moderata copertura della litologia Litologie: Depositi neo-quaternari con presenza di litologie calcaree (carbonate, calcari) Suoli: Suoli profondi, ben drenati, con struttura e composizione correlata dalla litologia (spesso molto evoluti) sui ripari sommitali	Forme: Superfici sommitali, versanti ripidi, fianchi e ripari Litologie: Formazioni calcaree della parte Toscana (dorsali) Suoli: Presenza di regimi profondi e gessosi, anche su versanti ripidi, suoli profondi, ricambi, acidi	Forme: Cornici attive, bracci Suoli: Suoli Litologie: Alluvioni recenti, breccie, arenarie Suoli: Suoli da prati a medio-alta profondità, tendenzialmente acidi a tessiture subabbinate	Forme: Superfici sommitali, versanti complessi, fortemente erosi Litologie: Unità della Palla Toscana, calcaree e calcareo-argillose Suoli: Suoli da prati a medio-alta profondità, tendenzialmente acidi a tessiture subabbinate

*Estratto della Carta dei Sistemi morfogenetici – PIT-PPR*

*Invariante strutturale II – i caratteri ecosistemici dei paesaggi*

*Descrizione strutturale*

L'ambito si sviluppa attorno alle vaste pianure alluvionali della Valdnievole e del Valdarno, la prima dominata dalla presenza del Padule di Fucecchio e da un denso reticolo idrografico, la seconda dalla presenza del Fiume Arno. Il sistema della pianura presenta gli elementi di più forte contrasto all'interno dell'ambito, con ecosistemi palustri di assoluta eccellenza contrapposti ad aree ad elevata artificializzazione.

*Dinamiche di trasformazione*

Il territorio dell'ambito presenta due intense e opposte dinamiche di trasformazione, relative all'aumento dei livelli di naturalità delle aree alto collinari e montane, e dei livelli di artificialità della pianura alluvionale e delle basse colline. Si tratta di dinamiche comuni a gran parte del territorio toscano, che comportano significative trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio con elevate e in gran parte negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici. Quest'ultima area caratterizzata anche dal rilevante sviluppo del florovivaismo. Tali dinamiche hanno causato la perdita di agroecosistemi di pianura e la frammentazione delle residuali aree forestali, condizionando negativamente la qualità delle acque superficiali e profonde. All'aumento dei livelli di artificialità del paesaggio di pianura ha contribuito anche lo sviluppo di una densa rete di infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla A11, alla FI-PI-LI e alle SS 436, SS 67 e alla nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino. Le recenti dinamiche di consumo di suolo stanno causando la saldatura dei fronti urbanizzati chiudendo i relittuali varchi ecologici interni al paesaggio agricolo di pianura e tra questo il paesaggio collinare. Le intense dinamiche di trasformazione incidono in gran parte sul bacino idrografico relativo al Padule di Fucecchio condizionandone la qualità soprattutto mediante la riduzione quantitativa e qualitativa degli apporti idrici. La zona del Padule e la Valdnievole sono inoltre interessate dalla realizzazione di un importante intervento di riorganizzazione della depurazione industriale del Comprensorio del Cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera e della Valdnievole (progetto "Tubone").

### *Valori*

#### Ecosistema forestale

L'ambito si caratterizza per una copertura limitata degli ecosistemi forestali, sostanzialmente concentrati in tre settori ben distinti: versanti meridionali dell'Appennino pesciatino, il crinale del Montalbano e l'altopiano delle Cerbaie. Dal punto di vista qualitativo le formazioni forestali di maggior pregio (nodi primari e secondari) risultano circoscritte e presenti soltanto nell'alta valle della Pescia (castagneti), nel corpo centrale della dorsale collinare del Montalbano (cerrete e castagneti misti a pinete di pino marittimo nel Comune di Vinci) e in quello meridionale (leccete e boschi termofili coniferati nel Comune di Capraia e Limite) e, infine nelle pinete pure o miste a latifoglie di Montefalcone e Poggio Adorno (Cerbaie). Completano il quadro i nuclei di connessione e gli ecosistemi forestali isolati presenti all'interno della matrice agricola. Tra gli importanti valori ambientali associati a tali elementi sono da citare i boschi planiziali di Chiusi, Brugnana (Comune di Larciano) e Poggioni (Comune di Cerreto Guidi), mentre per le loro funzioni di connettività (come stepping-stones) i

boschi a sud di Empoli e Montelupo (querzeti, leccete miste a rimboschimenti a cipresso e pino marittimo) e quelli a sud di San Miniato (boschi misti di latifoglie termofile, talora misti a pinete). Relativamente a quest'ultimi sono da segnalare i nuclei di latifoglie mesofili presenti nell'alta valle del torrente Vaghera (Boschi di Germagnana).

Complessivamente l'ambito presenta quindi formazioni forestali riconducibili ai tre diversi target boschivi della strategia regionale della biodiversità, dalle formazioni più mesofile (Foreste di latifoglie mesofile) a quelle planiziali (Boschi planiziali e palustri delle pianure) e termofile (Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile).

#### Ecosistemi agropastorali

Le pianure alluvionali tra Montelupo e Fucecchio sono invece attribuite alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, con eccezione del piccolo settore tra Empoli e Montelupo (loc. Villanuova) che conserva ancora una interessante fisionomia tipica del paesaggio agricolo tradizionale di pianura attraversata da piccoli corsi d'acqua con fasce arboree dense e ben sviluppate. Nell'ambito risulta molto diffuso l'elemento della rete ecologica relativo agli agroecosistemi intensivi, con elevata presenza di vigneti specializzati tra Cerreto Guidi e Vinci e tra Empoli e Montespertoli, e del florovivaismo nel pesciatino.

#### Ecosistemi fluviali ed aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità.

L'ambito si caratterizza anche per la presenza di alcune zone umide artificiali originatesi a seguito della coltivazione di cave di inerti nella pianura alluvionale dell'Arno. Tra queste sono da segnalare quelle di Arnovecchio (ricadenti nel ANPIL in corso di istituzione da parte del Comune di Empoli), quella di Roffia (Comune di S. Miniato), oggetto di un importante intervento, ancora in corso, di trasformazione in cassa di espansione e, infine, quelle di Borgioli (Comune di Cerreto Guidi) in stato avanzato di naturalizzazione spontanea.

Il fiume Arno attraversa da est a ovest l'intero ambito ma i suoi valori naturalistici (e paesaggistici) sono limitati ai tratti in cui risulta presente una fascia, ancorché esigua, di vegetazione arborea ripariale a salici e pioppi. Questi tratti sono localizzati tra Marcignana (Empoli) e S. Pierino (Fucecchio) e nei pressi di S. Croce sull'Arno.

### *Criticità*

Il Valdarno inferiore, tra Montelupo e Castelfranco di Sotto, e la Valdinievole, nell'asse tra Monsummano Terme e Pescia, risultano due tra le aree più densamente antropizzate della Toscana, in cui si concentrano oltre a numerosi centri urbani anche estese aree produttive e una densa rete infrastrutturale. Il tasso di consumo di suolo risulta molto elevato in tutto l'ambito, con conseguente contrazione delle aree agricole di pianura e ulteriore frammentazione di quelle boschive. Tale processo rappresenta anche il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione/alterazione di habitat, che come effetto indiretto sulla qualità/quantità della risorsa idrica già fortemente compromessa a seguito dei cambiamenti climatici. Le due pianure alluvionali, con i due relativi sistemi conurbati (quello di Montelupo-Empoli-Fucecchio-S.Miniato Basso-Santa Croce-Castelfranco di Sotto e quello di Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia), presentano una notevole pressione insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali (ad es. il comprensorio del cuoio), elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrada A11, SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrodotti ad AT e MT) e con presenza di una sviluppata attività vivaistica e floricola concentrata nella pianura pesciatina.

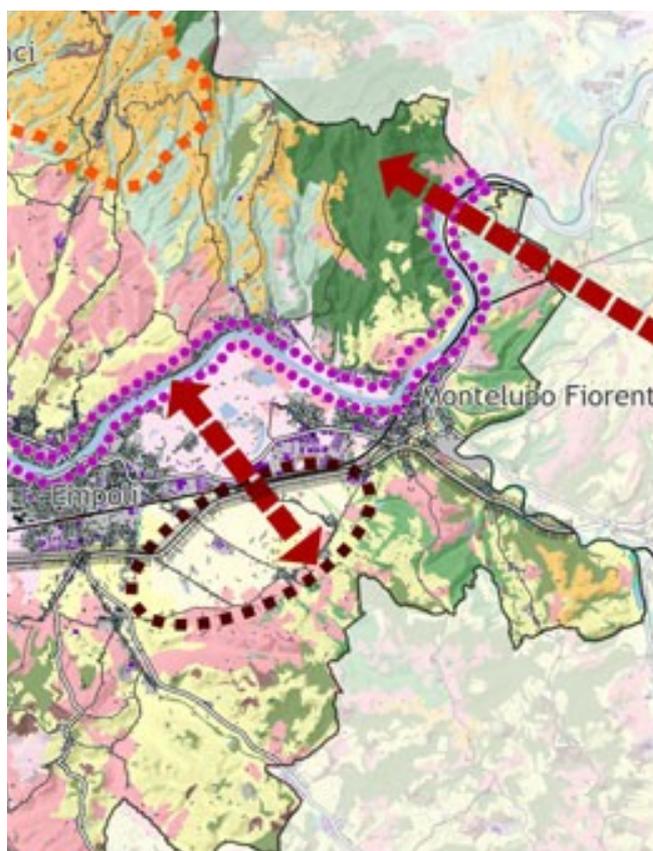
Elevato risulta l'effetto di barriera e di frammentazione operato dalle grandi infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla Autostrada A11 e alla superstrada FI-PI-LI. Tra gli altri assi stradali con rilevante effetto barriera sono da citare anche la strada SS 436 "Francesca" (rilevante elemento di frammentazione ecologica tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni), la SS 67 "Tosco Romagnola" tra Montelupo e Lastra a Signa (anche per l'effetto congiunto con la ferrovia Empoli-Firenze) e la nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino all'altezza di Ponte a Elsa. A livello di rete ecologica le due pianure ospitano ancora relittuali elementi di connettività in corso di rapida chiusura.

Il Valdarno inferiore conserva lembi relittuali di ecosistemi agricoli capaci ancora di svolgere funzioni di connettività ecologica. Tra questi sono da segnalare quelli tra Montopoli e Castelfranco, tra Castelfranco e S.Miniato, tra Ponte a Egola e S.Pierino, tra Fucecchio e Bassa, tra Limite e Capraia e tra Montelupo e Camaioni. A tali criticità si affiancano complementari processi di abbandono delle colture agricole e conseguente rinaturalizzazione e perdita di ambienti agricoli e pastorali nelle zone collinari e montane. Questa dinamica, estendibile a quasi tutto il territorio toscano, trova in questo ambito un elemento ulteriore di criticità dovuta all'elevata estensione della coltura terrazzata. Proprio per le oggettive

difficoltà nella loro conduzione e per l'attuale scarsa remuneratività della coltura prevalente, quella dell'olivo, gli ambienti agricoli terrazzati infatti vengono progressivamente abbandonati. Le conseguenze sono quelle della colonizzazione arbustiva e del progressivo ampliamento del bosco (spesso di scarsa qualità per effetto dell'invasione di specie non autoctone con modifica dei valori paesaggistici e naturalistici.

La scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale costituiscono i principali elementi di criticità per gli ecosistemi fluviali, con particolare riferimento sia ai principali immissari del Padule (Pescia e Nievole) che al Fiume Arno e Elsa.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica è stata individuata: Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.



- ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**
- rete degli ecosistemi forestali
    - nodo forestale primario
    - nodo forestale secondario
    - matrice forestale ad elevata connettività
    - nuclci di connessione ed elementi forestali isolati
    - aree forestali in evoluzione a bassa connettività
    - corridolo ripariale
  - rete degli ecosistemi agropastorali
    - nodo degli agroecosistemi
    - matrice agroecosistemica collinare
    - matrice agroecosistemica di pianura
    - agroecosistema frammentato attivo
    - agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
    - matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
    - agroecosistema intensivo
  - ecosistemi palustri e fluviali
    - zone umide
    - corridoi fluviali
  - ecosistemi costieri
    - coste sabbiose prive di sistemi dunali
    - coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
    - coste rocciose
  - ecosistemi rupestri e calanchivi
    - ambienti rocciosi o calanchivi
  - superficie artificiale
    - area urbanizzata
- ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**
- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
  - direttrice di connettività da ricostruire
  - direttrice di connettività da riqualificare
  - corridolo ecologico costiero da riqualificare
  - corridolo ecologico fluviale da riqualificare
  - barriera infrastrutturale da mitigare
  - aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
  - aree critiche per processi di artificializzazione
  - aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione

Estratto della Carta della Rete ecologica – PIT-PPR

*Invariante strutturale III – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

*Descrizione strutturale*

Il sistema insediativo dell'ambito è caratterizzato prevalentemente dal morfotipo n. 1 "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali" (Articolazione territoriale 1.4 - La piana della bassa val di Nievole) e dal morfotipo n. 2 "Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale" (Articolazione territoriale 2.2 – Medio Val d'Arno). È presente inoltre il morfotipo n. 5 "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" con le articolazioni 5.1 - Il montalbano e 5.13 - Le Cerbaie.

Il comune di *Montelupo Fiorentino* viene identificato come Morfotipo 2 – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale e multimodale, nello specifico l'articolazione territoriale 2.2 Medio Val d'Arno – sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno.

I paesaggi dell'ambito sono dunque caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati, il cui intersecarsi e dialoga- Vinci e la sua campagna Panoramica Valdnievole e Padule di Fucecchio Valdarno inferiore che rappresenta quasi un transetto esemplare della Toscana dell'Arno, passando dai radi insediamenti montani e vallivi delle montagne della Svizzera Pesciatina e delle valli della Pescia e della Nievole alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale, fino agli importanti sistemi urbani lineari che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine costituiti a nord dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese, Ferrovia, Autostrada, Firenze-Mare e a sud dal fascio infrastrutturale Arno navigabile, la Strada Tosco-Romagnola, Ferrovia e Superstrada FI-PI-LI.

Si tratta in quest'ultimo caso di un sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato e ricco di attività produttive, caratterizzato e alimentato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento trasversale costa-interno, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale – rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali. Storicamente l'Arno ha da sempre rappresentato la spina dorsale della Toscana centrale e contribuito a determinarne l'identità di lunga durata. È stato, con il suo ricco sistema di canali, porti, cantieri navali, mulini, pescaie, un'idrovia che ha costituito per secoli la più grande via di comunicazione degli scambi produttivi e commerciali dalle foreste Casentinesi a Firenze, a Pisa; ha prodotto complessi ambienti insediativi, è stato caratterizzato dalla costruzione di molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali, di altissima qualità estetica e produttiva (trame agrarie irrigue, spazi pubblici urbani, borghi, castelli, parchi, boschi, ville); ha prodotto saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli); ha sviluppato culture urbane e rurali legate alla vita del fiume. Il valore e la complessità

delle relazioni territoriali e paesistiche che hanno come “cardine” il sistema fluviale – le valli fluviali, le pianure alluvionali, l’attacco delle colline - definiscono un sistema complesso che è stato storicamente interpretato dall’insediamento umano: il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità storica connessa con i principali approdi, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume, le relazioni consolidate tra borghi antichi, espansioni ottocentesche e sistema fluviale principale e secondario, la trama fitta delle coltivazioni di fondovalle con il loro collocarsi nei terreni fertili, il sistema a pettine delle vallecole perpendicolari alle aste fluviali principali con funzione di collegamento e di penetrazione, sino alla collocazione salubre e paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale, dei piccoli centri elevati sui fiumi. Lungo il fiume si susseguono i centri maggiori del Medio Valdarno, città di media dimensione, collegate tra loro dall’antico percorso lungo-fiume da cui hanno tratto origine e impostazione della struttura urbana: Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto. Alla Valle dell’Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l’antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell’Elsa, dell’Egola. L’insediamento storico aggregato risulta localizzato in posizioni strutturalmente peculiari (es.: i borghi di Capraia e di Montelupo si fronteggiano alla confluenza della Pesa nell’Arno; i nuclei antichi di Cerreto Guidi, Vinci, Vitolini, Lamporecchio, Larciano sui poggi e colline interposti tra le Cerbaie, il padule di Fucecchio ed il Montalbano; i castelli di San Miniato, Montopoli e Santa Maria a Monte sui crinali che dominano dall’alto l’antico percorso lungo il fiume). Il paesaggio collinare è, in molti casi, caratterizzato da una sistemazione correlata alla presenza di una villa-fattoria (talvolta in origine “casa da signore” e “casa da lavoratore”) connessa all’attività agricola. Numerosi mulini antichi e altri manufatti di pregio correlati alle funzioni idrauliche e agricole sono individuabili a ridosso delle rive dell’Arno e di alcuni affluenti o altri piccoli corsi d’acqua.

#### *Dinamiche di trasformazione*

Le grandi arterie storiche (435 e 436) che a nord collegavano la Valdnievole con Empoli verso sud, con Lucca e Viareggio verso ovest e con Pistoia e Firenze verso est si sono gradualmente trasformate da strade di scorrimento in strade urbane, attorno alle quali si sono venuti addensando prima in modo filiforme, poi sempre più massicciamente, gli insediamenti residenziali e industriali.

L’insediamento urbano recente è cresciuto occupando i fondovalle dei corsi d’acqua che scendono dal preappennino, in particolare con

insediamenti residenziali e in maggiore misura produttivi nella zona attorno all'asse autostradale ed alle due strade regionali 435 e 436, determinando un'urbanizzazione diffusa delle aree di pianura, con una decisa frammentazione del paesaggio agrario, che viene quindi progressivamente marginalizzato, risultando soggetto a degrado per sottoutilizzo o abbandono e non presenta caratteristiche idonee a svolgere funzioni di mediazione paesistica delle frange insediative. La parte sud dell'ambito, il Valdarno Inferiore, è strutturata dalla valle del fiume Arno. Nei secoli passati, e fino all'inizio del XIX l'Arno ha costituito la via di comunicazione più importante della Toscana per le merci, dalla foce fino a Lastra a Signa mediante i navicelli che avevano una stazza massima di 20 tonnellate, e fino a Firenze con imbarcazioni più piccole. La valle era percorsa dalla strada regia di posta o stradone di Pisa in riva sinistra, al quale nel 1849 si aggiunse, sempre in sinistra, la ferrovia per Pisa. La ferrovia che la percorre nello stesso senso venne aperta fra Pisa e Firenze nel 1848, il tronco da Empoli verso Siena nel 1852. Nel 1986 è stata inaugurata la "superstrada" fra Firenze e Pisa-Livorno. Questa successione non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e di schema morfotipologico modificandone solo in parte le funzioni. Soprattutto la sequenza moderna e contemporanea (Ferrovia, Superstrada), allenta progressivamente il ruolo di servizio capillare al territorio (sistema intermodale dei canali navigabili, delle alzaie e della viabilità carrabile della valle dell'Arno), sostituito dalle auto private, e accentua il carattere di connessione veloce fra i nodi principali della rete (Firenze, Pisa, Livorno).

Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono in tutto l'ambito un fattore di notevole trasformazione del paesaggio: creano una forte cesura all'interno del territorio agricolo, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti. La realizzazione di barriere acustiche e altri manufatti di servizio all'infrastruttura sta modificando la morfologia del paesaggio e le relative condizioni visuali.

#### *Valori*

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":
  - Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese;
  - La Svizzera Pesciatina;
  - Sistema reticolare di pianura del Padule di Fucecchio;
  - **Sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno;**
  - Sistema dei centri doppi sulla via Pisana;

- Empoli e il sistema reticolare di pianura;
  - Sistema reticolare collinare del Montalbano occidentale con pettine delle ville-fattoria;
  - Sistema radiocentrico collinare di Cerreto Guidi;
  - Sistema reticolare collinare delle Cerbaie;
- i molteplici paesaggi fluviali urbani, di altissima qualità estetica e produttiva sebbene necessitino spesso di interventi di riqualificazione, che connettono al fiume i principali centri urbani del Valdarno Inferiore, Empoli, Limite, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, con le rispettive numerose e importanti frazioni: spazi pubblici urbani, waterfront, borghi fluviali fortificati, opifici antichi, ville parchi e giardini, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume.
- la collocazione paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pianura o pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale: la villa Medicea dell'Ambrogiana sul fiume, e le altre ville intorno a Empoli e Montelupo: la villa-castello di Cotone, la Villa del Terrafino, la Villa del Vivo, a Villa della Bastia, la Villa di Loro, la Villa il Terraio, la Villa di Pulica, la Villa Antinori-Mannelli a Fibbiana, la Villa-Fattoria di Sammontana, la Villa di Petrognano, la Villa Uguccioni, la Villa Salingrosso a Sammontana, la Villa Vannucci; più a valle lungo l'Arno, nelle terre di Santa Croce e Montopoli, si segnalano la Villa Vettori-Bargagli e la Varramista Capponi-Piaggio. A Pescia, il giardino barocco "Garzoni" di Collodi, con il labirinto, il ponte sul torrente, i terrazzamenti, il bosco suddiviso in viali paralleli, il trionfo d'acqua, il teatro verde, è uno dei più belli in Europa, che servì anche da esempio per la costruzione dei giardini reali in tutta Europa; il parco monumentale di Collodi è il luogo dove la fiaba del burattino Pinocchio viene rappresentata mediante una sintesi unitaria fra arte e natura.

Di grande rilievo paesistico gli edifici e i complessi religiosi che si stagliano sul basso profilo dei piccoli borghi pianiziali o pedecollinari, quali Pontorme, Monterappoli, Cerbaiola, Bastia, Tinaia, Marcignana, Sant'Ippolito al Turbone, la Badia/ Fattoria di Santa Gonda a La Catena, il Santuario di San Romano.

- piccoli centri elevati sui fiumi o più in alto, a dominare la valle dal medio versante delle maggiori alture, capisaldi del controllo sulla via del fiume da parte delle potenze nemiche di Firenze e Pistoia, Lucca e Pisa, spesso fronteggiandosi da entrambe le sponde: dal bellicoso fronteggiarsi delle fortificazioni di Capraia e Montelupo.

- il sistema dei castelli e dei borghi fortificati: il sistema difensivo pistoiese faceva perno dal lato sud-orientale sul Montalbano, con i castelli di Serravalle, Monsummano Alto, Montevettolini, Larciano, Cecina, Lamporecchio, Vinci, Vitolini, Capraia, a cui si contrapponevano i baluardi fiorentini, con le fortificazioni di Malmantile, Montelupo e gli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno citati in precedenza
- il sistema delle ville-fattoria collinari con i terreni di pertinenza e gli annessi antichi manufatti agricoli (case coloniche, poderi, mulini, fienili, stalle, ecc.): Fattoria del Vergaiolo a Pieve a Nievole, la Villa Medicea di Montevettolini, Villa Bibbiani a Capraia, e le ville delle colline vinciane: Villa Dianella, Villa Alessandri a Petroio, Villa Il Ferrale, Villa Comparini a Faltognano, “Villa degli Inglesi” di Calappiano, Villa di Mercatale, Villa Martelli.
- La rete rada della viabilità storica, ancora per lo più integra e da valorizzare, percorre trasversalmente vallecole ed alture, offrendo all’improvviso diradarsi della cortina boscata sorprendenti e ampie visuali sul paesaggio circostante, spesso arricchite da antichi manufatti di grande rilevanza storico-architettonica quali ponti medievali, edicole e cappelle votive, resti di rocche dirute, minuscoli nuclei rurali semi-abbandonati.

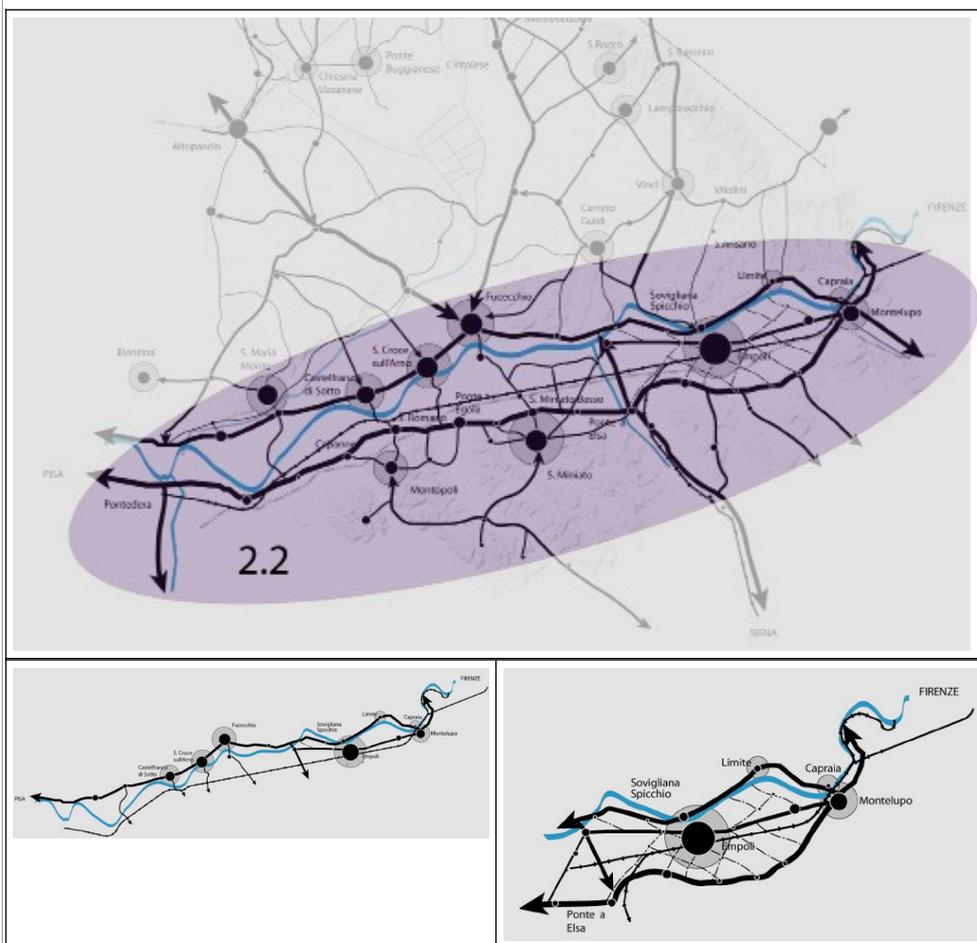
#### Criticità

- Formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: lungo la piana del Valdarno si assiste al fenomeno di una doppia conurbazione su entrambe le sponde, con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive di Fucecchio-S. Croce-Castelfranco- S.Maria a Monte in riva destra e San Miniato Basso-Ponte a Egola-San Romano-Montopoli in riva sinistra; l’area urbana di Empoli/Sovigliana si è espansa fino a inglobare i nuclei adiacenti (ad es. Pontorme), prolungandosi verso oriente fino a Montelupo lungo la superstrada FI-PI- LI e a Limite lungo l’Arno.
- Degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti, intorno ai maggiori centri del Valdarno e della Valdinievole; i parcheggi delle nuove lottizzazioni (San Pierino, San Donato, Santa Croce), depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale (Capraia, fra Limite e Sovigliana, Bassa, San Romano); congestioni da viabilità di attraversamento urbano lungo il fiume, che viene a creare una barriera fra la riviera e i contesti urbani, con compromissione del rapporto storico tra le città di fondovalle e il

fiume, con degrado del sistema fluviale e dei water-front urbani (a Empoli in particolare);

- Presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale: su entrambe le sponde del fiume nel Valdarno, allineate lungo la superstrada sulla riva meridionale (da est a ovest: zone industriali di Sammontana, Empoli sud, Terrafino, San Miniato Basso, Pruneta/Ponte a Egola, Fontanelle) o sulla riva settentrionale secondo uno schema a pettine, che va a saturare trasversalmente al fiume i terreni fra il centro e le frazioni artigianali/ industriali (ad es. Fucecchio-Ponte a Cappiano, a S.Croce lungo Via di Pelle e Via Sant'Andrea, a Castelfranco lungo Via dell'Industria); lungo la Autostrada Firenze-Mare in Valdinievole.
- Abbandono della cura dei paesaggi fluviali nel Valdarno a causa dell'abbandono della navigabilità e della scarsa frequentazione delle riviere, con interruzione delle relazioni fra sistemi collinari di ville, borghi, centri rurali e sistema fluviale
- Effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali, in massima parte originati dal tracciato della Superstrada FI-PI-LI in Valdarno e dall'Autostrada Firenze- Mare in Valdinievole.
- Concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali. L'urbanizzazione residenziale collinare, oltre all'utilizzo di suolo di elevato interesse agronomico, produce effetti di alterazione delle strutture e dei segni di origine rurale, riducendo generalmente la qualità visuale del paesaggio. A tali trasformazioni si aggiungono quelle agli immobili ed ai complessi edilizi che hanno alterato le caratteristiche di abitazioni rurali con relativi annessi, per trasformarle in Residences ed Holiday Houses, generalmente dotati di piscine, campi da tennis o da golf e beauty farm.
- la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;

- Tentativi sporadici e non sostenibili di rivitalizzazione, con inserimenti puntuali di strutture produttive di forte impatto paesistico o legati a isolate emergenze architettoniche con intenti di promozione turistica insensibile al contesto, hanno fallito nell'innescare processi di valorizzazione sistemica generando invece criticità paesaggistiche e fruibili. Particolare elemento di criticità può presentare l'inserimento di pannelli solari fotovoltaici in contesti di elevata fragilità e sensibilità paesaggistica.



*Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi – PIT-PPR*

#### *Invariante IV – i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*

Il territorio dell'ambito comprende paesaggi molto diversificati: da quelli della "Svizzera Pesciatina" a carattere marcatamente montano, a quelli delle colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola e delle Cerbaie contraddistinti dalla predominanza delle colture legnose, a quelli della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno, intensamente insediati e infrastrutturati.

Vigneti specializzati di grandi dimensioni sono presenti anche a sud di Empoli e Montelupo (morfotipi 15 e 18). Le colline della Valdelsa e della Valdegola, poste a sud del corso dell'Arno, sono connotate dall'alternanza

tra tessuto dei coltivi e bosco, che si insinua capillarmente e diffusamente al suo interno con frange, macchie, formazioni lineari (morfotipo 19).

Il mosaico agrario è molto complesso e diversificato e comprende oliveti sui versanti più ripidi terrazzati – seminativi semplici e arborati, vigneti. La maglia agraria è quasi ovunque fitta e frammentata mentre si allarga in corrispondenza dei fondovalle, occupati da seminativi semplificati (morfotipo 6).

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono in parte caratterizzate da fenomeni analoghi, in parte differiscono per alcune peculiarità. Nel fondovalle dell'Arno le espansioni recenti del sistema insediativo, per lo più nastriformi o a macchia d'olio, lasciano spazio a estese aree a seminativo semplificato (morfotipo 6), cui si alterano lembi di colture erbacee a maglia fitta (morfotipo 7). Mosaici complessi (morfotipo 20) e aree agricole intercluse (morfotipo 23) si trovano solo in prossimità delle zone più densamente insediate (Empoli e Castelfranco di Sotto).

#### *Dinamiche di trasformazione*

Nella piana pesciatina e nel fondovalle dell'Arno le trasformazioni principali sono riconducibili al consumo di suolo rurale, sotto forma di edificazione diffusa, a macchia d'olio, a nastro, o per la presenza di grandi infrastrutture. Tali processi comportano anche la semplificazione del tessuto dei coltivi con rimozione di elementi della rete scolante, della viabilità di servizio e del relativo corredo vegetazionale (morfotipi 6, 20, 23), oltre che effetti di frammentazione e potenziale marginalizzazione dei terreni agricoli.

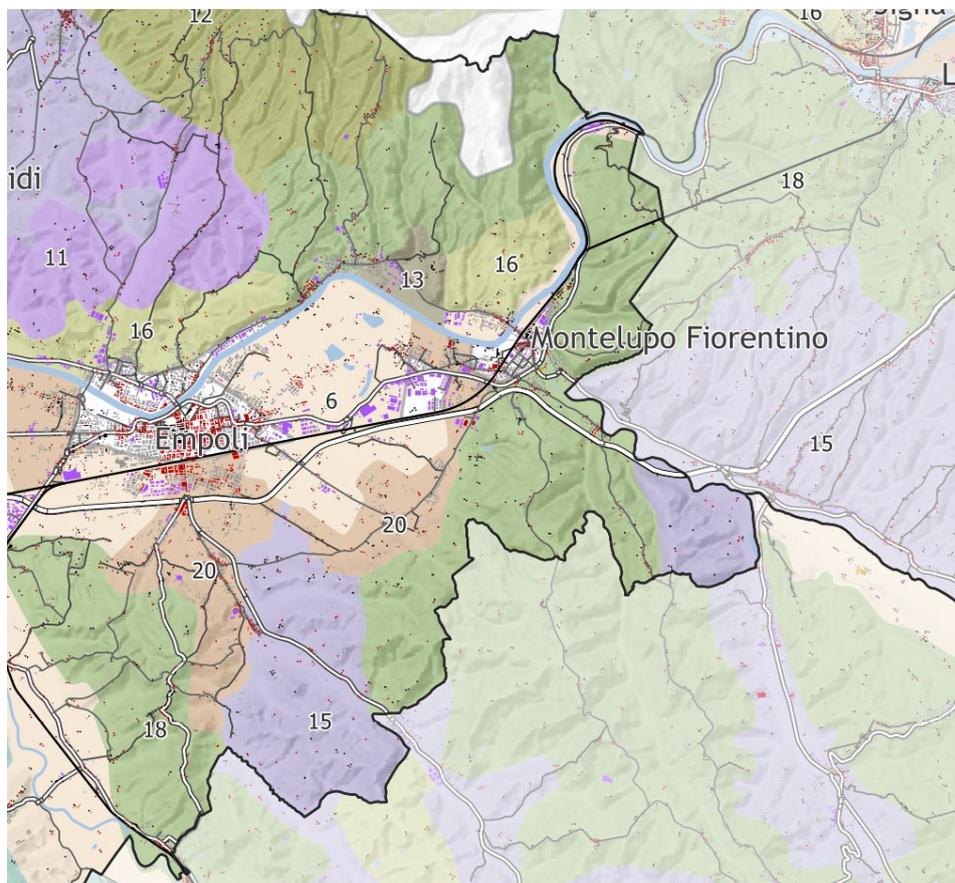
#### *Valori*

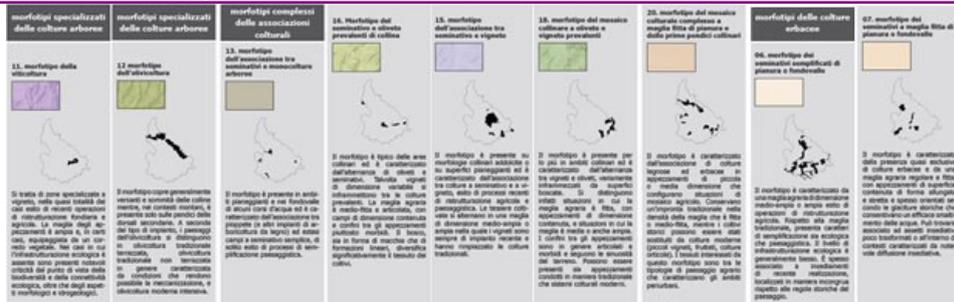
In pianura si distinguono tessuti che assumono valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica nella rete regionale - ovvero tutti gli spazi agricoli sia a maglia semplificata (morfotipo 6) che con struttura a mosaico (morfotipo 20) che costituiscono soluzione di continuità dell'edificazione – e tessuti che hanno un valore anche storico-testimoniale e paesistico, come i seminativi a maglia fitta (morfotipo 7). Presenti sia nella Piana di Pescia che lungo il corso dell'Arno, sono caratterizzati da una suddivisione dei coltivi che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque – sebbene il corredo vegetazionale della rete di scolo sia stato per lo più rimosso -, e pertanto associano al valore di testimonianza storico-paesistica una importante funzione di presidio dell'equilibrio idrogeologico del territorio pianeggiante.

#### *Criticità*

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfotipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfotipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfotipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici. Elemento detrattore del paesaggio è invece rappresentato dalla presenza di cave attive o dismesse.

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono le parti di territorio in cui si concentrano le criticità maggiori: consumo di suolo rurale dovuto a rilevanti processi di urbanizzazione e diffusione insediativa, semplificazione paesaggistica ed ecologica, impoverimento dell'infrastruttura rurale storica con rimozione di elementi delle rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale (siepi e filari posti lungo i fossi, i confini dei campi, le strade poderali). Soprattutto nel Valdarno, a questi fenomeni si aggiunge la marginalizzazione dei terreni agricoli posti a contatto con plessi insediativi per lo più a carattere produttivo e grandi fasci infrastrutturali, che possono generare dinamiche di abbandono colturale.





*Estratto della Carta dei Morfotipi rurali – PIT-PPR*

**Interpretazioni di sintesi**

*Patrimonio territoriale e paesaggistico*

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L’individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall’esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Esito di questo processo è la “rappresentazione valoriale” dell’ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell’ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

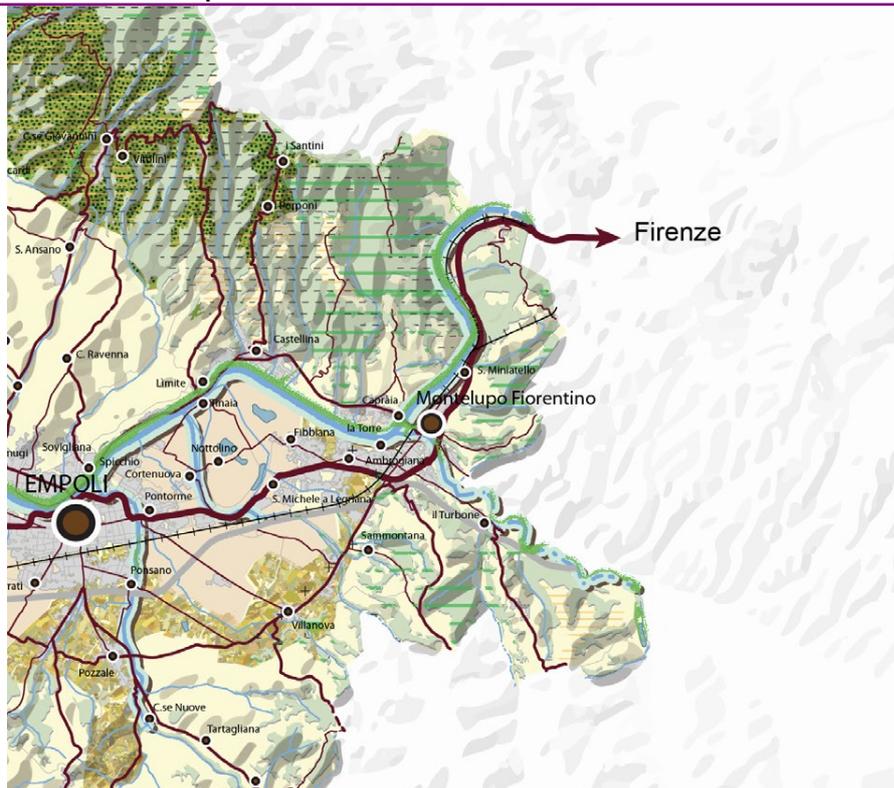
Il territorio dell’ambito è articolato in tre diverse strutture paesistiche:

- le vaste pianure alluvionali della Valdnievole e del Valdarno che, seppur intensamente urbanizzate, si contraddistinguono ancora oggi per un sistema di paesaggi d’acqua di assoluta eccellenza (il Padule di Fucecchio, il sistema portante dell’Arno e del suo fondovalle, il denso e articolato reticolo idrografico minore);
- il sistema delle colline, a corona della porzione centrale e meridionale dell’ambito, caratterizzato dalla dominanza di paesaggi forestali (Colline delle Cerbaie), dagli interessanti mosaici agricoli e forestali (Colline di San Miniato), dal sistema di vallecole e dorsali secondarie dei rilievi arenacei del Montalbano, contraddistinti da una caratteristica fascia di agricoltura tradizionale, con diffusa presenza di oliveti terrazzati e dense coperture forestali a quota di crinale (querceti, pinete e, soprattutto, castagneti);
- il sistema montano della Svizzera Pesciatina, segnato dalla predominanza della copertura boschiva e dalla presenza di mosaici

agricoli di impronta tradizionale che circondano piccoli nuclei murati.

I territori della Valdinievole e del Valdarno si contraddistinguono per il ricco e articolato sistema di paesaggi d'acqua, di particolare pregio paesistico, ecosistemico e idro-geomorfologico.

L'altra grande area di pianura coincide con il fondovalle dell'Arno, che storicamente ha dato vita a un sistema insediativo densamente abitato e ricco di attività produttive, a livello regionale fascio di collegamento trasversale tra costa ed entroterra. Lungo l'Arno si susseguono i centri maggiori come Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, collegati dall'antico percorso lungo il fiume. L'identità paesistica di questo territorio è stata in gran parte determinata dalla presenza del fiume, vera e propria spina dorsale della Toscana centrale, che ha contribuito a sviluppare uno straordinario e articolato sistema di spazi aperti urbani e periurbani, borghi fluviali fortificati, opifici, mulini, porti, pescaie, cantieri navali, ville parchi e giardini, oltre a un cospicuo patrimonio di tecniche e saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli). In questo complesso sistema insediativo e territoriale rivestono grande valore il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica (per es. il complesso di Ponte a Cappiano), le ville-fattoria di pianura o di pedecolle, i piccoli centri posti in posizione sopraelevata rispetto al fiume (per es. Capraia, Montelupo), la rete della viabilità storica principale e minore (per es. parti degli argini fluviali che venivano utilizzate come percorsi sopraelevati, i tratti di viabilità storica connessi con i principali approdi, le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino). Dal punto di vista del paesaggio rurale sopravvivono alcuni ambiti di permanenza della struttura paesistica storica, costituiti per lo più da lembi di seminativi a maglia fitta caratterizzati da una suddivisione che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque.



Estratto della Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico – PIT-PPR

### *Criticità*

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

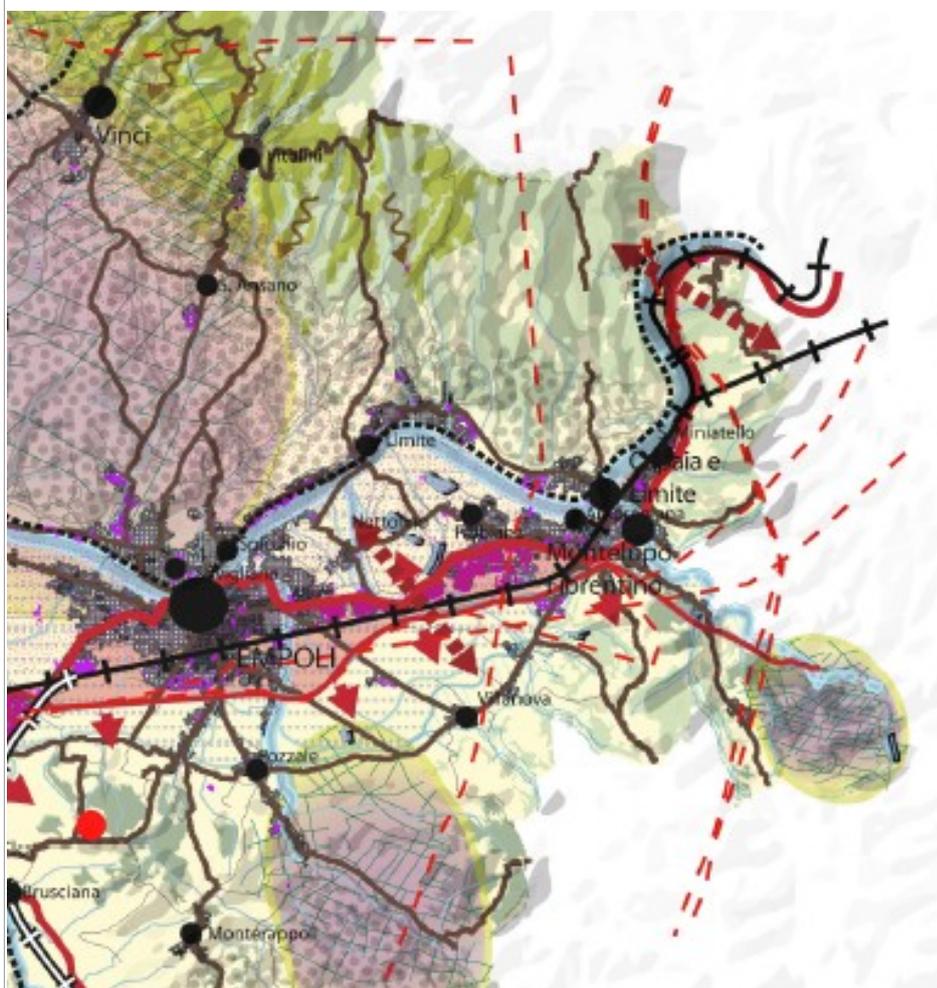
Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti, un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale.

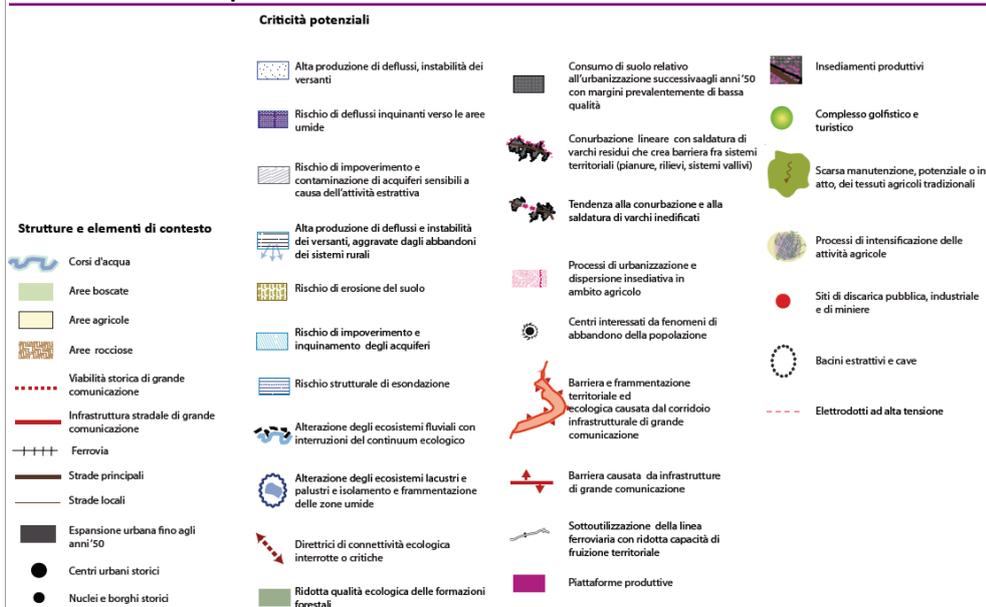
Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa.

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.

Frequenti sono inoltre i fenomeni di "scivolamento" a valle dei principali nuclei urbani collinari. Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio.





*Estratto della Carta delle Criticità – PIT-PPR*

## Gli indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, della Collina dei bacini neoe-  
 quaternari e del Margine

5. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;
- privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via

Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

8. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:

- il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;
- il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

#### Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle

10. Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, garantire azioni volte:

- a) migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;

- b) ridurre i processi di artificializzazione del territorio conterminare alle aree umide;
- c) tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali (indicati come corridoi ecologici fluviali da riqualificare nella carta della rete ecologica);

11. Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. In particolare, è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residuali varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica (direttrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare). Tale indirizzo è prioritario per le conurbazioni tra Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia lungo la SR 435 e tra Montelupo-Empoli-Fucecchio-San Miniato basso-Santa Croce- Castelfranco di Sotto;

12. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (con particolare riferimento all'autostrada A11, e al corridoio infrastrutturale Pisa-Firenze costituito dalla Superstrada, dalla Tosco Romagnola, e dalla ferrovia Pisa-Livorno), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti che si sviluppano lungo l'autostrada e le strade di grande comunicazione, evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti.

13. Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residuali livelli di permeabilità ecologica è necessario:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue

della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

- per i tessuti colturali a maglia fitta e a mosaico (morfotipi 7 e 20 della carta dei morfotipi rurali), mantenere, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente;

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

- evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;
- riqualificando i waterfront urbani degradati (con particolare attenzione a quelli tra Empoli, Sovigliana e Limite e tra Santa Croce e Castelfranco di Sotto), la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola che attraversa Empoli), l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;
- promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

15. Al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di Margine, Alta pianura e Pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);

- recuperare e mantenere i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche;

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce ripariali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

18. Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario:

- perseguire la tutela dei residuali boschi planiziali, da sottoporre anche a interventi di riqualificazione e ampliamento;
- promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza ad aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi;
- in ambito collinare e montano, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie (soprattutto nelle valli interne del pistoiese).

### **La disciplina d'uso**

#### *Obiettivi di qualità e direttive*

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 05 sono stati individuati tre obiettivi, che sono riportati di seguito e per i quali gli enti territoriali e i soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano devono provvederne la realizzazione negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza.

#### **Obiettivo 1**

**Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.**

*Direttive correlate:*

- evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agroambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

- tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Orientamenti:

- mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;
- mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli- Montopoli;
- assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio.

- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

## Obiettivo 2.

**Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori".**

*Directive correlate:*

- tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale. Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata.
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (...).

- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare". Orientamenti:

- sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità podereale (...).
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali.
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fibbiana- Empoli).

- salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito , quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante. Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e

Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;

- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;
- contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;
- mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire le forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

### **Obiettivo 3.**

**Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.**

#### *Direttive correlate:*

- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

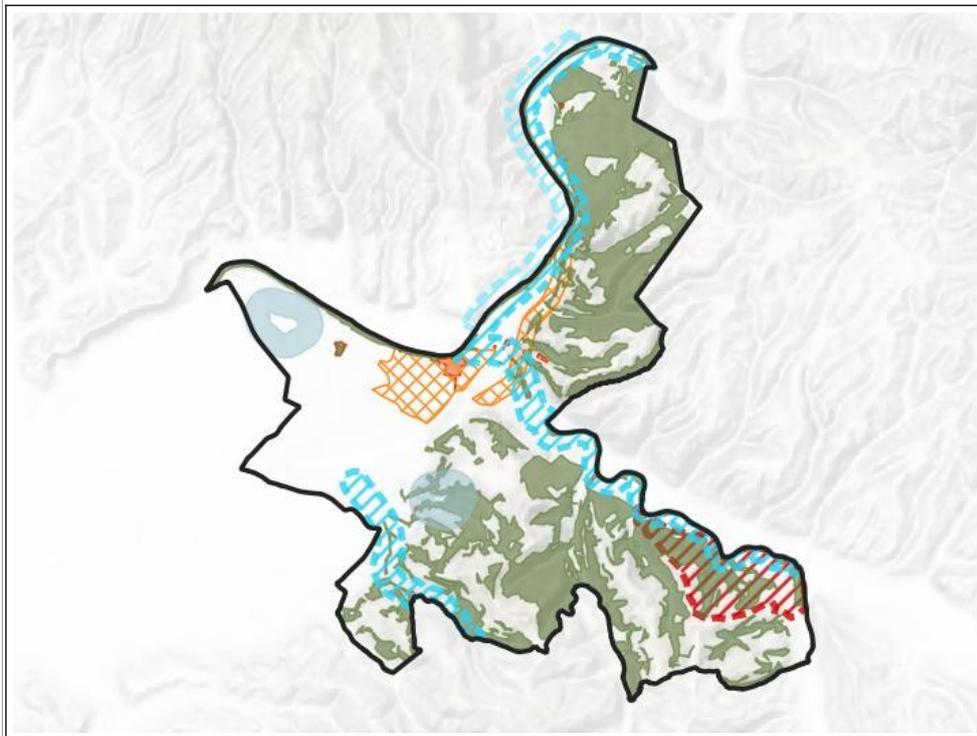
- salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

- favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;
- perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, il morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniugi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- favorire, nei vigneti di nuova realizzazione e reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;

Il territorio comunale di Montelupo Fiorentino si estende sulla riva sinistra dell'Arno e, pertanto, è interessato in buona parte dall'obiettivo 1, con specifico riferimento ai varchi inedificati tra le rive, oltre che per gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture, e la continuità delle aree umide e delle aree agricole. In riferimento all'obiettivo 2, si richiede principalmente la riqualificazione del waterfront (urbano e non) e la conservazione e valorizzazione delle aree umide in articolazione alla maglia agricola. L'obiettivo 3 interessa principalmente la porzione collinare a sud del territorio comunale, per la quale si richiede particolare attenzione alla pianificazione dei centri minori in relazione al loro contesto rurale, in termini di morfologia insediativa, valori storico-architettonici, qualità abitativa, economia agricola e sistema infrastrutturale.

#### 4.2.2 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.



Estratto Aree tutelate per legge (art.142 D.Lgs 42/2004), Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004)

Nel Comune di **Montelupo Fiorentino**, ricadono “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (D.Lgs. 42/2004, art.136) quali:

- ➔ **ZONA INTORNO ALLA VILLA MEDICEA DELL'AMBROGIANA** – COD. 9048249 n.53 del 25.02.1977
- ➔ **FASCIA AI LATI DELLA VARIANTE DELLA STRADA STATALE N.67** – COD. 9048243 – n.45 del 20.02.1970

Sono presenti inoltre, **Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):**

- ➔ **Let. b)** I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- ➔ **Let. c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti

elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1993, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;

→ **Lett. g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227.

→ **Lett. m)** Le zone di interesse archeologico

Inoltre, si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.<sup>1</sup>

A seguito di quanto riportato, in fase di adozione dovranno essere effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate, ai fiumi, ai laghi, alle zone di interesse archeologico e alle immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nello specifico, gli approfondimenti che il P.O. dovrà valutare riguardano i seguenti beni paesaggistici ricadenti sui territori oggetto di piano.

### 4.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Il piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013. Esso si compone di:

1) Quadro conoscitivo, composto da carte tematiche, carte di sintesi, repertorio e approfondimenti specifici;

2) Documenti di piano, ovvero Relazione generale, statuto del territorio e strategie di politica territoriale, sistemi territoriali, monografie dei sistemi territoriali (Firenze, Area fiorentina, Chianti fiorentino, Mugello e Romagna toscana, Valdarno superiore fiorentino, Val di Sieve), Monografia dei sistemi territoriali, Norme di attuazione e relativi allegati;

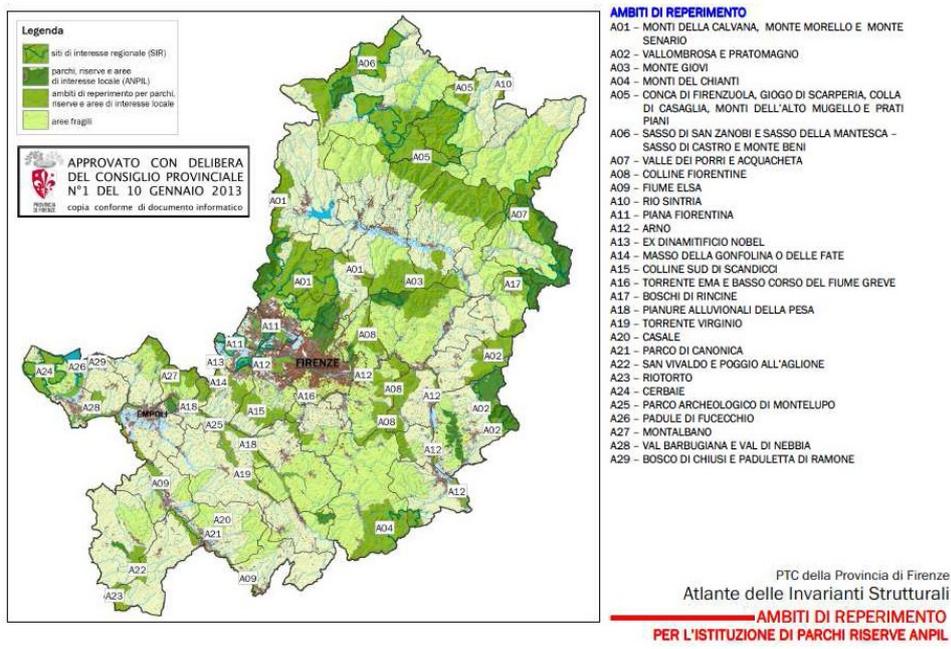
3) Valutazione, che comprende il rapporto ambientale, la dichiarazione di sintesi, la sintesi non tecnica e lo studio di valutazione di incidenza.

<sup>1</sup> Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si prevede l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti del piano sono i seguenti:

1. garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invariante strutturali, in particolare la difesa del suolo (rischi comuni e di tipo idraulico e geomorfologico);
2. tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendo il carattere prevalentemente rurale;
3. salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti, al fine di contrastare fenomeni di dispersione urbana e saldatura di insediamenti, abbassare il livello di consumo di suolo prestando attenzione alla rigenerazione dei margini e dei contesti periferici;
4. potenziamento delle infrastrutture e integrazione delle modalità di trasporto per migliorare l'accessibilità ai centri, con particolare attenzione alla mobilità lenta e ai circuiti turistico-fruitivi.
5. Razionalizzazione di reti, servizi e infrastrutture di interesse provinciale.
6. Promozione delle aree produttive dal punto di vista delle performance ambientale e valorizzazione dei sistemi produttivi locali;
7. tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità.
8. Completamento e innovazione del sistema di connessioni materiali e immateriali.

**Contenuti specifici**



Il PTCP è articolare in Sistemi territoriali, a partire dai criteri proposti dall'IRPET, che si basano sull'individuazione di caratteri geografici e dei mercati locali del lavoro, intesi come sintesi di aspetti storici naturali e socio-economici; per ognuno dei sistemi è stilata una Monografia, caratteri e obiettivi del sistema, così organizzata:

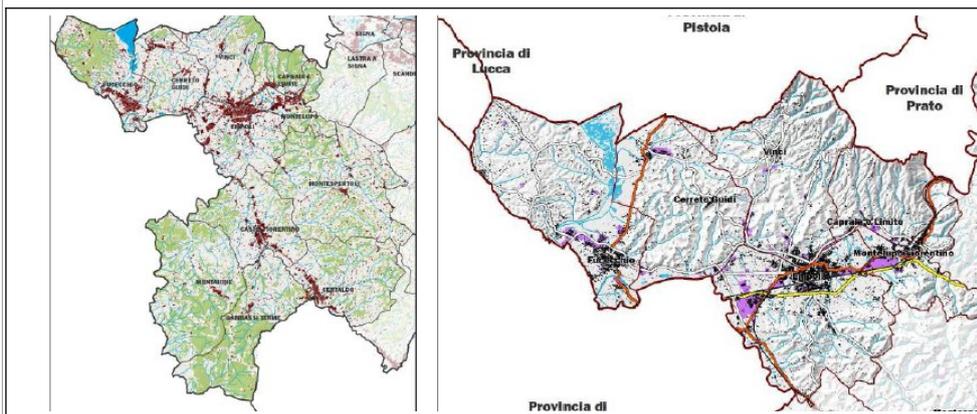
- Parte descrittiva ed analitica, che descrive le dinamiche socio economiche, struttura insediativa e produttiva, i caratteri identitari, gli aspetti storico-geografici.
- Parte statutaria, cioè che specifica a livello locale la definizione statutaria del territorio aperto e delle invarianti strutturali;
- Parte strategica, contenente le linee di indirizzo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei sistemi residenziali, produttivi e infrastrutturali.

Il PTCP individua sette sistemi territoriali:

- A) Mugello e Romagna Toscana
- B) Val di Sieve
- C) Valdarno superiore fiorentino
- E) Area fiorentina
- F) Valdarno empolesse, comprendente il Comune di Montelupo Fiorentino
- G) Val d'Elsa

Le tematiche, che orientano le strategie progettuali dei piani e per le quali sono dettati gli indirizzi, sono le seguenti:

- la conoscenza del territorio
- le opzioni qualitative per il territorio aperto e il paesaggio
- la rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione;
- scelte e criteri per una normativa ad area vasta
- residenza e residenzialità per una rinnovata cultura dell'abitare
- turismo.



### *Il Valdarno Empolese*

Nella Monografia del “Circondario Valdarno empolese e Valdelsa” sono analizzati gli ambiti territoriali elencati per questi sono individuate le strategie di sviluppo. La prima parte, a seguito di un inquadramento generale, descrive la struttura socio economica, accenna alla dinamica del fenomeno del turismo e riassume lo stato di attuazione per i comuni compresi. La seconda parte affronta lo studio della struttura territoriale profonda e ne riconosce i valori. Il sistema del Valdarno empolese è articolato nei seguenti ambiti territoriali:

- La pianura dell'Arno
- Il Montalbano
- Le Cerbaie
- Il bacino di Fucecchio

Il **Comune di Montelupo Fiorentino**, ricade la pianura dell'Arno, estendendosi nella riva sud dell'Arno e la confluenza dell'affluente Pesa.

Per quanto riguarda la struttura insediativa, le maggiori espansioni si concentrano in direzione Montelupo, in un territorio fragile e delicato, attraversato da est-ovest dai tracciati della SS67, dalla ferrovia Firenze-Pisa e dalla SGC – FI.PI.LI. Il tracciato infrastrutturale ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate al

attività produttive sia ad ovest che ad est, dove siamo in presenza di ampi comparti industriali, tra cui La Pratella nel Comune di Montelupo Fiorentino.

In particolare i comparti produttivi/commerciali, al confine tra il comune di Montelupo Fiorentino e il comune di Empoli, necessitano di valorizzare le loro identità in quanto hanno tutti i presupposti e le potenzialità per divenire aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche in riferimento alle loro forti estensioni, al rapporto con il sistema infrastrutturale, ricercando anche maggiori integrazioni con il sistema insediativo contiguo.

Nella terza parte sono proposte le strategie, riassunte in sostenibilità ambientale e territoriale e relative politiche di tutela e il policentrismo insediativo.

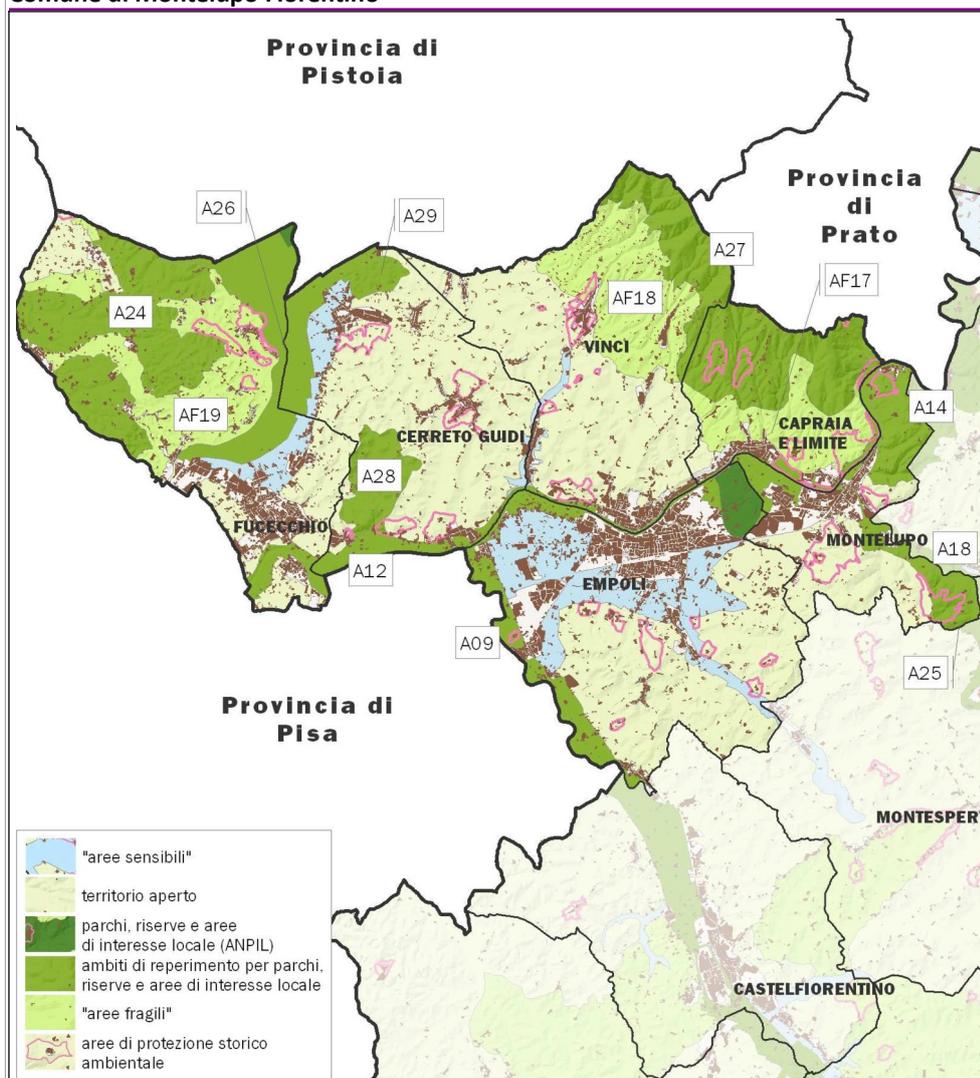
Le **strategie per la sostenibilità ambientale e territoriale** vertono su:

- La protezione idrogeologica, quindi politiche di tutela per la riduzione del rischio idraulico legate dall'esondazione dei corsi d'acqua, cui è particolarmente soggetta la riva sinistra dell'Arno. In definitiva l'area del fondovalle presenta una serie di vincoli reali che pongono limiti notevoli ad una ulteriore urbanizzazione, mentre, dovranno essere realizzati gli opportuni provvedimenti per la riduzione del rischio idraulico nelle zone già edificate soggette a periodiche esondazioni. Appare critica anche la situazione di vulnerabilità all'inquinante idroveicolato alla quale sono esposte le falde freatiche; relativamente a ciò dovranno perciò essere poste in atto sia politiche complessive di recupero ambientale, sia politiche gestionali volte alla riduzione dei carichi inquinanti.
- Il territorio aperto e le invarianti strutturali, le cui politiche dovranno tutelare le aree residue non urbanizzate, in particolare gli spazi limitrofi alle rive dell'Arno integri o parzialmente urbanizzati ( progetto del parco fluviale come tessuto di connessione tra le città delle due rive) e l'area dell'Arno Vecchio o Vecchio Girone, identificata come area di rilevante interesse storico, ambientale e paesaggistico e la presenza di insediamenti sparso, tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la viabilità podereale, quali segni di assetto antico, e quindi area da recuperare e tutelare. Il PTCP individua le invarianti rispetto alla politica da attuare nei confronti di esse; si distinguono quattro sottogruppo:
  - aree fragili
  - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette; ne fa parte l'ambito del corso d'acqua Arno

- aree di protezione storico ambientale; ambiti connotati da elevato valore ambientale e/o storico-culturale, che il PTC tutela, individuandole, a seconda dei casi, tra le zone adiacenti agli aggregati storici laddove debba persistere il reciproco rapporto visivo con la campagna circostante, tra le zone di rispetto intorno a monumenti stico-artistici ed a quelli stico agrari, tra i poggi, ecc.

- aree sensibili di fondovalle; al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi del corso dell'Arno ed in generale degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il presente PTC ricomprende tra le aree sensibili di fondovalle gli ambiti fluviali, quali "habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, elementi essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', e dispone" – mediante specifica disciplina contenuta nelle Norme di attuazione – "gli indirizzi di tutela e l'eventuale ripristino delle aree degradate". Sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell'attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.

- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette.



Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nel Valdarno Empolese

Le linee di indirizzo per il policentrismo insediativo sono divise per sistemi residenziali, sistemi produttivi e sistemi infrastrutturali. L'obiettivo per il sistema insediativo insediativo residenziale è la competitività, quindi la qualità abitativa, senza la perdita della caratterizzazione storica delle specifiche individualità degli insediamenti e del territorio aperto; gli indirizzi sono riassunti nei seguenti punti:

- Prevede le condizioni, le attrezzature e i servizi per consolidamento nell'area fiorentina, in modo da creare complementarità e sinergie con il sistema territorio, soprattutto nel settore terziario avanzato, con riferimento alle specificità produttive locali e in particolare alla maturazione del modello industriale.
- Conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, anche attraverso l'individualità dei centri, che comporta una attenta politica di conservazione delle loro caratteristiche storiche e monumentali e una politica di crescita quantitativa

equilibrata, tale da non stravolgerne la loro dimensione fisica e sociale.

- Definizione di un modello urbanistico di città sovracomunale che sappia coniugare l'efficienza delle reti di trasporto e infrastrutturali con il miglioramento della qualità urbana.
- Ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi (spazi costruiti, spazi aperti, infrastrutture, etc.). Le nuove espansioni dovranno rendersi complementari all'esistente e concorrere alla riqualificazione del sistema urbano con modalità di trasformazione mirate alla riqualificazione degli spazi fortemente degradati - "vuoti urbani" o aree interessate da dismissioni - che costituiscono delle potenziali "riserve di urbanizzazione", in modo da offrire l'occasione per migliorare le situazioni periferiche e ridefinire i margini dell'edificato urbano, al fine di evitare processi di saldatura edilizia e ricostituire un rapporto più organico con il territorio extraurbano.
- Attenta progettazione a livello comunale del rapporto fra residenza servizi, aree verdi, aree e percorsi pedonali, reti di trasporto pubblico.
- Opere di urbanizzazione, compresa l'edilizia pubblica, devono giocare il ruolo di ricucitura dei tessuti periferici sfrangiati, con interventi piccoli, integrati nei contesti urbani e socialmente complessi, oltre che con tipologie urbanistiche ed edilizie di qualità superiore a quella del passato.
- Il dimensionamento della nuova edificazione deve assumere come vincolo una buona utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso politiche di incentivo al recupero e di disincentivo alla formazione di patrimonio edilizio non occupato, per cui è ritenuta opportuna un'analisi attenta del patrimonio edilizio tesa ad individuare gli interventi più congrui che connettano obiettivi di tutela ad una maggiore funzionalità alle attuali esigenze.

Le **politiche urbanistiche per il sistema produttivo** hanno l'obiettivo di rendere l'area più competitiva, tenendo conto sia dei fenomeni in atto di allontanamento delle produzioni mature sia delle necessità di potenziamento di produzioni di qualità e delle relative componenti direzionali, di ricerca, di progettazione e di marketing, e sono orientate dai seguenti criteri:

- riorganizzazione degli ambiti attraverso la selezione delle funzioni insediabili, il sistema di mobilità e infrastrutturazione per soddisfare l'accessibilità, il sistema dei servizi alle imprese, l'inserimento di

contenuti innovativi e tecnologie a basso impatto ambientale, la riconversione in unità produttive sostenibile per le realtà industriali e artigianali nel territorio aperto.

- consolidare le grandi aree a valenza industriale e artigianale esistenti, migliorandone l'accessibilità, la funzionalità e le qualità ambientali;
- consentire una utilizzazione più intensiva degli spazi a destinazione industriale anche mediante il frazionamento degli edifici esistenti e il riordino degli spazi esterni;
- qualificare il sistema produttivo e migliorare le performances del sistema residenziale per le aree in adiacenza all'abitato urbano.

Per quanto riguarda le **linee di indirizzo del sistema infrastrutturale** il Piano conferma e aggiorna le previsioni sia materiali che immateriali, di seguito elencate:

- riqualificazione e potenziamento della S.G.C. FI-PI-LI
- nuova S.R. 429
- potenziamento della S.R. 436
- realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Arno, nelle intese condivise fra Provincia, Circondario e Comuni di Montelupo, Capraia e Limite ed Empoli
- due nuovi interventi infrastrutturali al sistema ferroviario, quali il quadruplicamento della ferrovia fra Montelupo Fiorentino ed Empoli e il raddoppio del tratto Empoli-Granaiole, sulla linea Empoli-Siena.
- Ciclopista sull'Arno
- Percorsi storico culturali: La via Francigena (tracciato di Sigerico).

#### 4.4 IL PIANO STRATEGICO METROPOLITANO (PSM)

Il **Piano Strategico Metropolitan (PSM)** di Firenze, approvato il 05/04/2017 dal Consiglio Metropolitan, si configura come “matrice generativa” dell’attività progettuale e di pianificazione della Città Metropolitan. L’obiettivo preposti dal Piano Strategico è stato quello di avere un’ottica sovra-territoriale, non considerando il perimetro territoriale della ex Provincia e confrontandosi con le varie polarità di area anche al di fuori di questo. Il confronto con le polarità di Prato/Pistoia, Empoli/Valdelsa, Chianti, Mugello/Valdisieve, nonché con il territorio della città metropolitana di Bologna, con il quale attivare forme di progettualità condivisa, è stato il substrato di riflessione su cui sono cresciute le analisi e lo studio delle tendenze necessarie per la definizione delle visioni del PSM.

Il Piano Strategico Metropolitan (PSM) di Firenze è composto dai seguenti elaborati:

- Rinascimento Metropolitan – Verso il Piano Strategico Metropolitan
  - Parte I: Metodi e valori del PSM
  - Parte II: Lo scenario attuale e tendenziale
- Rinascimento Metropolitan – Visioni e prospettive
- Rinascimento Metropolitan – Documento di sintesi
- Atlante del Piano

##### **La definizione dei ritmi metropolitan**

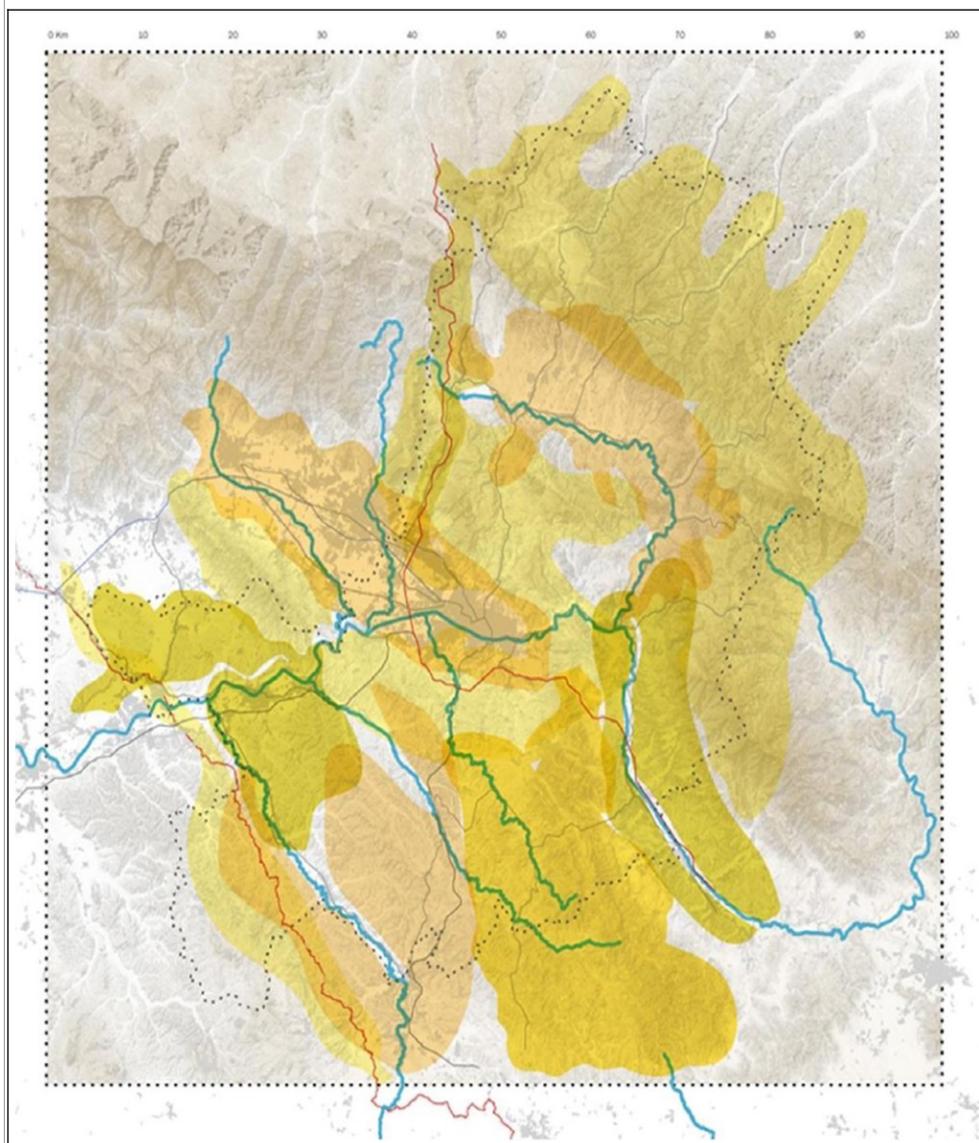
Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitan, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitan, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi ritmi delle aree che lo compongono. Tali ritmi definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei limiti amministrativi, accomunando aree con medesime specificità all’interno dello stesso territorio metropolitan e con dinamiche e flussi simili tali da individuare uno stesso ritmo.

Sono stati individuati 11 ritmi territoriali, contraddistinti da diverse forme non necessariamente legate al concetto di velocità o sviluppo dei territori, ma caratterizzate dalla ripetizione e dalla cadenza dei flussi o delle attività specifiche del territorio: **l’Empolese, la Piana Fiorentina, il Mugello, il Chianti, la Montagna Appenninica, le Colline Fiorentine, il Valdarno Superiore, la Val d’Elsa e la Val di Pesa, l’area della via Francigena e il**

**Montalbano.** Il territorio comunale di Empoli ricade all'interno del **ritmo Empolese**.

Attraverso la caratterizzazione del territorio in ritmi metropolitani, il PSM definisce le variazioni territoriali delle dinamiche di sviluppo, in relazione alla implementazione delle visioni individuate dal piano strategico metropolitano.

L'individuazione dei ritmi territoriali ha impiegato strumenti specifici ed innovativi quali la Misurazione Multidimensionale del Benessere, la quale ha consentito alla Città Metropolitana una lettura ampia e comprensiva del territorio, ponendo al centro dell'analisi le dimensioni economiche, sociali e ambientali del benessere dei cittadini. La Misurazione Multidimensionale del Benessere da un lato va intesa come strumento utile per monitorare il livello di benessere dei cittadini e identificare le aree prioritarie di intervento, dall'altro va intesa come occasione per avviare processi innovativi.





### III° PARTE

## 5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI MONTELUPO FIORENTINO

La Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del Nuovo Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014, approvando gli obiettivi per la formazione del nuovo strumento operativo con Del. G.C. n. 95 del 11/08/2022 (Atto di indirizzo). Considerato che è stato effettuato l'avvio del procedimento del Nuovo Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e Capraia e Limite con Del. C.C. nr 42 del 13.11.2018 (Comune di Montelupo Fiorentino), il PO dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi di seguito sintetizzati e descritti al **capitolo 3.3** del presente documento:

- Fiume che unisce;
- La città tra le barriere infrastrutturali;
- Un territorio, tre sistemi;
- La piana agricola-produttiva;
- Un polo funzionale (attrezzature);
- Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- La rigenerazione urbana;
- La rete turistica
- La realtà produttiva;
- Un "territorio sicuro".

Il piano strutturale intercomunale andrà inoltre ad individuare le unità territoriali organiche elementari, quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la

determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.

La lettura e l'analisi ha portato alla suddivisione del territorio in strutture territoriali differenti con l'individuazione di elementi statutari e strutturali del patrimonio.

Il territorio che compone l'area oggetto di PSI è caratterizzato da una struttura territoriale divisa su quattro differenti parti:

- La Piana: la parte centrale del territorio suddivisa tra sponda nord e sponda sud dal Fiume Arno, con andamento morfologico pianeggiante e relativamente omogeneo. Infatti, con queste caratteristiche ha reso possibile lo sviluppo dei centri abitati affacciati sull'Arno e sulla Pesa quali Empoli, Montelupo Fiorentino, Sovigliana e Capraia e Limite.

- Le colline settentrionali: che comprendono la parte alta del territorio intercomunali e che corrispondono ai versanti sud-ovest del Montalbano, che rappresentano un elevato valore agrario-paesistico-ambientale, caratterizzati prevalentemente dalla presenza di colture ed oliveto terrazzate ma anche da estese aree boscate. Inoltre, in questa porzione di territorio sono presenti aree integre dal punto di vista naturalistico e vi è un forte patrimonio di edifici storici.

- Le colline dolci e il fondovalle del Padule: che comprende tutto la porzione di territorio del comune di Cerreto Guidi, caratterizzato da una parte pianeggiante legata alla presenza del Padule di Fucecchio e alcuni piccoli ambienti collinare soprattutto nella zona centrale del territorio di Cerreto Guidi.

- Le colline meridionali: comprendente la porzione a sud del fiume Arno, del comune di Empoli e di Montelupo Fiorentino. Attualmente risulta caratterizzata da un utilizzo prevalentemente agricolo con piccole isole boscate che si innestano tra le colture agricole e i vigneti.

Il territorio di Montelupo Fiorentino è composto prevalentemente da due strutture territoriali:

la piana: definita dalla presenza della città storica nata lungo i corsi d'acqua e trasformata a seguito dell'espansione dei nuclei storici di Montelupo Fiorentino e di Capraia, ed è caratterizzata dallo sviluppo in continuum con il fiume Arno delle aree verdi come il Parco dell'Ambrogiana.

La collina meridionale: individuata a sud ed a est del comune, di cui l'area a est si presenta per caratteristiche più simile alle colline fiorentine.

Il piano strutturale intercomunale sta definendo una strategia di carattere territoriali caratterizzata dall'individuazione delle UTOE che si riferiscono

ad una scala prettamente intercomunale. Questa modalità di lettura del territorio andrà ad influenzare e determinare anche le scelte che dovranno essere definite dal futuro piano operativo.

Le principali linee di indirizzo che stanno emergendo nella stesura semi-definitiva del PSI rivolte al Piano Operativo per l'ambito urbano sono le seguenti:

- Valorizzare il centro storico, delle sue successive espansioni e delle importanti emergenze storico-architettoniche presenti;
- assegnare alla villa dell'Ambrogiana, al suo parco pubblico di pertinenza alla stazione ferroviaria un ruolo centrale e di interscambio di valenza territoriale, che possano influenzare e contribuire alle funzioni agli aspetti sociali, culturali e di connessione con la città pubblica;
- incentivare la realizzazione di coperture vegetali anche nelle infrastrutture urbane ed incentivare la previsione di nuove aree per progetti di forestazione urbana e servizi ecosistemici;
- valorizzare il sistema museale e il recupero dell'ex Colorobbia anche per fini turistico-ricettive legati all'accoglienza universitaria;
- mitigare gli effetti del traffico veicolare della viabilità, in particolare della SP 10 Val di Pesa e della SS 67 Tosco Romagnola.
- completare il disegno dell'ambito urbano, le attrezzature pubbliche e le aree produttive esistenti anche a seguito della realizzazione della nuova viabilità SS 67 e la SP traversa di Limite (nuovo ponte sull'Arno);
- prevedere il rafforzamento dei servizi pubblici integrandoli con il tessuto edilizio esistente e contenere le nuove espansioni urbane tutelando gli spazi inedificati che costituiscono corridoio di comunicazione tra i diversi ambiti territoriali.

## **5.1 GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO OPERATIVO**

Per il territorio di Montelupo Fiorentino, la strategia operativa dovrà essere orientata alla valorizzazione del patrimonio territoriale, dagli insediamenti storici, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti. Dovrà essere incentivata la rigenerazione urbana, promuovendo ulteriormente il recupero di fabbricati esistenti in disuso con l'adeguamento e la progettazione di nuove connessioni sul territorio. Inoltre, sarà svolta la schedatura del patrimonio edilizio esistente, attraverso una normativa specifica basata sul valore del fabbricato, la quale detterà il grado di trasformabilità e di interventi ammessi sullo stesso. Il censimento verrà svolto analizzando, sia in ambito urbano che nel territorio rurale, gli edifici esistenti al 1954 in quanto si presume che

possano avere un particolare valore storico, architettonico e ambientale. La scelta di analizzare i fabbricati realizzati prima del 1954 è legata alla presenza della prima orto foto della Regione Toscana (Volo GAI) i cui dettagli consentono, con una certa accuratezza, una corretta individuazione dell'edificio. Da una prima analisi della foto aerea sono state già individuate circa 100 schede nel territorio rurale, ogni scheda può essere composta da uno o più fabbricati, e circa 800 fabbricati in ambito urbano. La fase dei sopralluoghi consentirà di definire la corretta presenza del fabbricato al 1954 oltre che individuarne e definirne le caratteristiche tipologiche e architettoniche. La definizione del quadro conoscitivo dei singoli edifici sarà la base per l'attribuzione del valore architettonico.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti introducendo addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del Piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Queste fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte (vedi **capitolo 6** del presente documento).

Con l'Avvio del procedimento del PO si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente RU, sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli obiettivi generali individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

**Obiettivo.1** - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;

**Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali:**

Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.

**Obiettivo.2** - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;

**Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali:**

Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione.

Si propone l'utilizzo della Scheda Norma come strumento progettuale per i nuovi interventi edificatori, differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici, per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi.

Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali accordi attuativi.

**Obiettivo.3** - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione sovraordinata in vigore e con la redigente pianificazione strategica intercomunale.

**Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali:**

Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014 e al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.)

**Obiettivo.4** - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici e ai nuovi studi redatti con il P.S.I..

**Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali:**

Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alle definizioni delle relative

fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in modo da permettere la zonizzazione del territorio in nuove classi di pericolosità.

**Obiettivo.5** – favorire la concretezza del Piano in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNR) e a specifici progetti di sviluppo capaci di intercettare finanziamenti da parte di Enti sovraordinati (Città Metropolitana, Regione ecc.).

**Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali:**

Si procederà a redigere uno strumento urbanistico aggiornato sotto il profilo normativo e quanto possibilmente “flessibile” nelle azioni strategiche future, così da recepire i più recenti disposti normativi e garantire la possibilità di intercettare progetti di sviluppo regionali, nazionali ed europei.

*Il PO sarà composto da uno zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazione prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente, in base al gradi di saturazione del tessuto insediativo e alla qualità paesaggista dei luoghi.*

*Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che dettaglieranno gli interventi ammessi sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico- ambientale. Le aree individuate come nuove previsioni pubbliche potranno essere inserite all'interno di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scoppito di urbanizzazioni primarie.*

In termini di politiche specifiche del Piano, partendo dagli obiettivi definiti con l'avvio del PSI sono stati individuati gli effetti che i suddetti avranno sul Piano Operativo e le azioni da svolgere il raggiungimento di essi:

**1. Un polo funzionale (attrezzature)**

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<b>1.1</b> Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, e la realizzazione del parco culturale diffuso attraverso un sistema museale integrato visibile a livello internazionale.	Sarà posta particolare attenzione alla realizzazione del nuovo sistema museale diffuso di cui saranno riqualificati gli elementi attrattivi e il patrimonio edilizio esistente, tra i quali: <ul style="list-style-type: none"><li>• il Polo strategico di Villa dell'Ambrogiana</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• il MMAB</li><li>• Il Palazzo Podestarile</li><li>• il Castello di Montelupo</li><li>• la testata della Torre in loc. La Torre.</li></ul> <p>Sarà quindi posta all'interno del PO particolare attenzione alla disciplina delle aree esistenti, tutelando e valorizzando le aree che costituiscono il patrimonio territoriale del Comune, oltre alla inurbazione del tratto finale della SS di Malmantile e miglioramento della fruibilità della parte alta del castello.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

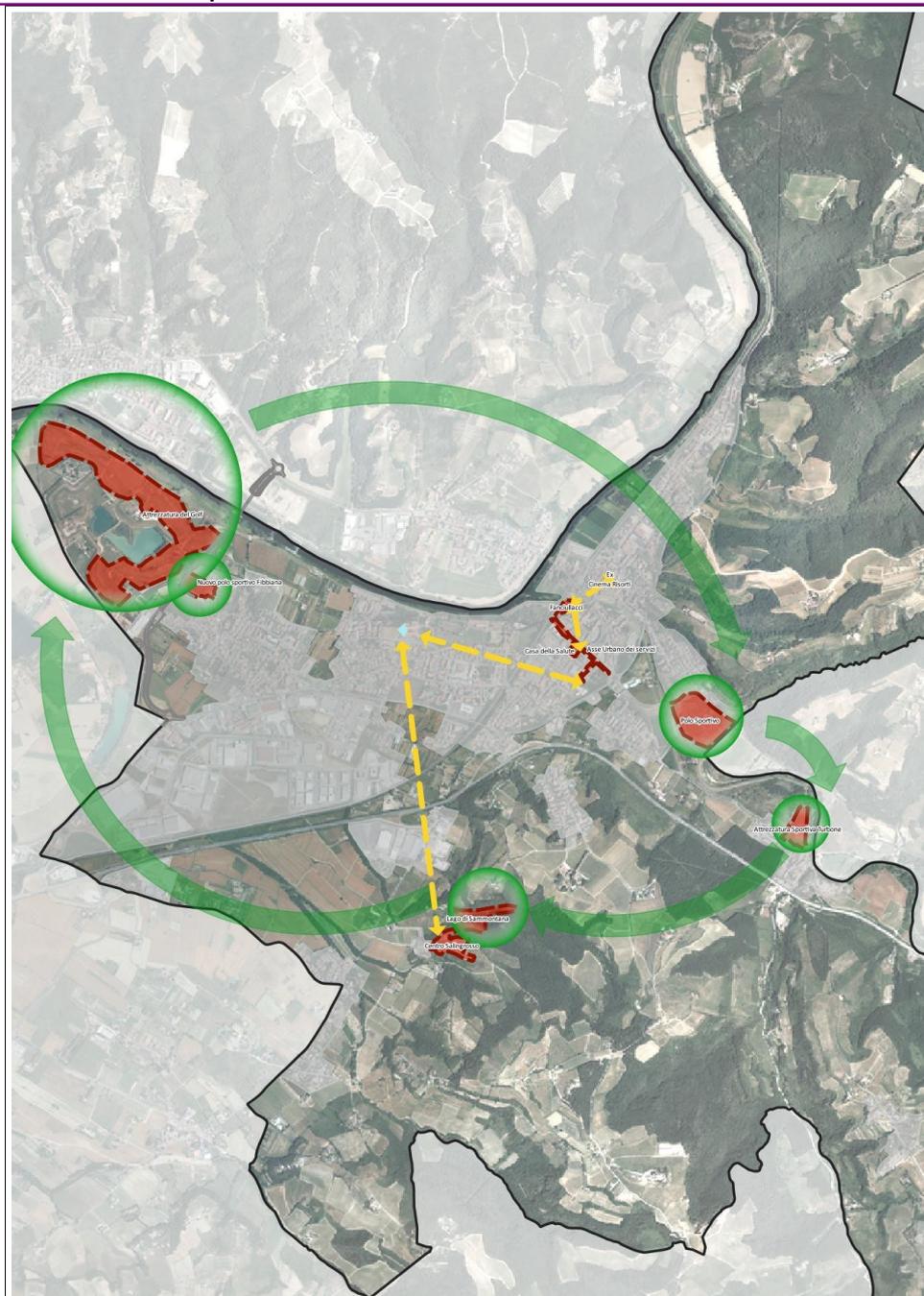


**1.2** Creazione di nuovi luoghi per offrire spazi di socializzazione e di servizi qualificati perseguendo la finalità di aggregazione sociale, ricreativa e sportiva prevedendo la realizzazione di strutture a servizio qualificate e la sistemazione di attrezzature per il tempo libero.

Per creare nuovi spazi di socializzazione e di servizi, l'Amministrazione comunale ha individuato aree interne al territorio urbanizzato da riqualificare e da completare dove sarà prevista la realizzazione di luoghi pubblici e non, in cui offrire spazi con finalità sociale, ricreativa e sportiva. Quali:

- Riqualificazione area di Risorti;
- Riqualificazione area di

	<p>Fanciullacci;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Realizzazione della Casa della salute;</li><li>• Completamento dell'asse urbano dei servizi Viale cento fiori-piazza dei continenti;</li><li>• Valorizzazione del centro di Salingrosso;</li><li>• Riqualificazione del lago di Sammontana;</li><li>• Realizzazione del nuovo polo sportivo di Fibbiana;</li><li>• Valorizzazione dell'attività sportiva del Turbone;</li><li>• Completamento dell'area sportiva attrezzata di "Montelupo golfclub"</li><li>• Riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi pubbliche.</li></ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**1.3** Attuare una strategia volta al potenziamento e qualificazione dei servizi scolastici comunali, in particolare modo alla realizzazione di nuove strutture scolastiche sicure, attrezzate e confortevoli.

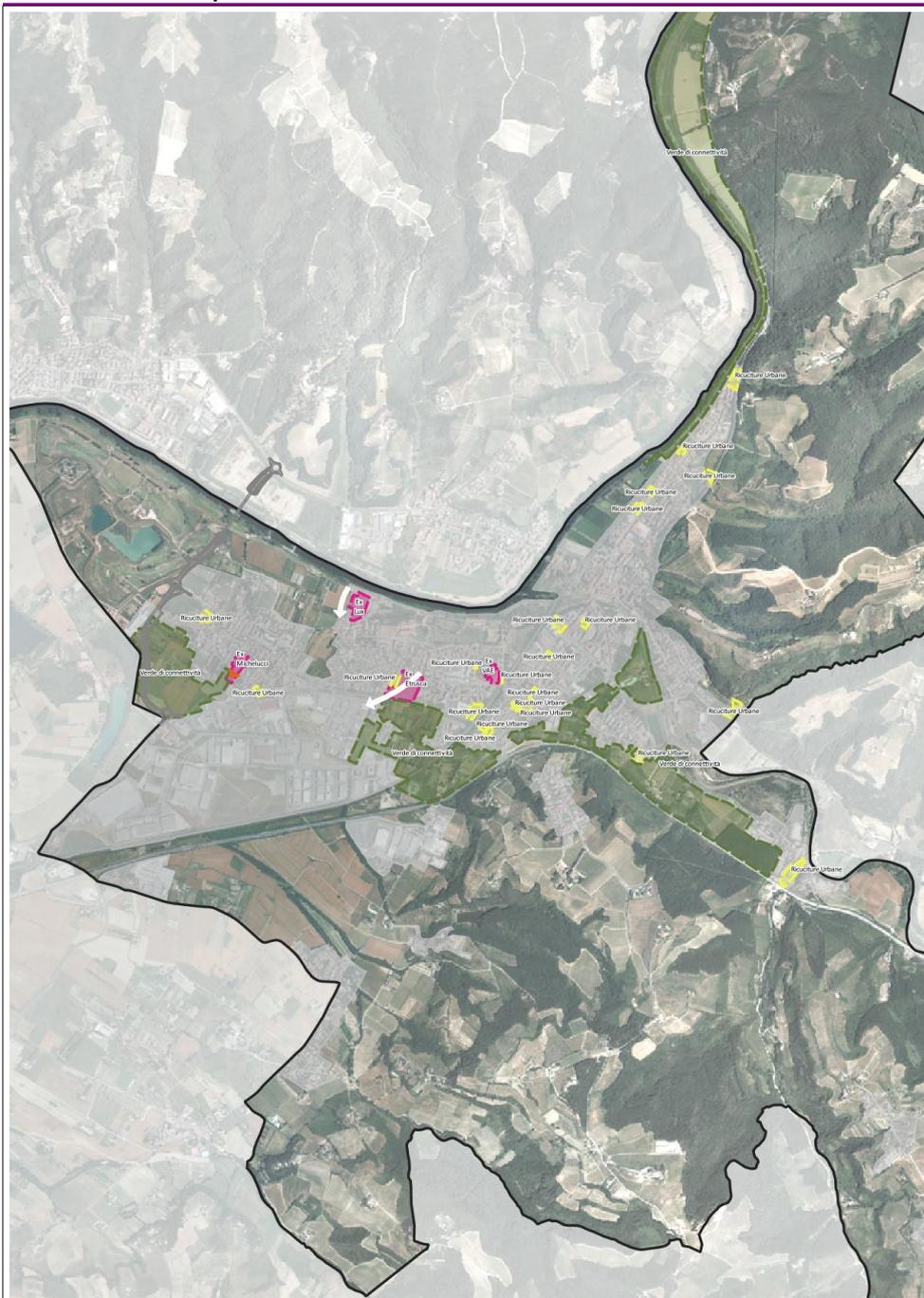
Il PO prevederà anche l'attuazione di strategie volte all'incremento e al completamento dei servizi scolastici comunali, attraverso la realizzazione di nuove strutture scolastiche sicure e confortevoli.

- Completamento del sistema "scuola nel Parco".



## 2. La rigenerazione urbana

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>2.1</b> Favorire la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando in varie porzioni della città con interventi innovativi di trasformazione urbanistica, completamento delle funzioni urbane e applicando specifiche misure perequative e compensative.</p>	<p>La strategia messa in atto e proposta dal piano Operativo sarà volta al raggiungimento dell'obiettivo di rigenerazione urbana, individuando trame urbane e azioni per redigere un piano che risponda alle esigenze di sviluppo territoriale del comune di Montelupo Fiorentino. A tal fine sono state individuate alcune aree dove realizzare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e interventi innovativi. Quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La testata di Samminiatello,</li><li>• Ex Etrusca,</li><li>• Ex Michelucci molino,</li><li>• Ex Lux (nuova realtà abitativa),</li><li>• Ex Vae,</li><li>• Ricuciture urbane sparse</li></ul> <p>Inoltre, sono state individuate ulteriori azioni da svolgere per il raggiungimento dell'obiettivo quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Valorizzazione del verde di connettività tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale,</li><li>• Realizzazione del piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche,</li><li>• Integrazione delle norme per la riconversione e riqualificazione delle aree degate.</li><li>• integrazione del tessuto produttivo della frazione di Camaioni.</li></ul>

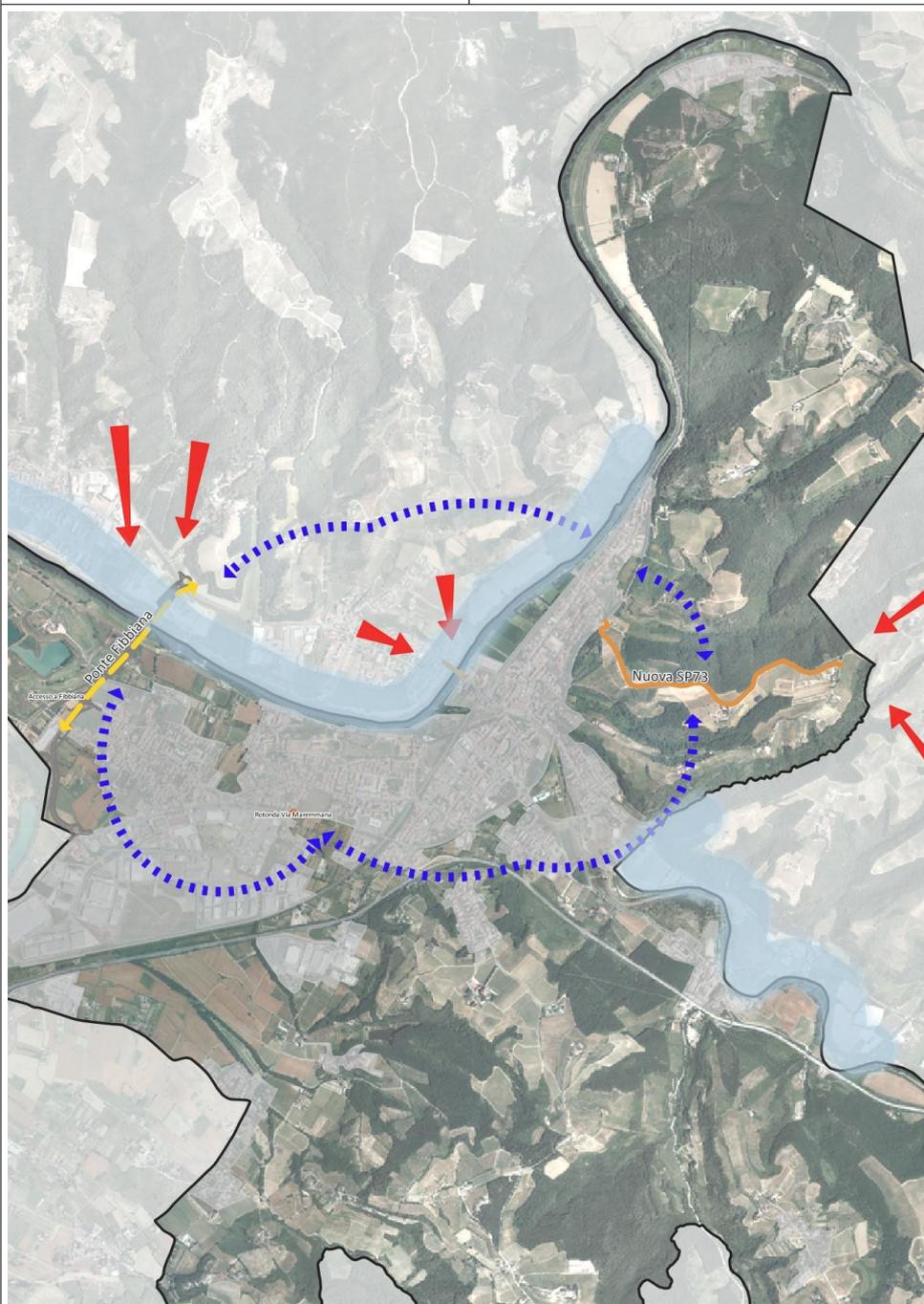


### 3. Una nuova connessione per il territorio

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>3.1</b> Riqualficazione della mobilità attraverso l'adeguamento, il potenziamento infrastrutturale e la creazione di una nuova gerarchia viaria così da aumentare le fluidità del traffico e l'accessibilità ai poli produttivi.</p>	<p>Il PO valuterà gli effetti della realizzazione del:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il nuovo ponte tra Montelupo e Capraia e Limite ( la mobilità dolce e nodo stazione-Capraia in relazione al nuovo ponte e alla modifica della viabilità a seguito del ponte di</li> </ul>

Fibbiana)

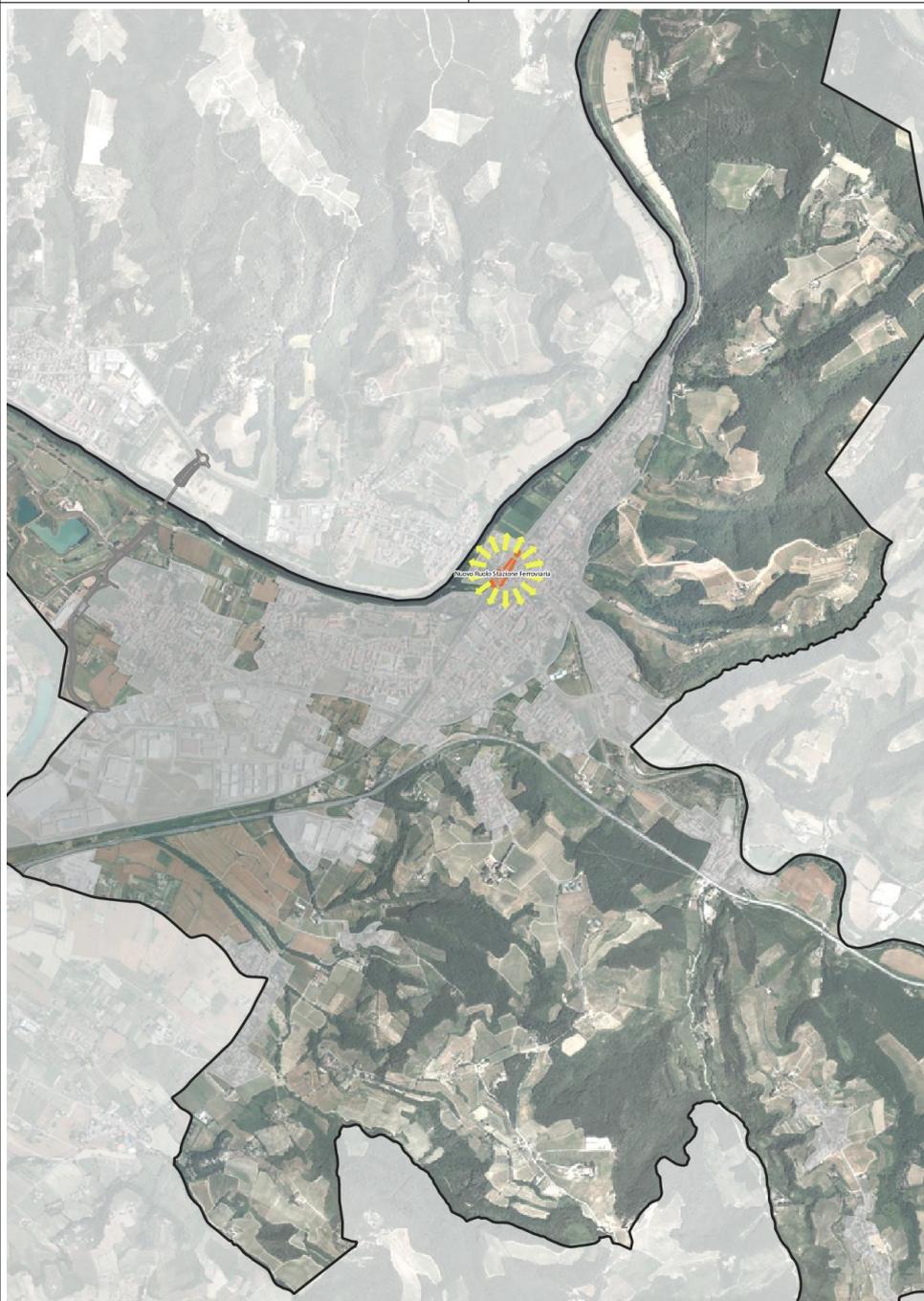
- Il nuovo ponte di Fibbiana,
- Il nuovo collegamento tra SS67 e Samminatello
- Il nuovo accesso di Fibbiana
- Realizzazione di un nuovo sistema di rotonde



**3.2** Migliorare l'accessibilità territoriale al capoluogo-città potenziando i servizi ferroviari e di interscambio ferro-gomma, integrandoli con la rete della mobilità.

Al fine di migliorare e potenziare l'accessibilità al capoluogo e ai servizi ferroviari e di interscambio ferro-gomma, il piano operativo dovrà prevedere un nuovo ruolo della stazione ferroviaria

integrandola con la rete della  
mobilità.

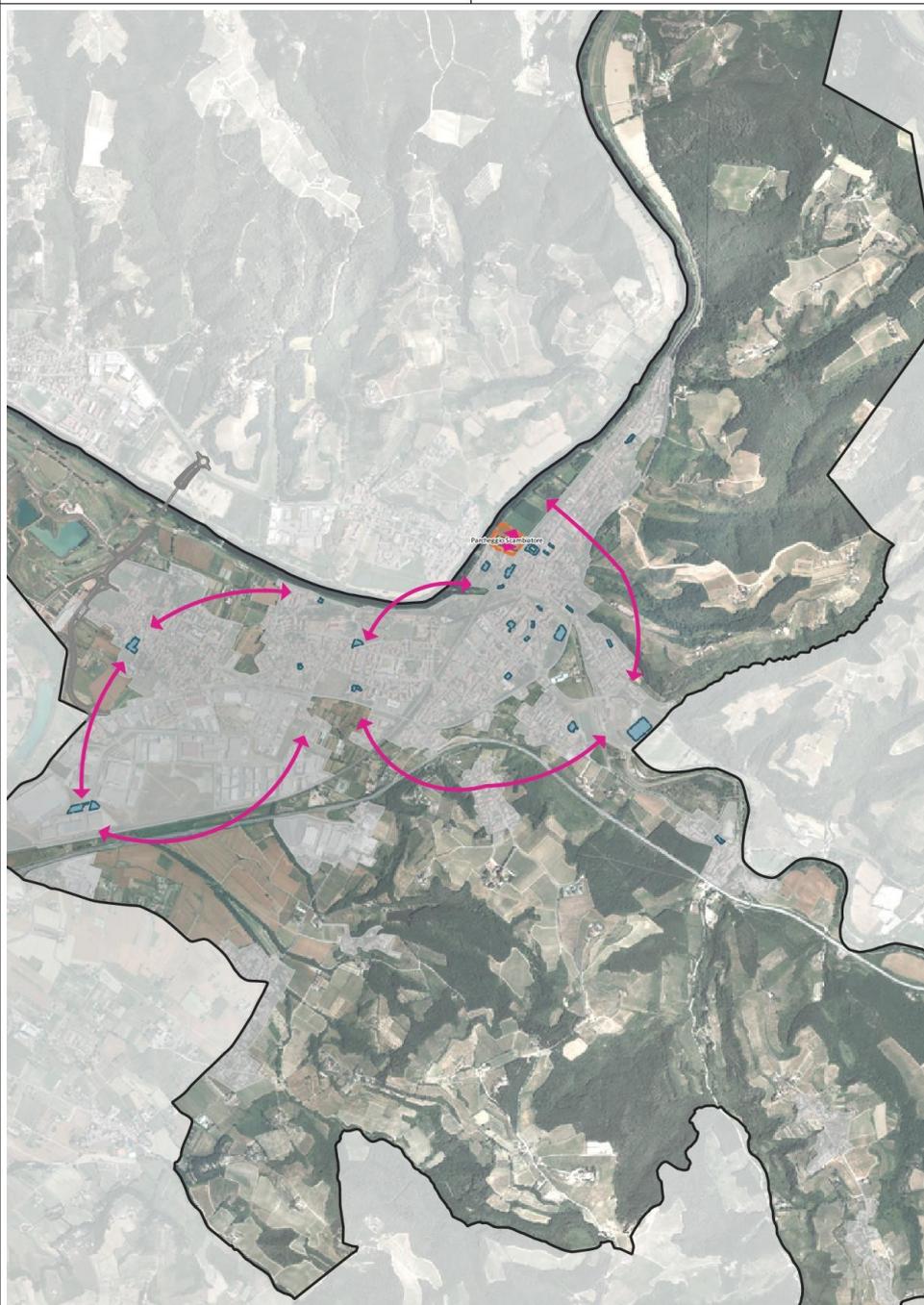


**3.3** Riqualificazione del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività e i servizi esistenti.

Per quanto concerne al riqualificazione e la realizzazione dei nuovi sistemi di parcheggio, sono state individuate alcune azioni ritenute dall'Amministrazione maggiormente idonee per il raggiungimento di tale file. Quali:

- inserimento di un nuovo sistema dei parcheggi
- Raddoppio del parcheggio scambiatore esistente in prossimità

della stazione ferroviaria.



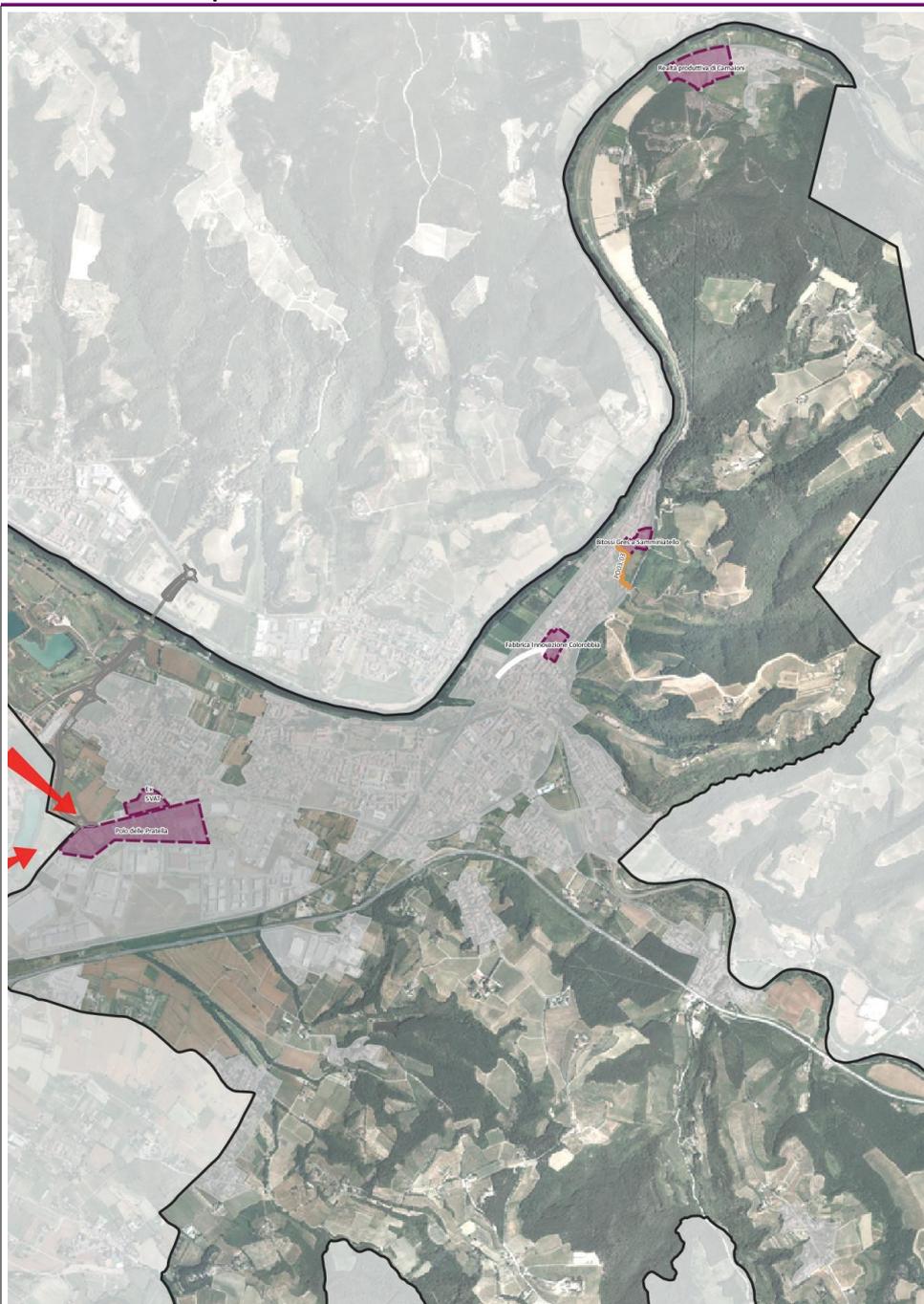
**3.4** Incentivare la mobilità sostenibile tramite l'individuazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali capaci di collegare varie porzioni del territorio comunale

Dovrà essere posta attenzione alla viabilità dolce ed al suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturali, patrimonio culturale, agro-silvo pastorale e turismo. Tra le azioni individuate troviamo:

- Attuazione del "BiciPlan"
- Razionalizzazione delle connessioni con la ciclopista dell'Arno.

#### 4. La realtà produttiva, commerciale e direzionale

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>4.1</b> Individuazione di attività produttive compatibili con il tessuto urbano e con il tessuto rurale, attraverso la riqualificazione e lo sviluppo del sistema dei servizi e della realtà produttiva, oltre alla valorizzazione dell'identità dei poli produttivi (nello specifico polo della Pratella) riequilibrando la parte di nuova edificazione con la parte sviluppata negli anni 70.</p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatto un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti, le quali saranno individuate con apposita perimetrazione e con specifica normativa. L'amministrazione ha definito alcune azioni volte al raggiungimento dell'obiettivo. Quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il progetto fabbrica innovativa - Colorobbia</li><li>• il nodo ex SVAT, Bitossi Gress a Sanminiatello</li><li>• la realtà produttiva di Camaioni</li><li>• il nuovo accesso alla realtà produttiva della Pratella.</li><li>• collegamento polo della Pratella a sud del SS67</li></ul>



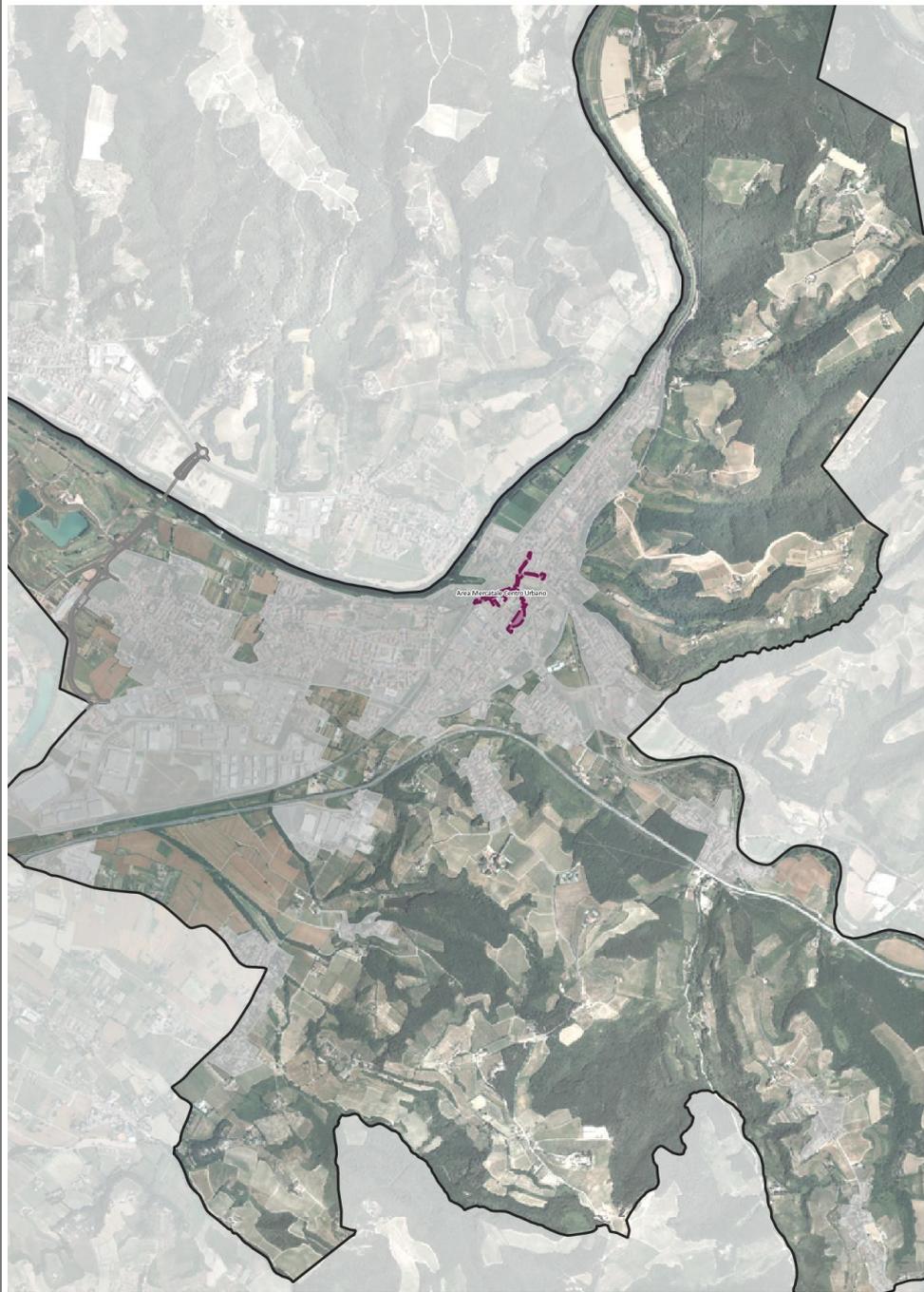
**4.2** Incentivare e valorizzare il commercio naturale e l'economia artigianale, rendendo il centro urbano più vivibile e più attrattivo per i soggetti economici, potenziando l'identità urbana.

Per quanto concerne l'ambito commerciale il PO porrà particolare attenzione ad incentivare e valorizzare il commercio naturale e artigianale per rendere il centro urbano più vivibile e attrattivo.

Le azioni possibili individuate:

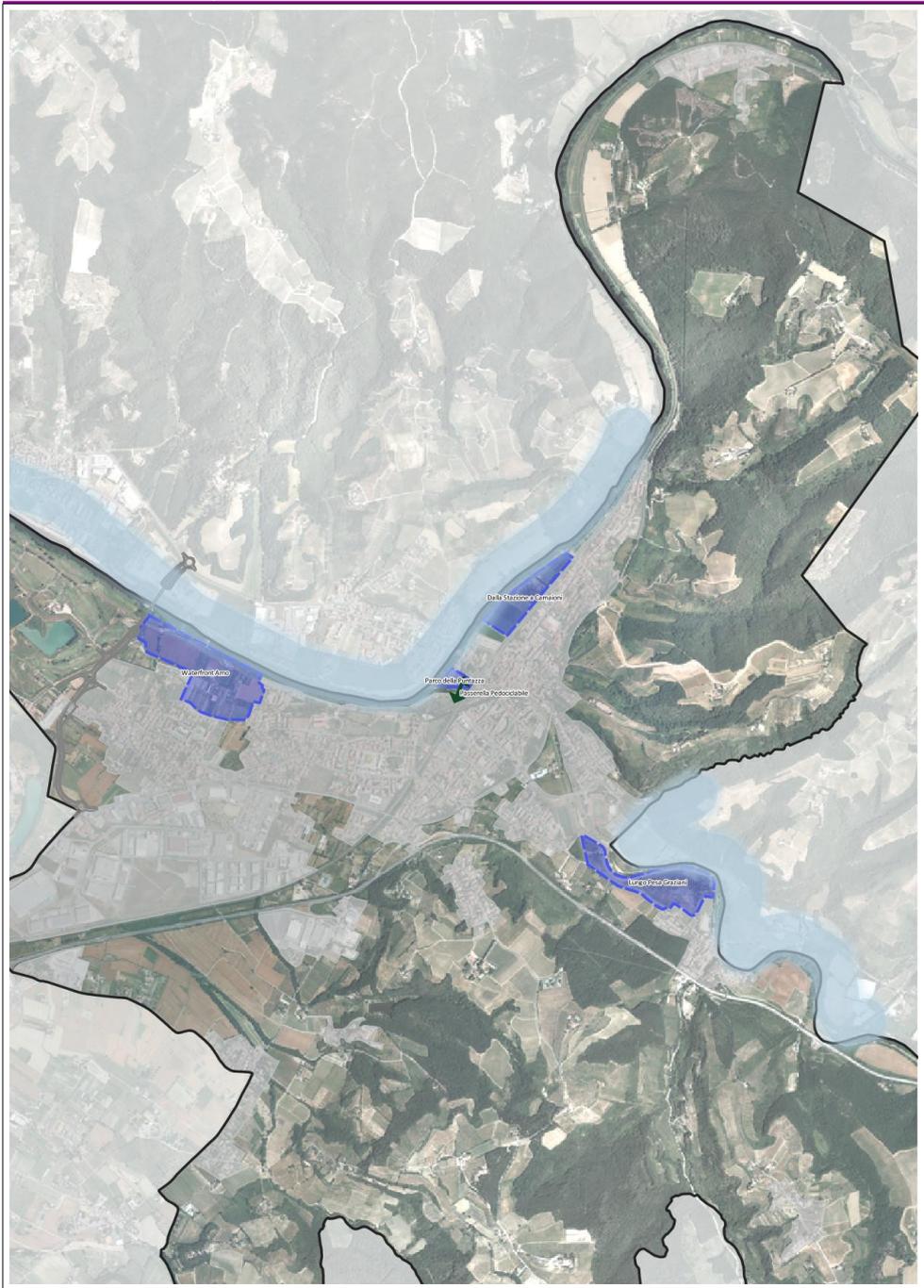
- La nuova area mercatale nel centro urbano,
- le nuove piazze e la creazione di un commercio di vicinato tramite una

specifica elaborazione di  
sette nel centro cittadino.



## 5. Il fiume che unisce

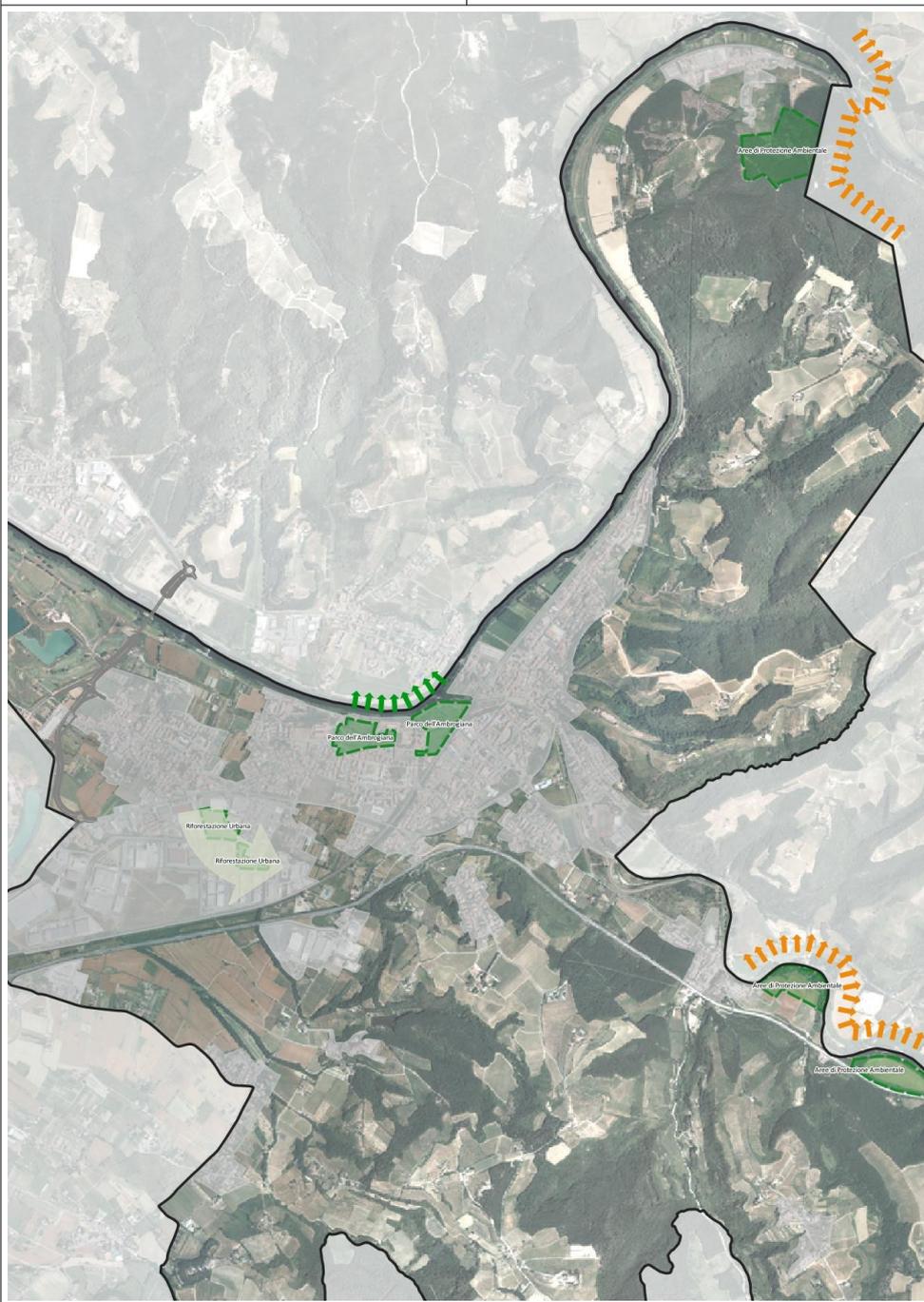
Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>5.1</b> Valorizzazione e potenziamento del sistema del verde e della mobilità dolce, ponendoli come importanti elementi di connessione territoriale, capaci di creare relazioni sinergiche.</p>	<p>Per quanto concerne la valorizzazione e il potenziamento del sistema del verde e della mobilità dolce sono state individuate azioni per incentivare la connessione territoriale e capaci di creare relazione sinergiche, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la realizzazione del Waterfront dell'Arno,</li><li>• potenziamento della parco Puntazza,</li><li>• la realizzazione della passerella pedo-ciclabile di connessione, dalla stazione ferroviaria a Camaioni, andando a creare l'anello ciclo-pedonale dei tre ponti (Fibbiana – Capraia – Camaioni)</li><li>• la realizzazione del water front della Pesa,</li><li>• il potenziamento del parco archeologico.</li><li>• Il potenziamento del parco strategico del parco dell'Ambrogiana.</li><li>• Incrementare la fruibilità e l'accessibilità degli alvei,</li><li>• Ricostruzione dei corridoi ecologici, in linea con gli obiettivi e le direttiva dell'invariante II – La rete ecologica del PIT-PPR,</li><li>• Pianificare nuovi impianti idroelettrici sul Fiume Arno,</li><li>• Realizzazione dell'HUB ferroviario multimodale</li></ul>



**6. Un territorio: tre sistemi(Piana, collina meridionale, collina settentrionale)**

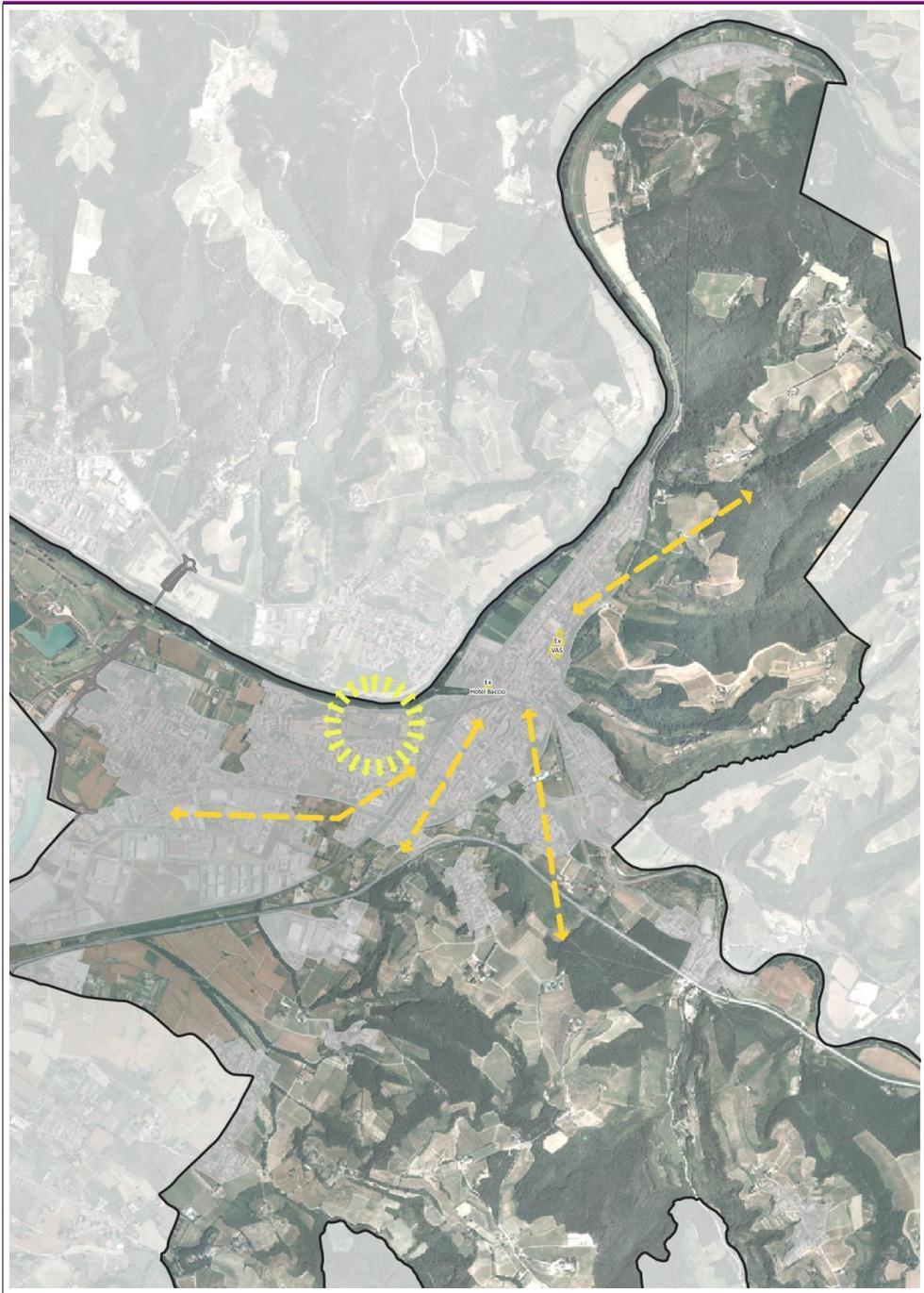
<b>Effetti su PO</b>	<b>Trame urbane/azioni</b>
<b>6.1</b> Valorizzare e tutelare il ruolo della piana e della collina nel comune di Montelupo Fiorentino, riequilibrando i carichi territoriali del territorio.	L'amministrazione ha individuato alcune azioni possibili che portano al raggiungimento dell'obiettivo: <ul style="list-style-type: none"><li>• l'uso delle aree di territorio aperto</li><li>• incentivare l'equilibrio tra la destinazione residenziale, artigianale-industriale</li><li>• sviluppare la destinazione commerciale in rapporto al sistema della mobilità e dei sistemi</li><li>• Incentivare il parco e la villa dell'Ambrogiana, polo attrattivo del comune.</li></ul>
<b>6.2</b> Valorizzazione delle aste fluviali attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalista.	All'interno delle NTA del PO sarà posta l'attenzione alla valorizzazione delle aree contigue al Fiume Arno e al Pesa, individuando specifici interventi volti all'integrazione dell'asta fluviale con il contesto urbano e rurale circostante. Dovranno pertanto essere recepiti ed integrati nelle scelte urbanistiche gli obiettivi dei contratti di fiume (Arno-Pesa).
<b>6.3</b> Incentivare la vivibilità delle frazioni adeguandole alle necessità derivanti dal loro sviluppo.	Per incentivare la vivibilità delle frazioni sarà necessario individuare nuove aree di tutela ambientale per adeguare alle frazioni alle necessità che derivano dal loro sviluppo. Prevedere nuovi servizi capaci di soddisfare le esigenze delle frazioni.
<b>6.4</b> Tutelare la biodiversità per garantire la funzionalità degli ecosistemi, aumentando la superficie e migliorando la funzionalità ecosistemica delle infrastrutture verdi per migliorare la salute e il benessere dei cittadini. (Montelupo 2030: contezza dell'emergenza climatica in atto)	Per quanto concerne la tutela della biodiversità e per migliorare la salute e il benessere dei cittadini, per una visione futura di Montelupo più resiliente al cambiamento climatico è necessario programmare e individuare ambiti di riforestazione urbana, aumentando le superfici a verde con studi approfonditi delle specie arboree da

impiantare e indicare le metodologie per il mantenimento di quelli esistenti. Trasformando la riforestazione urbana come azione di mitigazione principale degli effetti del cambiamento climatico con conseguente abbattimento della CO2 e Nox e riduzione della temperatura dei suoli, rendendo quindi il comune di Montelupo un territorio più vivibile anche nell'ambito urbano.



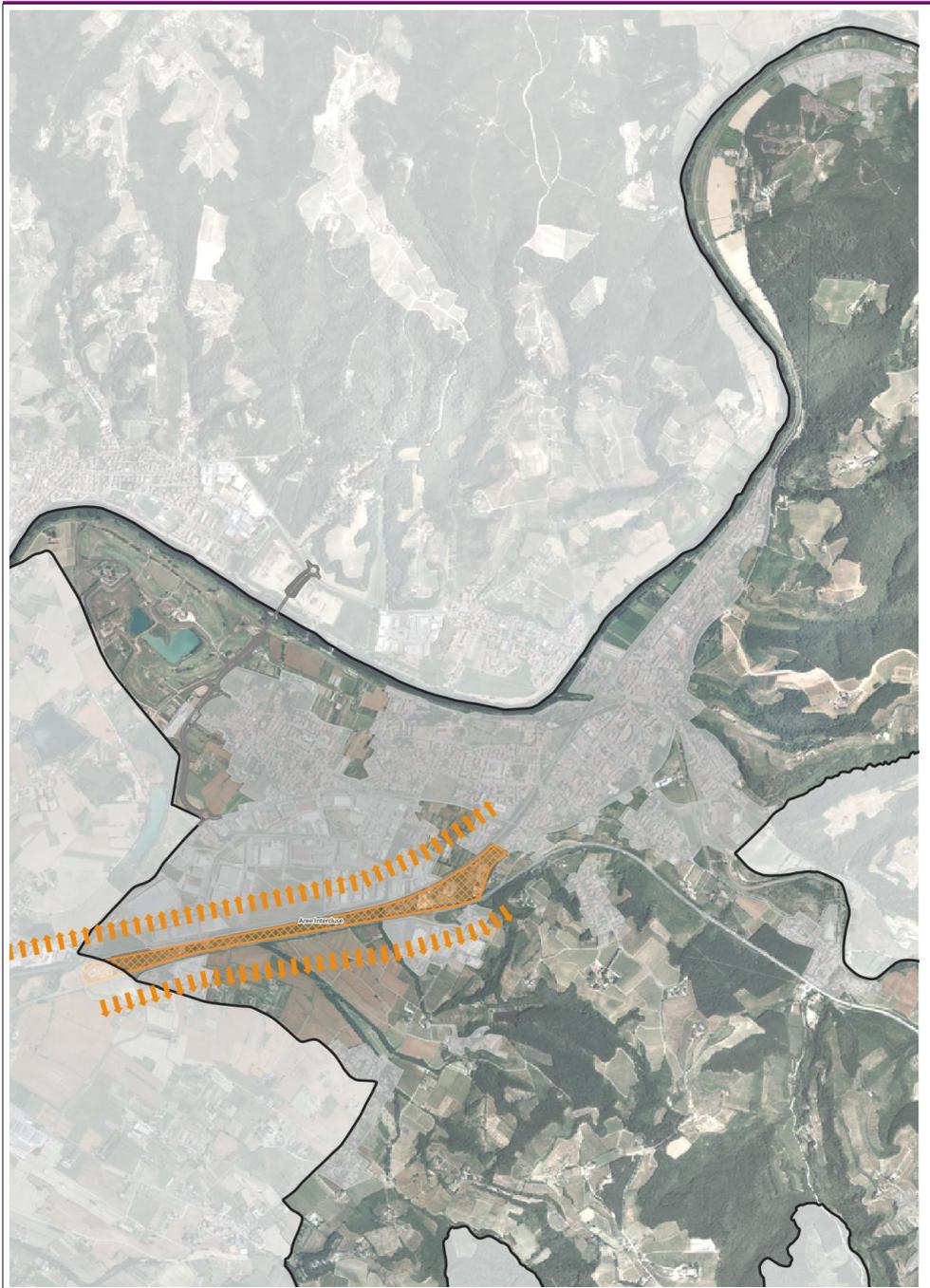
## 7. La rete turistica

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>7.1</b> Incentivare il sistema turistico locale favorendo servizi turistici di qualità, valorizzando il legame tra tradizione artigianale e radici storiche e potenziando il concetto di albergo diffuso e di turismo esperienziale.</p>	<p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attuali aree esistenti e prevedendo di nuove se richieste. Le aree e le azioni definite dall'amministrazione comunale per incentivare il sistema turistico locale sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione dell'Ex albergo Baccio;</li><li>• Ex Vas;</li><li>• Sviluppo dell'albergo diffuso</li><li>• Sviluppo del turismo verde.</li><li>• Valorizzazione e potenziamento della Villa dell'Ambrogiana.</li></ul>



## 8. La città tra le barriere

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<b>8.1</b> Favorire il sostegno delle aree intercluse dando loro un ruolo all'interno del territorio.	Per favorire il sostegno delle aree intercluse, che per il comune di Montelupo Fiorentino sono rappresentate da depositi di materiali all'aperto, attività legate a movimento di terra, demolizione etc. dovrà essere definito un nuovo ruolo nel territorio comunale. Inoltre, la disciplina del PO prevederà una specifica normativa per un utilizzo flessibile delle aree intercluse.



**9. Un territorio sicuro (Ecosistemi fluviali naturali e sicurezza)**

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>9.1</b> Ridurre il rischio idraulico andando ad intervenire con progetti di settore per l'eliminazione delle criticità e utilizzando come elementi risolutivi il reticolo minore, i contratti di fiume, il sistema del verde lungo le asti fluviali, la tutela della risorsa idrica e il sistema delle casse di espansione.</p>	<p>A completamento e sostegno dell'obiettivo posto dal PSI "territorio sicuro", sarà necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• prevedere progetti di settore per eliminazione delle criticità ambientali e idrauliche,</li><li>• valorizzare il sistema di casse di espansione e integrando il sistema del verde lungo le assi fluviali.</li><li>• la ricostruzione dei corridoi ecologici fluviali (in linea con gli obiettivi dell'Invariante II – La rete ecologica), andando anche a recuperare dal punto di vista paesaggistico e ambientale i corsi d'acqua.</li><li>• La progettazione delle nuove opere idrauliche dovrà tendere a mantenere il deflusso minimo vitale del Torrente Pesa nel periodo estivo anche nel centro cittadino.</li><li>• Valorizzazione del Lago di cava Tamburini, sul Virginio, e previsione di altri specchi acquei finalizzati all'accumulo di risorsa idrica,</li><li>• Realizzare opere di presa dagli invasi da cui derivare l'acqua per gli usi pubblici non sanitari/alimentari.</li><li>• Incentivare l'inserimento di impianti accumulo acque meteoriche nelle nuove edificazioni insieme a impianti duali di uso della risorsa idrica così da risparmiare e ottimizzazione</li></ul>

	<p>d'uso dell'acqua.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mantenere in piazzali e aree esterne materiali capaci di favorire l'infiltrazione in falda delle acque meteoriche e incentivare l'utilizzo di rivestimenti che evitino l'impovertimento del suolo.</li></ul>
<p><b>9.2</b> Valutare gli effetti delle azioni di contenimento del rischio idraulico sul piano della protezione civile dell'unione dei comuni sul territorio comunale</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Individuare aree di presidio della protezione civile.</li></ul>



## 10. La piana agricola produttiva

Effetti su PO	Trame urbane/azioni
<p><b>10.1</b> Incentivare lo sviluppo del paesaggio inteso come mix di funzioni che trovano luogo nel territorio aperto per affinità e utilità, considerando i vincoli presenti come spunti per progetti di valorizzazione dell'ambiente.</p>	<p>Come detto per gli obiettivi precedenti le Norme Tecniche di attuazione conterranno specifici titoli volti a un utilizzo consapevole del territorio rurale, tutelando il territorio agricolo anche dall'effetto turismo e dalle funzioni inerenti ad attrezzature per il tempo libero, valorizzando e preservando le</p>

	attività agricole qualificanti il territorio comunale, incentivando la coltura biologica nelle aree a vigneto e l'inserimento delle colture agrarie nelle piane alluvionali del Fiume Arno e del Pesa.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo, consistono nell'analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell'attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l'opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

## **5.2 IL TERRITORIO URBANIZZATO E LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Con l'Avvio del procedimento del PSI è stato individuato in via preliminare e ricognitiva, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di PSI che di PO. Tale perimetrazione è propedeutica all'individuazione delle strategie di PSI e conseguenti previsioni di PO poste al di fuori del TU, per le quali si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'art. 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'art. 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione.

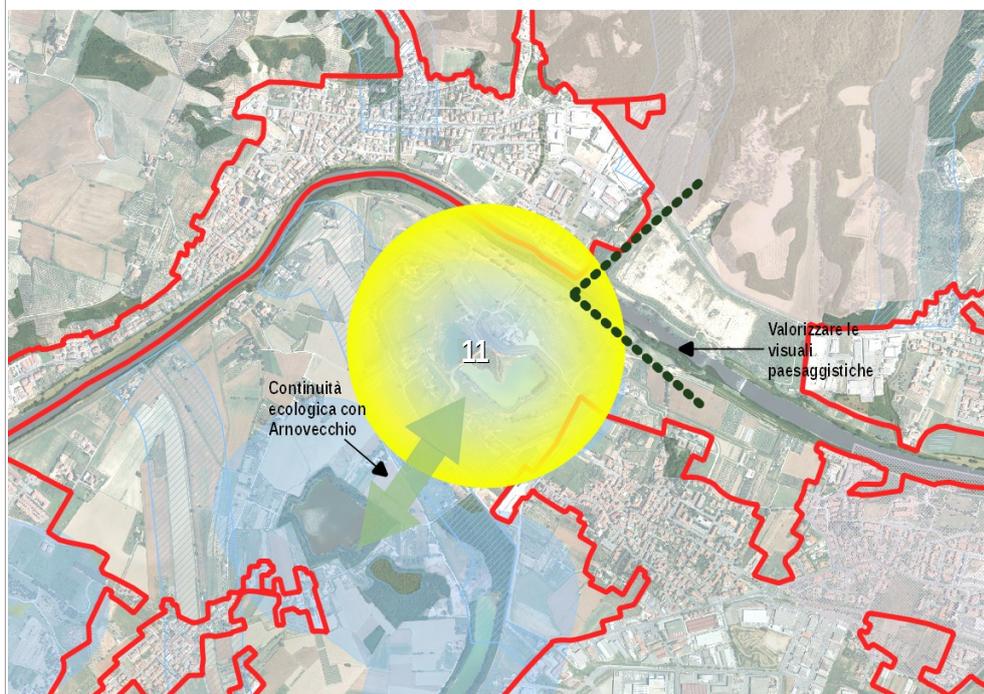
La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione comunale e la Regione Toscana è chiamata a

pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

In fase di redazione del PO sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi che il PSI intenderà individuare, per i quali sarà fatta richiesta di convocazione della Conferenza di cui all'art. 25 della LR 65/2014. Il PO pertanto richiederà una nuova Conferenza per le previsioni che l'Amministrazione ritiene opportuno già inserite nel primo strumento operativo.

Per la valutazione delle strategie e degli interventi il PSI ha richiesto due conferenze di Copianificazione, la prima con verbale del 04.10.2021, ponendo all'attenzione della Regione Toscana le strategie di interesse intercomunale. Riguardanti il territorio comunale di Montelupo Fiorentino ne abbiamo nello specifico due:

### **11) Potenziamento dell'area golf (Montelupo Fiorentino)**



scala 1:20.000

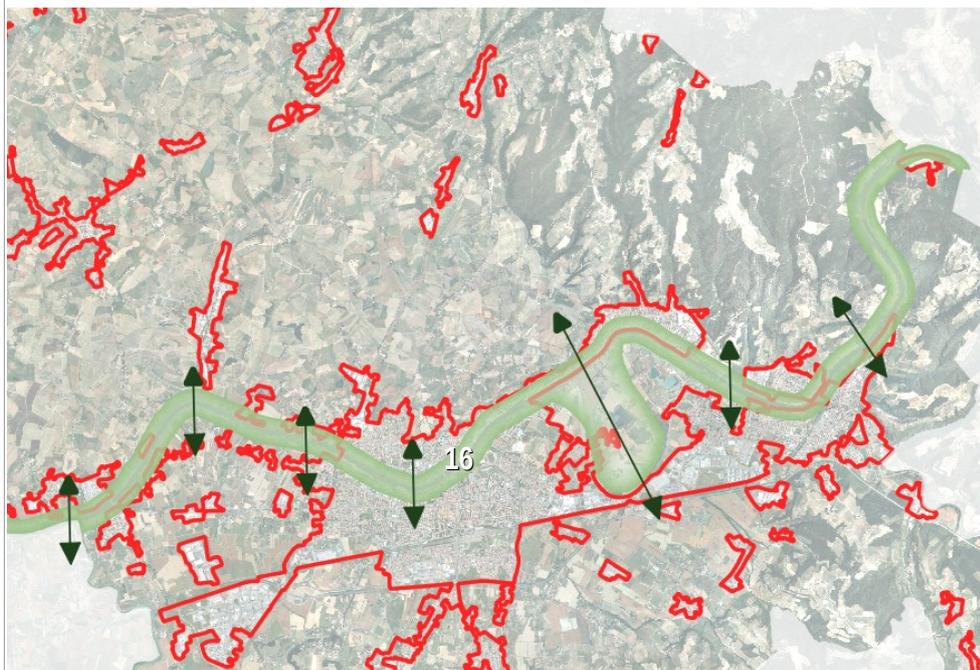
Destinazione d'uso previste: Turistico-Ricettivo

**Parametri di previsione:**

Superficie territoriale = circa mq. 945.592

Nel caso della struttura dell'area golf nel comune di Montelupo, "Montelupo Golf Club", si prevede l'inserimento di nuove attività sportive legate alla diversificazione dell'attività turistica, integrandole con le attività e le strutture già esistenti. Così facendo il PSI si pone l'obiettivo di diversificare l'offerta turistica intercomunale, integrandola con le realtà già presenti nel territorio.

#### 16) Parco fluviale dell'Arno



scala 1:100.000

Attrezzature di interesse generale: Parco fluviale fiume Arno

#### **Parametri di previsione:**

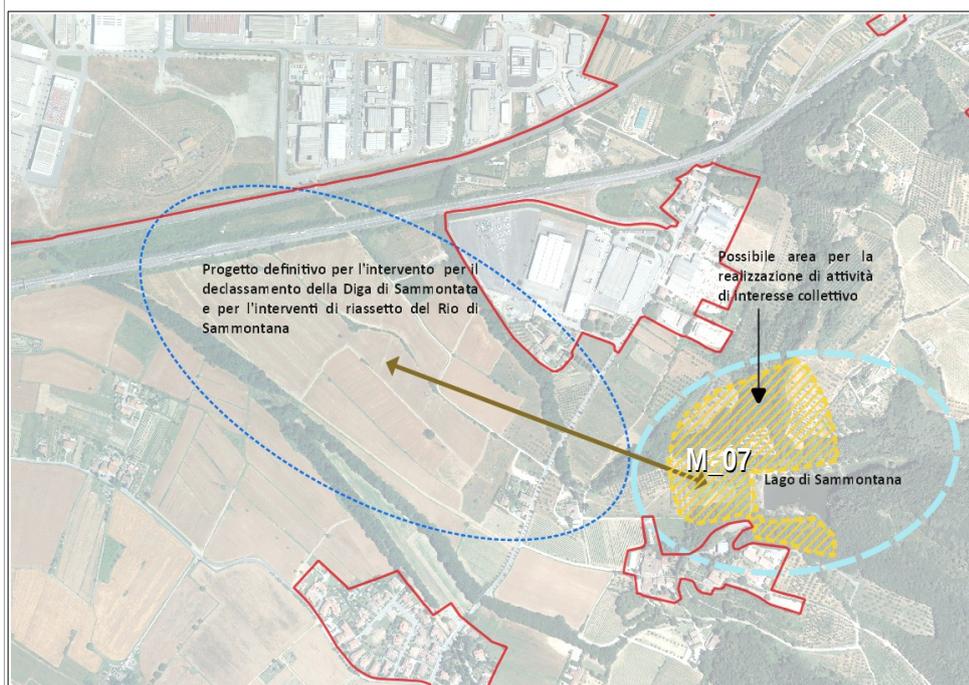
Superficie territoriale = circa mq. 10.270.515

SE Nuova Edificazione = mq. 1.000 (per attrezzature e servizi)

La previsione ha l'obiettivo di potenziare la presenza del verde nelle tessuto urbano del territorio intercomunale, attraverso l'incremento dei servizi ecosistemici e la creazione di un sistema di corridoi ecologici integrati tra di loro e con il contesto circostante e recependo la strategia del PUMS fiorentino della realizzazione della *pista ciclabile sull'Arno*.

La seconda, riguardante le strategie di interesse comunale, con verbale del 01.04.2022.

**M\_07) Nuova attrezzatura di interesse collettivo, località Montelupo Fiorentino**



scala 1:10.000

Destinazione d'uso previste: Attrezzature di interesse collettivo

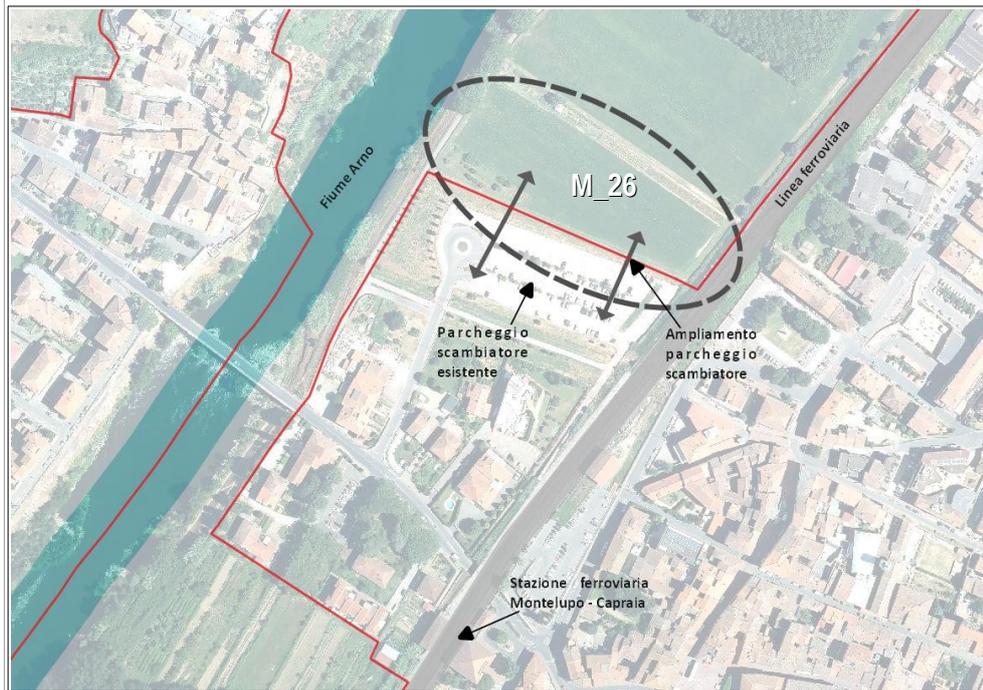
**Parametri di previsione:**

Superficie territoriale = circa mq. 222.074

SE Nuova Edificazione = mq 500

Sono previsti nell'area a nord del lago di Sammontana progetto definitivo degli interventi di declassamento della Diga di Sammontata e di riassetto del Rio di Sammontana nel tratto compreso tra la diga e la rete ferroviaria. Quindi, a seguito della realizzazione del il progetto definitivo della messa in sicurezza dell'area e in coerenza del R.U. vigente si prevede la realizzazione di interventi di valorizzazione e di fruizione al Lago di Sammontana.

**M\_26) Ampliamento parcheggio scambiatore, località Montelupo Fiorentino**



*scala 1:4.000*

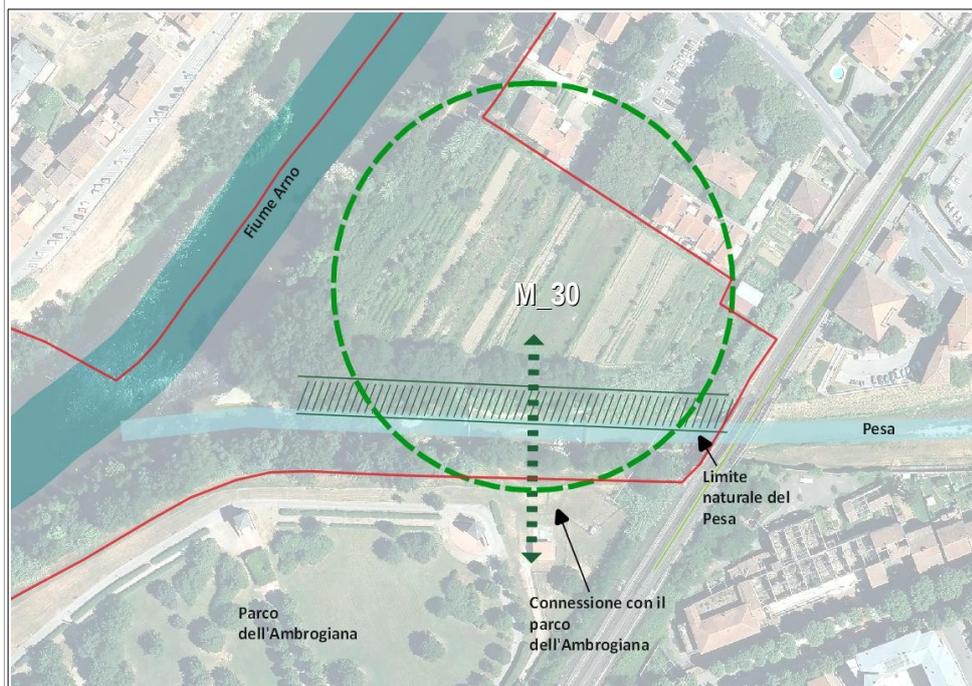
Destinazione d'uso previste: attrezzatura di interesse collettivo (Parcheggio pubblico)

**Parametri di previsione:**

Superficie territoriale = circa mq. 16.975

La previsione è stata pensata anche in vista del potenziamento da parte della Città Metropolitana di Firenze e di RFI della linea ferroviaria. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo e dovranno essere inserite apposite fasce verdi all'interno dell'area a parcheggio per il mascheramento e l'inserimento nel contesto.

**M\_30) Nuova area a verde pubblico, località Montelupo Fiorentino**



scala 1:2.000

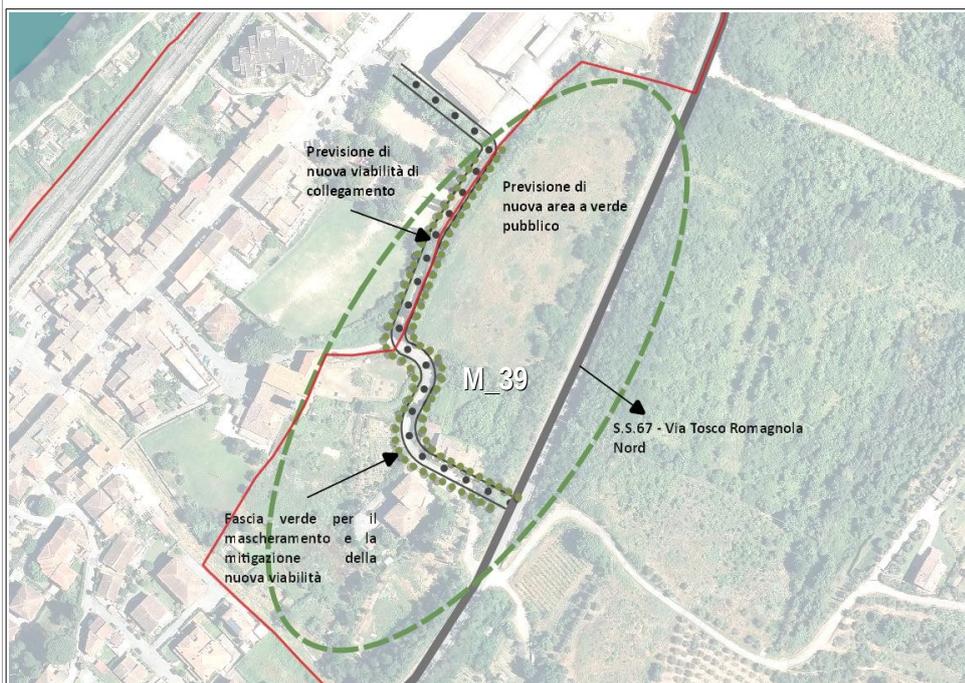
Destinazione d'uso previste: attrezzatura di interesse collettivo (area a verde pubblico)

**Parametri di previsione:**

Superficie territoriale = circa mq. 20.303

L'area è posta in continuità con il territorio urbanizzato e nelle vicinanze del Parco dell'Ambrogiana. L'area è circoscritta a sud dal Torrente Pesa e a ovest dal Fiume Arno. La previsione ha l'obiettivo di potenziare la presenza del verde nel tessuto urbano del territorio comunale, attraverso l'incremento di servizi ecosistemici e la creazione di corridoi ecologici integrati tra loro e con il parco dell'Ambrogiana.

**M\_39) Nuova viabilità e nuova area a verde pubblico, località  
Montelupo Fiorentino**



scala 1:2.500

Destinazione d'uso previste: Attrezzatura di interesse generale e della mobilità (Nuova viabilità e nuova area a verde pubblico)

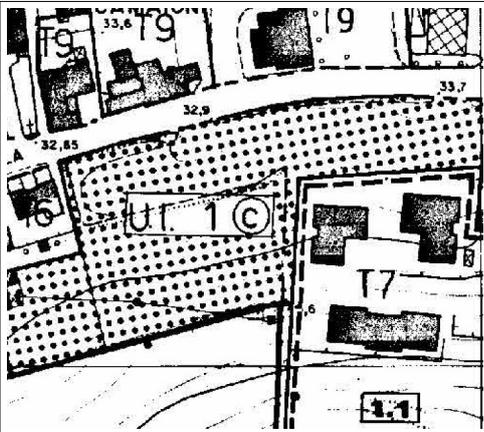
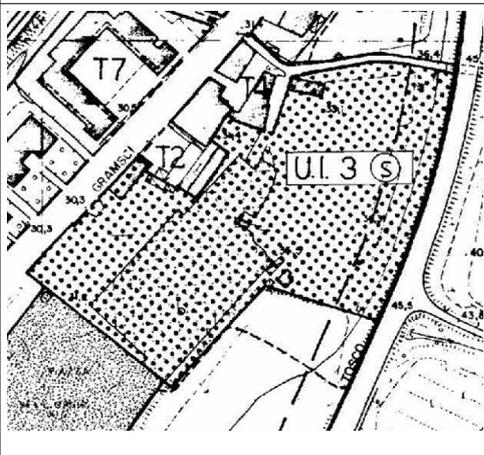
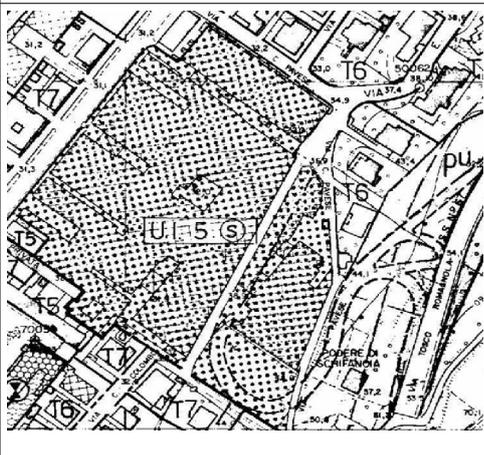
**Parametri di previsione:**

Superficie territoriale = circa mq. 35.530

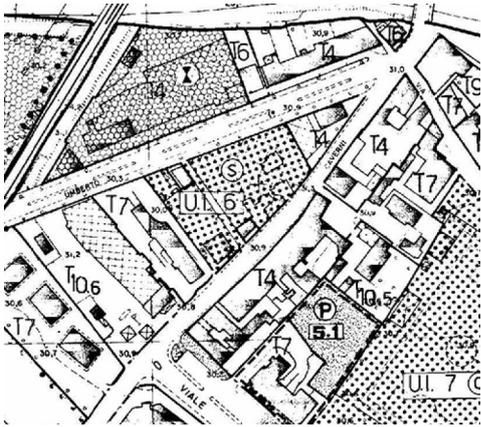
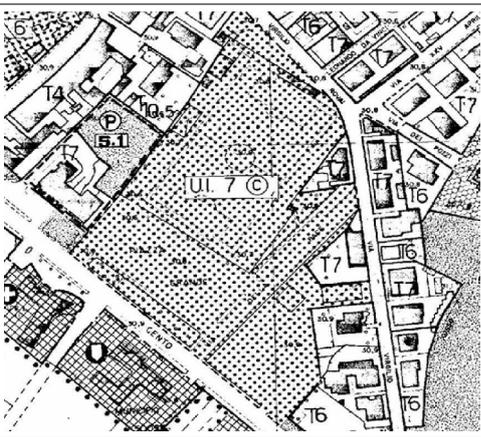
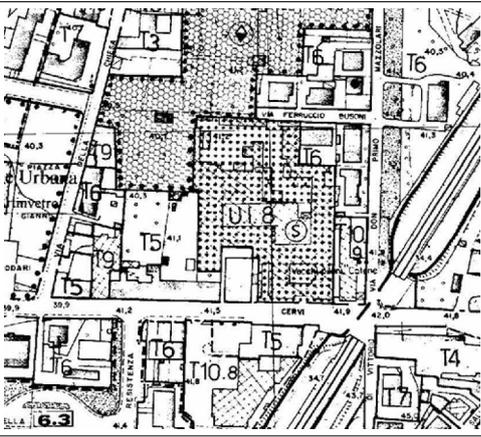
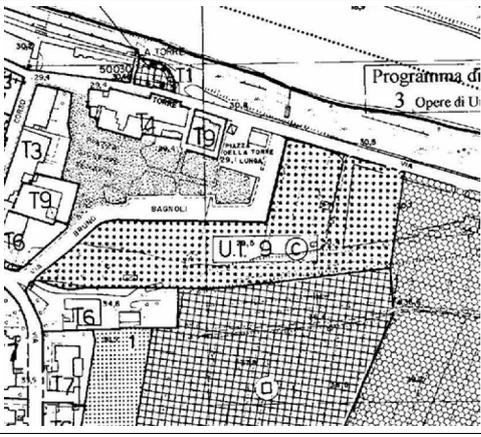
L'area posta in continuità con il territorio urbanizzato ha la finalità di collegare via Antonio Gramsci con la S.S. 67 dislocando il traffico dal centro abitato. Dovranno essere utilizzate altresì materiali e tecniche che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Lungo la nuova viabilità dovranno essere inserite apposite fasce verdi per il mascheramento e la mitigazione in continuità con la nuova area a verde pubblico prevista.

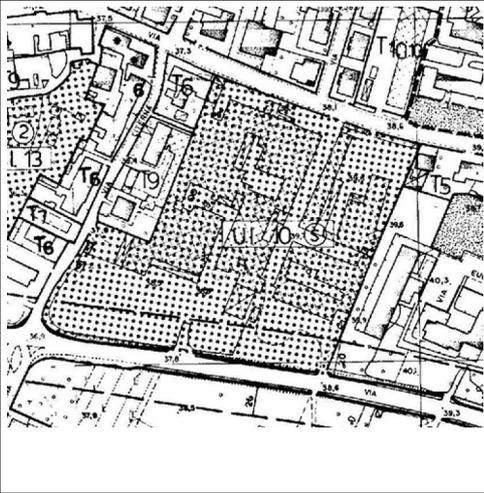
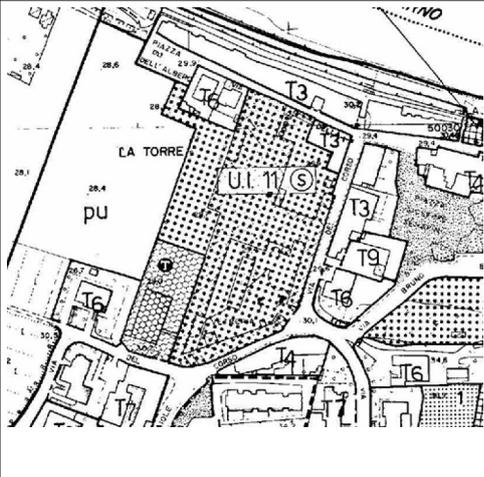
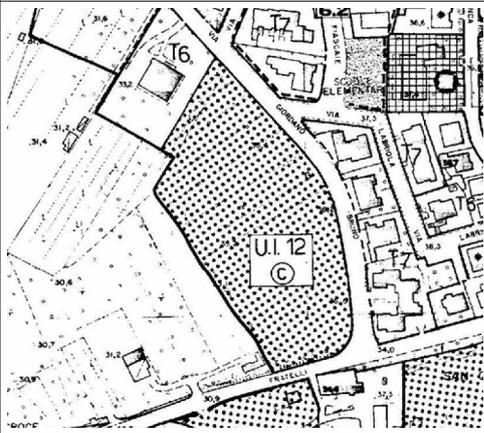
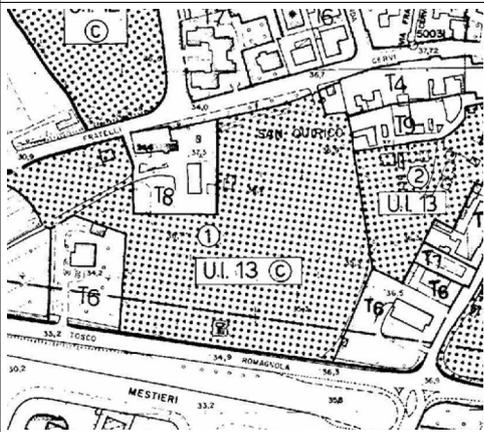
### 5.3 L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

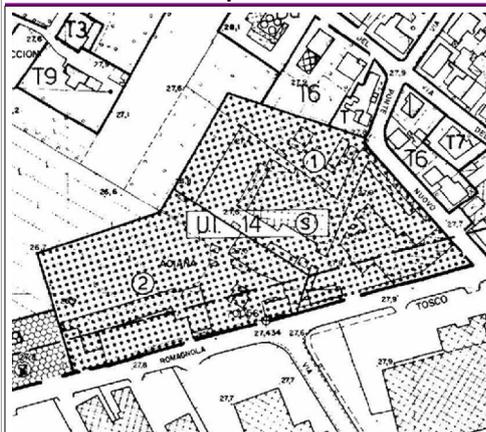
Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Nella tabella di riportano gli interventi, la loro collocazione e i loro stato di attuazione.

	<p><b>U.I. 1 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE</p> <p><b>Vol. Max.</b> 4.500 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p><b>U.I. 3 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE,          modificabile in          ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 25.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> Non sono stati presentati Piani Attuativi/Progetti di fattibilità</p>
	<p><b>U.I. 5 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> INDUSTRIALE E DIREZIONALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 55.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b>          CONVENZIONATO E IN FASE DI ATTUAZIONE          conv. del 20.10.2017</p>

**PIANO OPERATIVO (art. 95 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Montelupo Fiorentino**

	<p align="center"><b>U.I. 6 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE, COMMERCIALE - ARTIGIANALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 11.500 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 7 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 51.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 8 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE, COMMERCIALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 15.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> CONVENZIONATO, INCOMPIUTO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 9 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> 7.200 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>

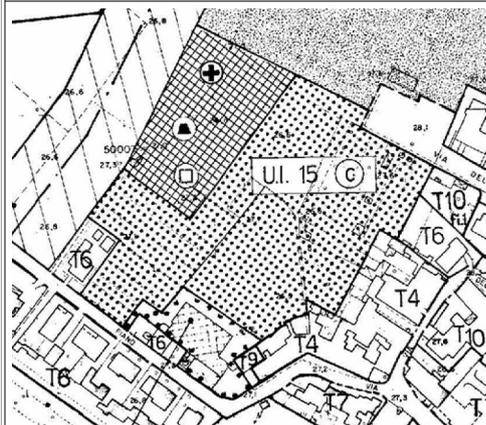
	<p style="text-align: center;"><b>U.I. 10 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 48.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b>                  CONVENZIONATO – NON ATTUATO                  conv. del 26.06.2007 prorogata con                  il Decreto Fare al 12.07.2020</p>
	<p style="text-align: center;"><b>U.I. 11 S</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE,                  COMMERCIALE, DIREZIONALE                  ARTIGIANALE  <b>Vol. Max:</b> 25.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>U.I. 12 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 3.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>U.I. 13 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 8.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>



**U.I. 14 C**

**Dest. Uso:**  
 COMMERCIALE, DIREZIONALE,  
 TURISTICO-RICETTIVO  
**Vol. Max:** 28.000 mc

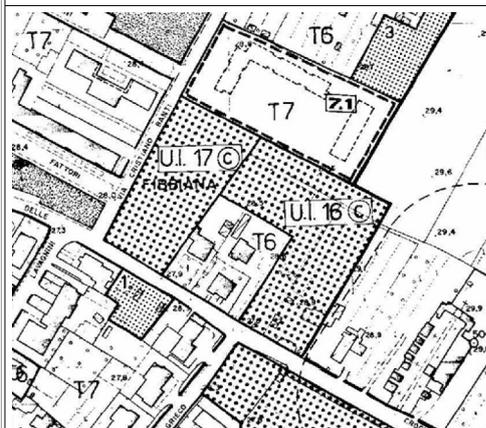
**Stato di attuazione:** NON ATTUATO



**U.I. 15 C**

**Dest. Uso:** RESIDENZIALE,  
 COMMERCIALE - ARTIGIANALE  
**Vol. Max:** 12.400 mc

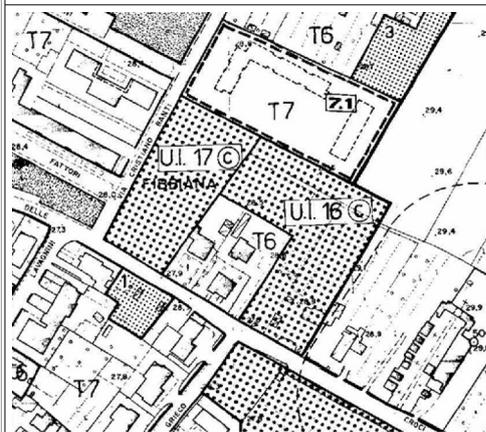
**Stato di attuazione:**  
 CONVENZIONATO NON ATTUATO  
 conv. del 13.01.2012  
 P.C. n. 327 del 18.01.2012



**U.I. 16 C**

**Dest. Uso:** RESIDENZIALE e  
 ATTREZZATURE PUBBLICHE  
**Vol. Max:** 4.200 mc

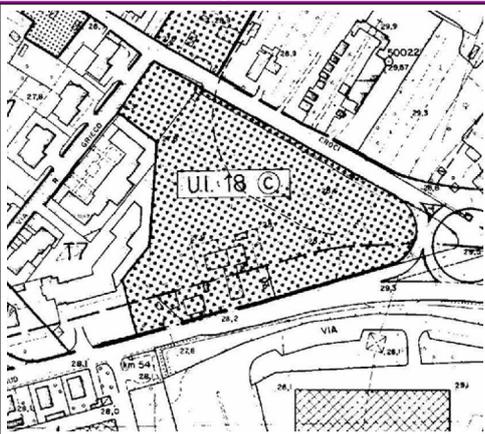
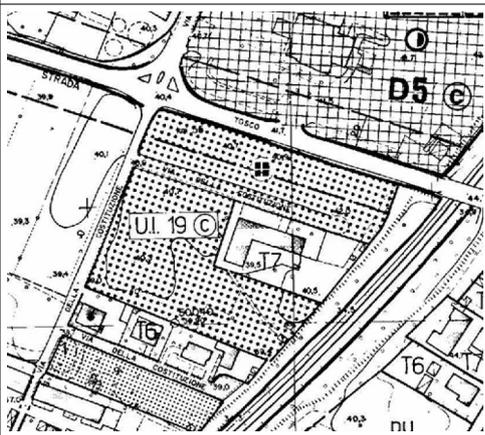
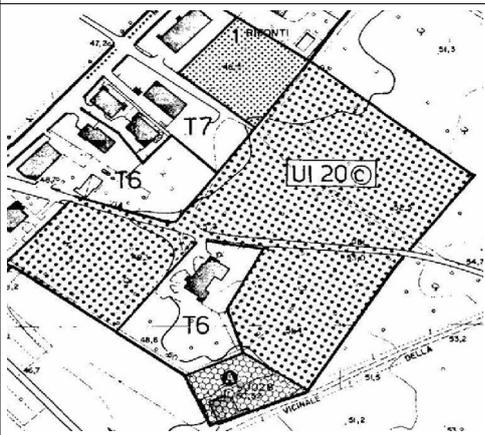
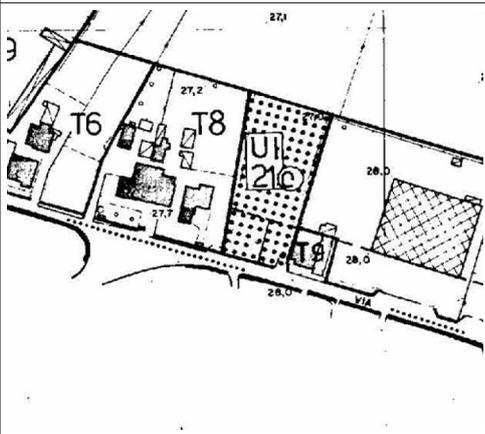
**Stato di attuazione:** ATTUATO

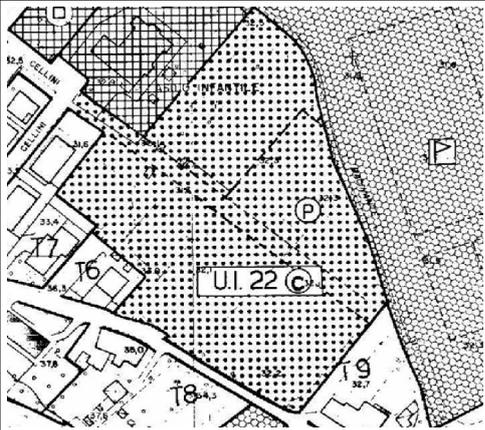
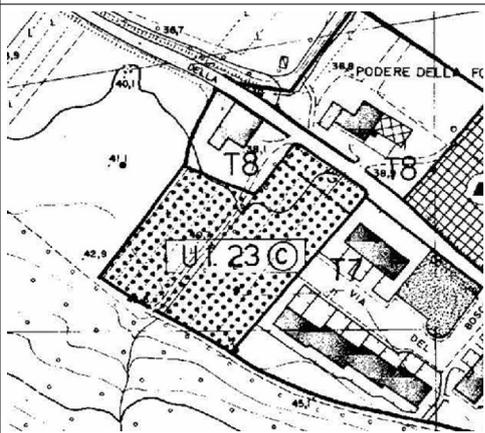
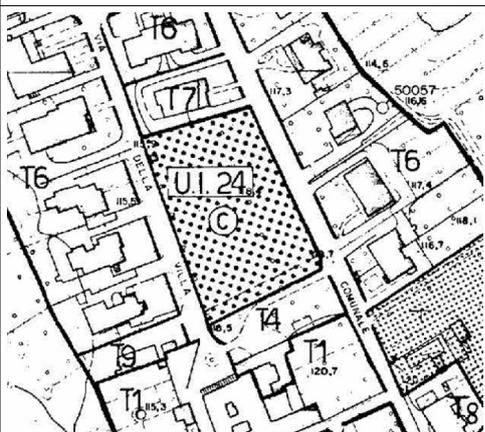
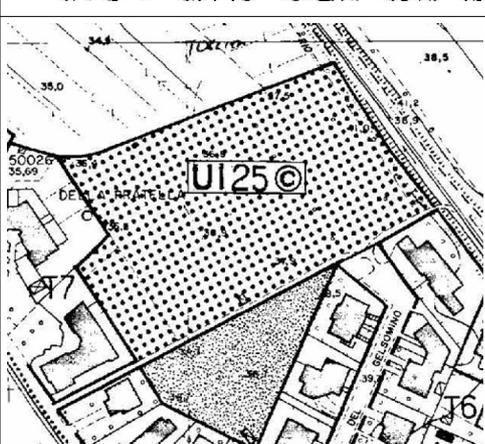


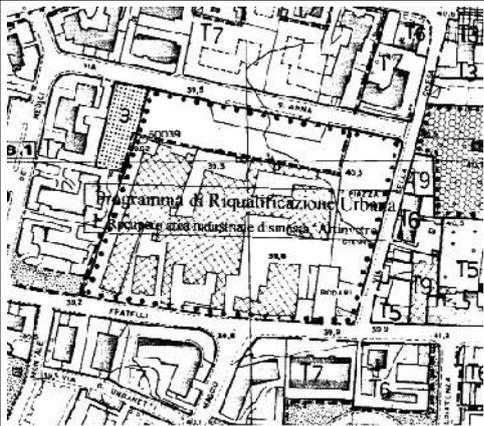
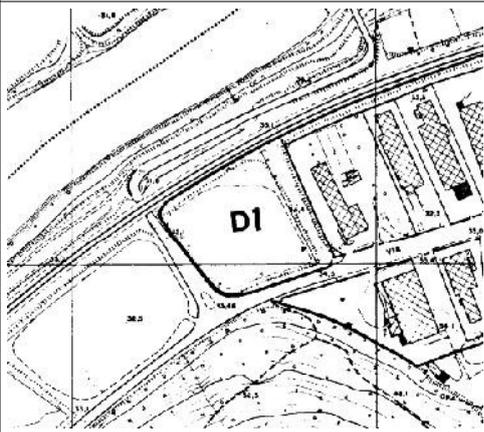
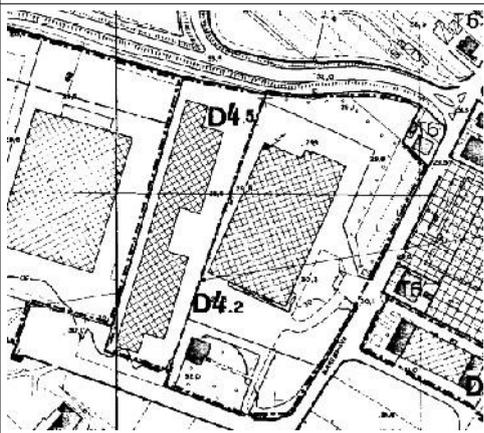
**U.I. 17 C**

**Dest. Uso:** RESIDENZIALE  
**Vol. Max:** 8.400 mc

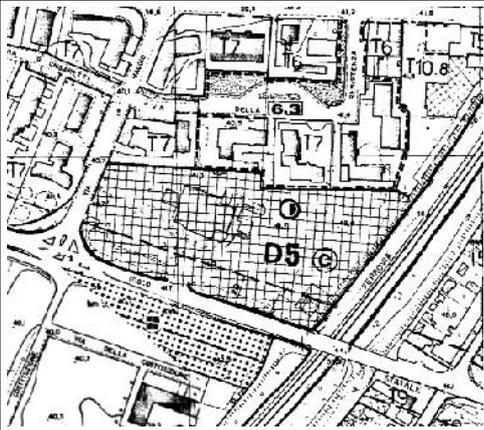
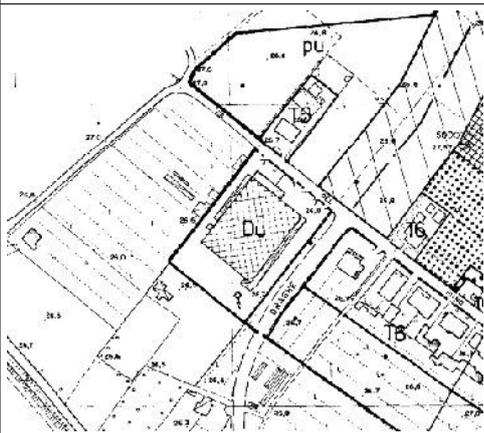
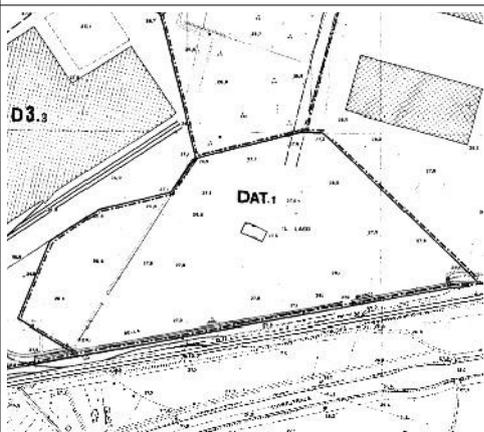
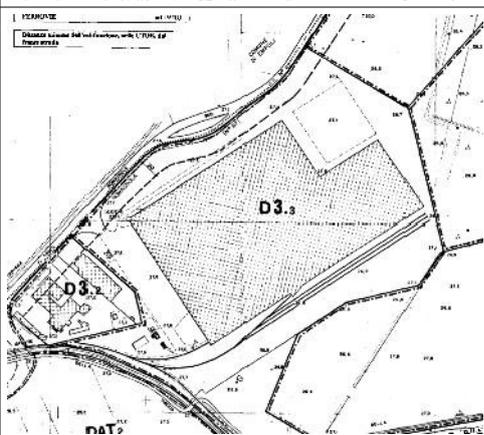
**Stato di attuazione:** ATTUATO

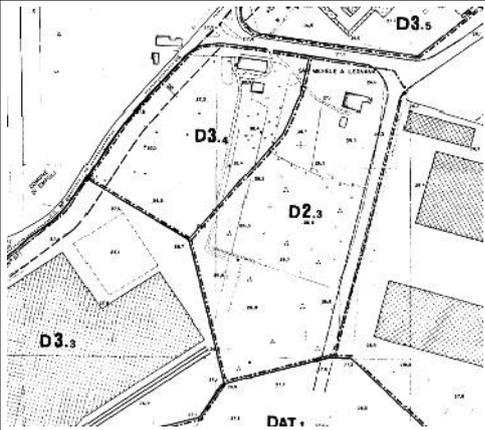
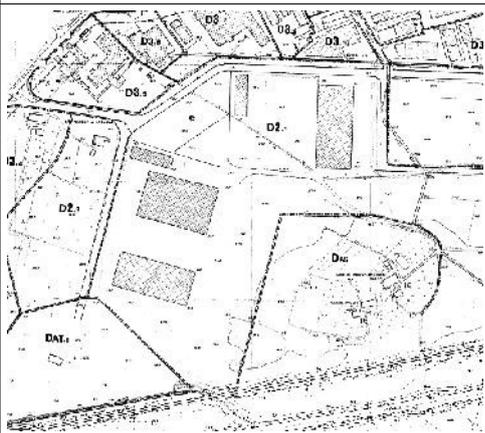
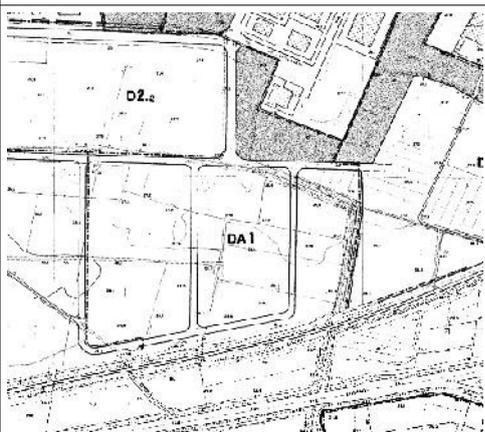
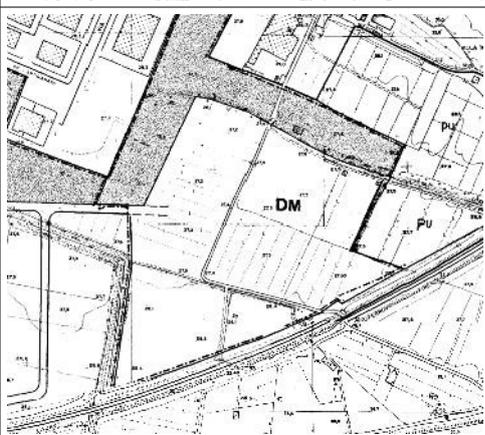
	<p><b>U.I. 18 C</b> <b>Area SVAT</b> <b>Dest. Uso: RESIDENZIALE</b> <b>Vol. Max: 13.000 mc</b> <b>Stato di attuazione: ATTUATO</b></p>
	<p><b>U.I. 19 C</b> <b>Dest. Uso: RESIDENZIALE</b> <b>Vol. Max: 8.000 mc</b> <b>Stato di attuazione: ATTUATO</b></p>
	<p><b>U.I. 20 C</b> <b>Dest. Uso: RESIDENZIALE</b> <b>Vol. Max: 8.000 mc</b> <b>Stato di attuazione: ATTUATO</b></p>
	<p><b>U.I. 21 C</b> <b>Dest. Uso: RESIDENZIALE</b> <b>Vol. Max: 2.000 mc</b> <b>Stato di attuazione: ATTUATO</b></p>

	<p align="center"><b>U.I. 22 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 10.500 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 23 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 4.200 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 24 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 1.400 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p align="center"><b>U.I. 25 C</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE  <b>Vol. Max:</b> 2.000 mc</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>

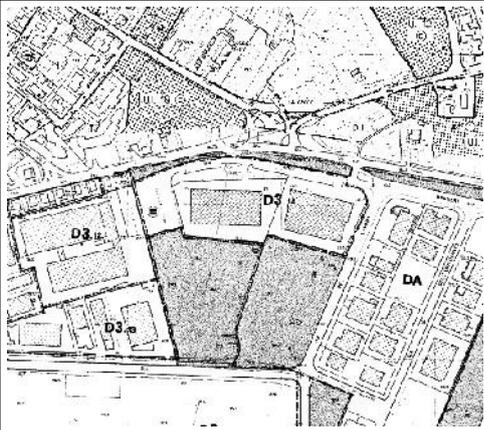
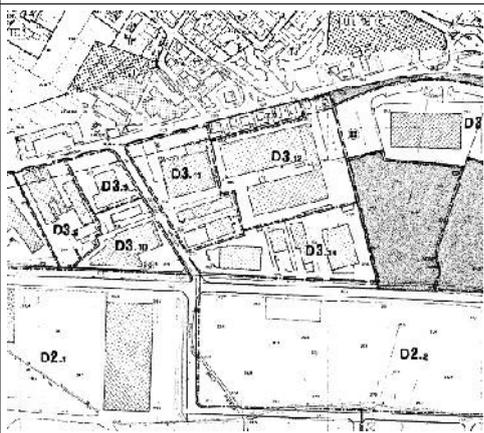
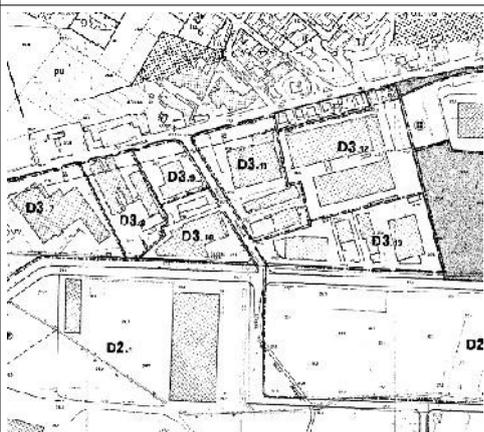
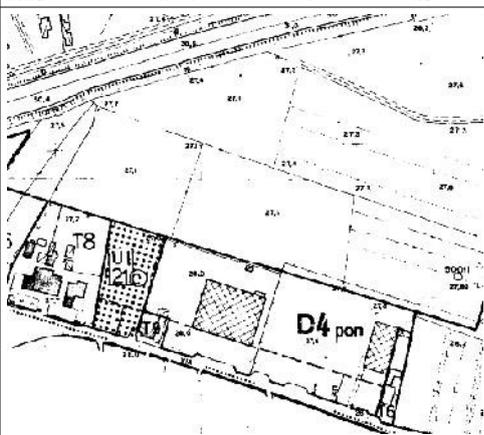
 <p>Programma di Riqualificazione Urbana          Spazio a uso industriale di singolo Artinvetro</p>	<p><b>U.I. Artinvetro</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> RESIDENZIALE,          COMMERCIALE</p> <p><b>Vol. Max:</b> -</p> <p><b>Stato di attuazione:</b>          CONVENZIONATO E ATTUATO</p> <p>Conv. del 13.11.2017          P.C. n°252 del 13.05.2009          P.C. opere di urbanizzazione n°417 del          01.03.2016          P.C. comparto A1 n°387 del 27.10.2014          P.C. comparto B n°446 del 13.07.2017          P.C. comparto C n°466 del 28.05.2018</p>
	<p><b>CA1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO,          COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p><b>CAST1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO,          COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>

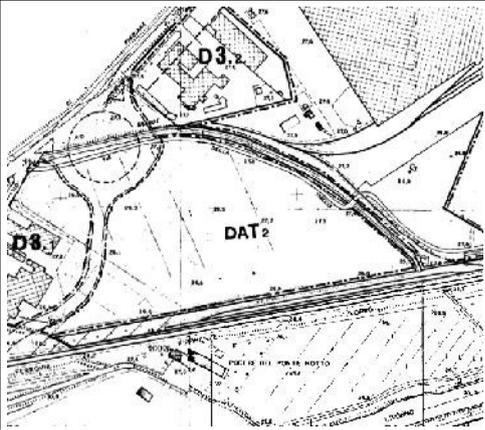
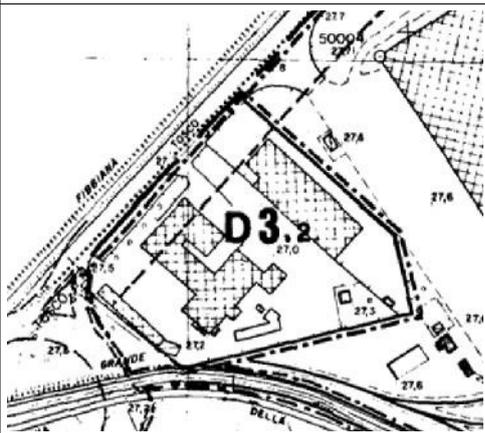
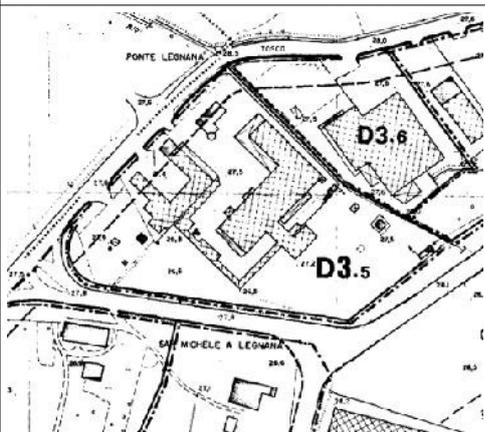
**PIANO OPERATIVO (art. 95 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Montelupo Fiorentino**

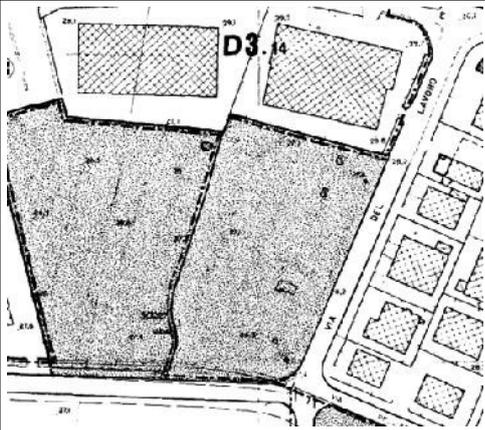
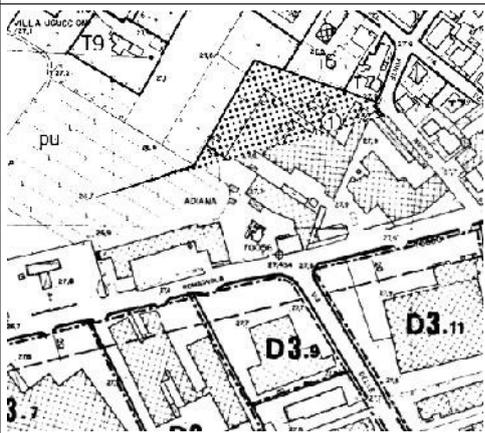
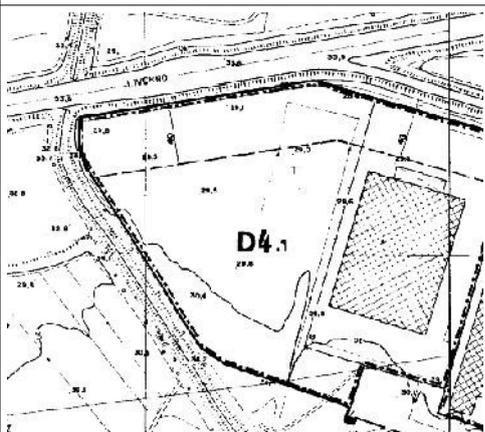
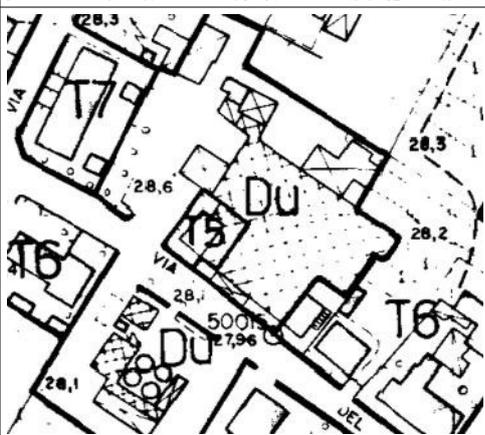
	<p style="text-align: center;"><b>ER1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>FIB1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR2</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>

	<p style="text-align: center;"><b>PR3</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR4</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR5</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR6</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>

**PIANO OPERATIVO (art. 95 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Montelupo Fiorentino**

	<p style="text-align: center;"><b>PR7</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR8</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR8</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>VIA1</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> ATTUATO</p>

	<p style="text-align: center;"><b>PR9</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p>Permesso a costruire non ritirato</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR10</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR11</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR12</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO, PARTE RESIDUA NON ATTUATA</p>

	<p style="text-align: center;"><b>PR13</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>PR14</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>CAST2</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>
	<p style="text-align: center;"><b>FIB2</b></p> <p><b>Dest. Uso:</b> PRODUTTIVO, COMMERCIALE</p> <p><b>Stato di attuazione:</b> NON ATTUATO</p>



**FIB3**

**Dest. Uso:** PRODUTTIVO,  
COMMERCIALE

**Stato di attuazione:** NON ATTUATO

## IV° PARTE

### 6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

Il processo partecipativo sarà condotto e accompagnato da una società specializzata nel settore della comunicazione, la quale definirà in coordinamento con l'amministrazione comunale gli elementi nevralgici della strategica del processo partecipativo stesso.

#### 6.1 GLI ENTI COINVOLTI NEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del Piano Operativo, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.O..

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c), dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana
  - Settore Pianificazione del Territorio;
  - Settore Paesaggio
  - Settore VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse strategico regionale
  - Ufficio tecnico del Genio Civile - Firenze
- Città Metropolitana di Firenze;
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa;
- Consorzio di Bonifica 4 – Basso Valdarno;
- ARPAT - Dipartimento di Firenze;
- ANAS spa;
- RFI spa - Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale di Firenze
- Azienda USL Toscana Centro;
- Autorità Idrica Toscana - A.T.O. 2 "Basso Valdarno";
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Centro
- ACQUE spa;
- ALIA servizi ambientali;
- TIM;
- E-distribuzione;
- TERNA;
- SNAM;
- Toscana Energia;
- Carabinieri Forestali;
- Camera di Commercio di Firenze;
- Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze;
- Ordine dei Geologi della Toscana. Sede di Firenze;
- Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della Provincia di Firenze;
- Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia di Firenze;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze;
- Comune di Capraia e Limite (FI);
- Comune di Carmignano (PO);
- Comune di Cerreto Guidi (FI)
- Comune di Empoli (FI);
- Comune di Lastra a Signa (FI);
- Comune di Montespertoli (FI);
- Comune di Vinci (FI)

Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari all'approvazione del piano

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Regione Toscana – Governo del Territorio ai fini della Conformazione al PIT-Pr;
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT
- Azienda USL Toscana Centro – zona empolesse Valdarno inferiore
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
- ufficio Regionale del Genio Civile
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

## **6.2 GLI STRUMENTI DELLA PARTECIPAZIONE**

Il Garante per l'informazione e della partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2014 nella figura della Dott.ssa Silvia Lami procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Operativo.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, elencati ai paragrafi precedenti, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Piano Operativo, ad integrazione di quella già esistente per il PSI vigente, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione online, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del P.O..

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno

essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, prima e/o successivamente alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Monsummano Terme, Novembre 2022

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

