

Montelupo Informa

Quinta edizione 1996

Indice:

- pag. 1.....Copertina;
- pag. 2.....”Le donne per una città accogliente e amica” “Ripensare la città” “L’uso e la tutela” “Il lavoro e i componenti della consulta del piano”;
- pag. 3.....”Lo ‘Statuto dei luoghi’ è la carta del governo del territorio comunale e dei suoi sistemi” “Verso l’accordo con la regione e la provincia” “Ecco i nomi del gruppo che lavora al piano” “Servizi e funzioni di città del territorio urbanizzato da Samminiatello a Fibbiana” “Qualità dell’abitato e identità: gli obiettivi per Samminiatello vecchio” “La ristrutturazione dell’area produttiva per la continuità verso Samminiatello nuovo”;
- pag. 4.....”Il centro storico diviene sempre più luogo di commercio cultura e vita sociale” “Residenze, servizi e spazi pubblici, nella zona compresa tra la Pesa e l’Erta” “Per la zona dell’Ambrogiana si conferma il piano di riqualificazione urbana” “L’immagine di borgo autonomo di Fibbiana, estremità occidentale della città”;
- pag. 5.....”La zona per la produzione e due sub-sistemi aperti completano la piana dell’Arno” “Alle Pratella le attività produttive con servizi e infrastrutture” “Una piazza per il borgo di Camaioni centro della zona agrituristica di Antinoro” “Il risanamento delle cave di Arnovecchio per la formazione del parco dell’Arno” “Sistema ‘piana della Pesa’: lungo il fiume una zona da usare a salvaguardare”;
- pag. 6.....”Uso agrituristico e tutela per la collina di Bozzeto e San Vito” “Una strategia articolata di valorizzazione e tutela per la collina meridionale” “I colli di Botinaccio e Sammontana mantengono i valori del paesaggio collinare” “Le funzioni compatibili per la collina di Pulica” “Il parco della villa romana del Virginio nelle previsioni del prossimo futuro”;
- pag. 7.....”I gruppi consiliari”;
- pag. 8.....”Dal mondo del volontariato” “Le decisioni” “Brevi”.

Articoli rilevanti: ”Le donne per una città accogliente e amica” , ”Lo ‘Statuto dei luoghi’ è la carta del governo del territorio comunale e dei suoi sistemi”.

MONTELUPO

INFORMA

PERIODICO A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE RIVISTA SU CARTA RICICLATA

Bimestrale anno IX - n. 5 - settembre-ottobre 1986

SOMMARIO

Le donne per una città
accogliente e amica

A pagina 2

Lo Statuto dei luoghi

Le funzioni di città
Samminiatello
Il centro storico
Montelupo nuova
Ambrogiana
Fibbiana

A pagina 3

La piana dell'Arno

La piana di Pesa

La collina a nord est

La collina meridionale

A pagina 5

A pagina 6

Gli interventi dei gruppi
consiliari

A pagina 7

Notizie brevi e altre rubriche

A pagina 8

Avviso ai cittadini

Dalla approvazione del nuovo piano strutturale entrano in vigore le norme di salvaguardia che saranno contenute nello stesso piano: ciò significa che il piano regolatore vigente viene azzerato e tutto quello che non è previsto nel nuovo piano strutturale decade. Per esempio decade la possibilità di ottenere concessioni per le attuali zone di sanazione e non saranno più possibili neppure piccoli interventi di ampliamento.

L'uso e la tutela del territorio

La Legge regionale 5 dello scorso anno, contenente le norme per il governo del territorio, stabilisce che la politica urbanistica dei comuni si avvalga fondamentalmente di tre strumenti: il piano strutturale, il regolamento urbanistico e il programma integrato di intervento.

Il piano strutturale non ha carattere precettivo e operativo ed è di durata illimitata: è formato dagli obiettivi e dalle strategie del governo del territorio comunale e dagli orientamenti di sviluppo approvati dalla comunità locale.

Contiene inoltre gli indirizzi e i parametri per la parte operativa e gestionale di

scoperta dal regolamento urbanistico, le cui previsioni in parte decadono dopo cinque anni dall'approvazione se non sono state oggetto di piani attuativi o di progetti.

Il Comune ha inoltre a disposizione il programma integrato di intervento, che opera su particolari trasformazioni urbane e del territorio, attuabili nel periodo corrispondente al mandato amministrativo della Giunta comunale mediante un programma esecutivo concordato con i soggetti interessati all'iniziativa.

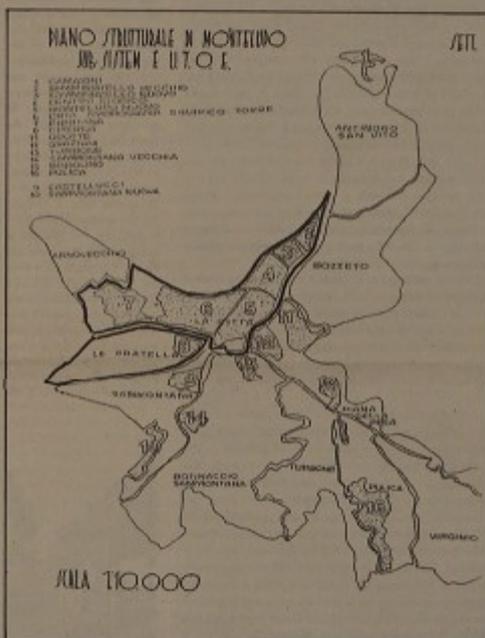
Segue a pagina 2

Un numero monografico dedicato all'urbanistica

In questo numero, dedicato alla formazione del nuovo piano regolatore, viene riportato un ampio stralcio della proposta di "statuto dei luoghi", il documento urbanistico fondamentale che detta le regole per il governo del territorio e precisa gli obiettivi e le strategie per ogni ambito o unità territoriale.

Il sindaco mette in luce le questioni in discussione e commenta le soluzioni proposte, mentre Romano Viviani, illustra le innovazioni della nuova legge regionale. Anche i gruppi consiliari interverranno sull'argomento.

In questa importante materia, riteniamo nostro dovere mettere in grado il cittadino lettore di conoscere non solo le scelte, ma anche gli orientamenti in discussione. Abbiamo voluto presentare le proposte prima della loro adozione (sarebbe stato molto più difficile qualche anno fa) per consentire la più larga partecipazione fin dalla formazione delle scelte.



Il sindaco illustra i contenuti in discussione

Ripensare la città e il territorio con opportunità nuove e antiche

È passato un quarto di secolo dalla approvazione del piano regolatore oggi vigente. Tanto il tempo che ci è voluta perché quelle previsioni urbanistiche potessero essere avviate a realizzazione. Le scelte degli anni '70 hanno consentito una forte ed equilibrata crescita di Montelupo e della qualità del vivere in questo paese, ma oggi la crescita stessa pone altre questioni, rende necessario un ripensamento complessivo del futuro del nostro territorio.

Tanto tempo ci è voluto perché avesse inizio efficacemente l'operazione urba-

nistica (e non solo) più importante di questi anni: lo svuotamento dei "contenitori" di attività industriali interdetti nell'insediamento urbano e ostacolo per ogni moderna programmazione. Il piano aveva posto il problema delle zone occupate dalle industrie, da risolvere prima prioritariamente, ma si limitava a definirle zone da ristrutturare, rinviando le previsioni sul loro riuso.

Questi contenitori in via di restituzione alla città (sia per i trasferimenti in corso, sia purtroppo per alcune cessazioni) sono una condizione necessaria per ragionare

di un nuovo piano regolatore. Strumento fondamentale per ripensare complessivamente al governo del territorio, affronta con una visione generale i problemi che sono maturati in questi anni e cerca di cogliere nuove opportunità in linea con la tradizione di Montelupo e con le esigenze della popolazione.

Gli argomenti al centro del nostro ragionare sono i seguenti: dare la consistenza di città all'insediamento urbano da Samminiatello a Fibbiana; fondare sul nostro essere centro della ceramica non solo il futuro

produttivo, ma anche le possibili opzioni turistiche; trasformare la villa medicea da problema a risorsa; offrire al centro storico la possibilità di funzioni nuove e peculiari; costruire alle Piane una risposta moderna e compatibile per le esigenze della nostra vocazione produttiva; cogliere l'opportunità del turismo per valorizzare le zone agricole e paesaggistiche; liberare il tessuto urbano dalla viabilità di passaggio.

Segue a pagina 2

DALLA PRIMA PAGINA Ripensare la città

Ripensare complessivamente il futuro urbanistico di Montelupo significa valorizzare le caratteristiche peculiari, una di queste, la linea con la tradizione, è quella di essere città della ceramica. Oltre alle questioni produttive e occupazionali, vi è l'attività culturale legata di questa nuova "arte-misura": una opzione concreta per il turismo che può diventare funzione tra le principali di Montelupo e del suo centro storico, collocati nel cuore della Toscana, alle porte di Firenze, tra Siena e Pisa.

Per questo obiettivo, ma ancor prima per rendere più gradevole la qualità della vita della popolazione residente, pensiamo al tessuto urbano tra Fiesolano e Sammartino come ad una città, non tanto per le dimensioni, quanto per la qualità dei servizi. Diversi i punti rilevanti, nell'insieme che dà dignità alla nuova città: il centro storico per il quale un progetto separato classifica i singoli edifici stabilendo quelli da tutelare e quelli su cui si possono fare gli interventi necessari a chi vi abita; l'utilizzazione della parte alta della città fino alla piazza di San Lorenzo; il parco dell'Ambrògiana, il museo di arte sacra, il museo del vetro e le altre previsioni del piano di recupero che interessa la vasta area urbana con al centro la Villa Medicea. Una parte di essa, quella adibita con l'appartamento del principe e il salotto granducale, può restare ancora l'Ospedale Psichiatrico, potrebbe destinarsi ad usi museali di grande rilievo.

L'area delle Poeselle è la risposta qualificata alle esigenze produttive di Montelupo: senza interferire con la città, potranno collocarsi industria e artigianato e usi e servizi collettivi e di infrastruttura; la zona è ottimamente collegata alla ferrovia e al sistema viario, con due uscite della superstrada, della quali quella di Posterio potrebbe essere specializzata a servizio della zona.

Le aree collinari e le zone a vocazione agricola e forestale, chiamate di territorio aperto, non solo dovranno mantenere le loro caratteristiche, ma essere considerate parte dell'immagine di Montelupo, città della ceramica: siamo già oggi il terzo comune del nostro comprensorio per presenza agri-turistica e a questo contribuiscano anche il nostro ambiente, il paesaggio, le ville storiche.

Abbiamo ritenuto di proporre che lo stivale nel tratto di Fiesolano diventi una "stada-mercato", sulla quale insisteranno attività di commercio all'ingrosso o che necessitano di ampie superfici espositive. Mentre la zona all'inizio di via Marematina si corrisponde con l'ingresso sulla superstrada, attualmente a prevalente uso industriale, si trasformerà per lasciare posto ad attività ricettive. Da ultimo, non certo per importanza, il nodo delle infrastrutture viarie. Allo stesso modo con cui la variante della 67 prima e la superstrada poi liberarono il centro di Montelupo dal traffico regionale e nazionale, oggi occorre alleggerire la città dal traffico provinciale e intercomunale collegando tutte le strade provinciali alla statale. Vengono previsti una bretella che colleghi il paese sull'Arno con via Cimino, il collegamento di Biezario con Malvanella, un nuovo ponte sulla Vosa per collegare via Marconi con la statale 67 e infine il nuovo ponte sull'Arno ad ovest di Fiesolano, previsto anche dalla pianificazione intercomunale.

DALLA PRIMA PAGINA L'uso e la tutela

Dato che non è ancora stato approvato il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, il piano strutturale di Montelupo, come quello di altri Comuni, deve essere approvato mediante accordo di pianificazione tra Regione, Provincia e Comune.

Si è data grande importanza alle indagini e alle conoscenze, predisposte utilizzando anche quello fornito dalla Provincia e dal Coordinamento di area comprese.

Il piano strutturale stabilisce perimetri territoriali di

stipiti, sub-sistemi e unità elementari, a ciascuno dei quali corrispondono obiettivi, strategie e indirizzi di politica urbanistica, descritti e nominati dallo Statuto dei Luoghi, che costituisce in un certo qual modo la "Carta" del territorio montelupino.

Il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti sistemi: della piana d'Arno, della collina della Pesa, della collina nord orientale, della collina meridionale.

I due principali sub-sistemi sono quelli della Città, di

Le donne per un città accogliente ed amica

Anche le rappresentanti femminili che siedono in Consiglio comunale hanno espresso il loro parere sul nuovo strumento urbanistico del Comune di Montelupo. Le sette consigliere hanno formato un gruppo di lavoro, aperto anche a contributi di esterne, dal quale sono scaturite una serie di proposte che, tenendo conto della realtà del nostro Comune, prendono origine e si inseriscono in un dibattito più generale venuto avanti in Italia nel corso dell'ultimo decennio. Grazie all'impegno di molte amministratrici che ha favorito una maggiore sensibilizzazione dell'opinione pubblica, la questione dei "tempi" diventa il filo conduttore delle politiche delle Pubbliche amministrazioni per rendere la città amica di chi ci vive. Su questa base il Gruppo che si è costituito, coordinato dall'arch. Niccolai che si occupa della redazione del nuovo strumento urbanistico, risponde alla richiesta fatta dall'Amministrazione comunale alle categorie professionali, al mondo economico ed alla società civile nel suo insieme, di avanzare proposte che costituiscano oggetto di stimolo e di di-

scussione nella fase di delineamento del nuovo PRG. È il "valore della differenza" che le donne incarnano - riconoscimento che tiene conto del proprio vissuto quotidiano - si inserisce in una fase importante della vita amministrativa che può portare beneficio a tutta la cittadinanza. Ovviamente, quello del Gruppo è un compito politico, spetta poi a chi ha la responsabilità della gestione tecnica valutare se le indicazioni fornite sono attinenti agli strumenti urbanistici in oggetto e trovare la migliore collocazione, fino alla partita decisiva che giocherà il Consiglio comunale.

L'obiettivo principale delle Consigliere è quello di rendere la città vivibile, accogliente ed amica, restituendo "tempo" ai suoi abitanti e poter così offrire la possibilità agli uomini, alle donne, agli anziani, ai bambini e ai disabili, di comporre tra di loro, se e quando, il tempo-lavoro, tempo-cura, tempo-libero. Si arriva ad un "piano regolatore degli orari della città" e ad un "piano della mobilità". Ciò all'avvicinazione della cultura dominante dove si privilegia il più forte, favorendo una nuova gerarchia: prima i bambini, poi i pedoni, i ciclisti e i mezzi pubblici e per ultimo i mezzi privati.

Significa creare spazi e percorsi adeguati, prevedendo piste ciclabili e pedonabili separate e lontane dalle vie di scorrimento del traffico delle auto e dei motoveicoli. Nella discussione è stato dato molto rilievo agli spazi verdi che già fanno parte di un disegno più complessivo, ma oltre alla scelta dei parchi con spazi attrezzati e altri da adibire al gioco libero, ci sono frazioni - con presenza importanti di nuclei abitativi - (Sammonta-



na, Puleia, zona nuova Ambrògiana ed Era, S. Quirico) dove si può incrementare lo spazio verde, mentre se ne dovranno individuare dei nuovi per Fiesolano, dove già alcuni cittadini stanno volontariamente operandosi per la valorizzazione del luogo.

Anche l'acclia delle piane è importante, sia per ragioni ambientali ed estetiche, sia per la salvaguardia della salute dei cittadini, dato il forte incremento delle affezioni di tipo allergico. Con il trasferimento già in atto delle aziende diventa fondamentale pensare al recupero delle aree dismesse senza sottrarre altro territorio e ad una nuova qualità dello sviluppo residenziale e degli spazi pubblici riorganizzando i luoghi per farli funzionare come "sistema città". Una puntualizzazione anche per il centro storico che, secondo il Gruppo, nel corso degli anni ha perso attrattiva e identità. Diventa perciò necessario attribuirgli funzioni nuove alle quali possono contribuire iniziative come la Casa della cultura,

la riqualificazione commerciale, le botteghe artigiane, ecc., insieme all'incremento di manifestazioni - oltre alle tradizionali - che vitalizzano le vie del centro durante tutto l'anno; per esempio con artisti e musicisti di strada.

Altro oggetto di discussione riguarda la realizzazione dell'edilizia economica e popolare con una maggiore attenzione sia alle forme che ai colori degli edifici. In questo quadro di proposte si inserisce il miglioramento dei rapporti del cittadino con i diversi settori della Pubblica amministrazione: semplificazione e flessibilità dell'accesso ai servizi, di cui l'ufficio unico è il primo passo, ma per ridurre i tempi si può fare di più. Ad esempio prevedere interventi come la rete telematica.

Il dibattito non è concluso, anzi si svilupperà nei prossimi mesi durante i quali, ovviamente, emergeranno nuovi elementi che porteranno il Gruppo a nuove considerazioni.



Il lavoro e i componenti della consulta del piano

La prima consulta comunale effettivamente operativa è quella costituita specificatamente per il nuovo piano regolatore. Insieme al sindaco, agli assessori e ai capigruppo consiliari e ai consiglieri della commissione per l'uso e assetto del territorio, fanno parte dell'organismo consultivo le seguenti persone: Oreste Allegretti, Giovanni Bartolozzi, Fosco Bini, Sergio Calosi, Dino Cei, Giovanni Ciani, Angelo Faggioli, Angelo Fossidi-

tari, Franco Giusti, Mario Landi, Raimondo Lisaroni, Marco Lotti, Silvano Manti, Paolo Pinelli, Renzo Puccioni, Marco Salvadori e Eugenio Taccini. Esse rappresentano di fatto parti importanti della vita cittadina, dal mondo produttivo a quello commerciale, dalle realtà di frazione alle amministrazioni precedenti.

La consulta si è riunita sei volte dal giorno del proprio insediamento, il 12 gennaio scorso; ha affron-

tato in maniera approfondita tutta la fase iniziale della conoscenza dei vari problemi da risolvere e quella sui primi risultati presentati dall'architetto Romano Viviani. Inoltre la consulta ha discusso il piano particolareggiato del centro storico predisposto dall'architetto Antonella Vignolo. La consulta resterà operativa fino alla conclusione del procedimento, con la definitiva approvazione del nuovo piano regolatore.

Romano Viviani



Lo "statuto dei luoghi" è la carta del governo del territorio comunale e dei suoi sistemi

Il piano strutturale comprende lo "statuto dei luoghi" che è la "carta del territorio" con i fondamenti e la normativa generale della politica urbanistica comunale.

Di questo documento - non ancora adottato, ma ampiamente discusso nella consultazione comunale - presentiamo la seconda parte, che contiene la descrizione degli interventi, degli assetti, degli usi e degli strumenti di gestione urbanistica.

Lo statuto dei luoghi suddivide il territorio comunale in quattro grandi sistemi territoriali: la piana d'Arno, la

piana della Pesa, il sistema della collina nord-orientale e quello della collina meridionale.

Il sistema territoriale della piana d'Arno comprende a sua volta i seguenti sottosistemi: quello prevalentemente edificato della città; l'assetto produttivo delle Pratella; comprendente anche Citera; il territorio aperto dell'Antinoco, comprendente anche Camaini; il territorio aperto di Arnovecchio; il territorio aperto di Sammontana, comprendente anche Castellucci, Sammontana Nuova e Viaccia. Il sistema territoriale

della piana della Pesa comprende tre ambiti prevalentemente edificati corrispondenti ai borghi esteri alla città, desominati delle Grotte, Graziani e Turbone.

La collina nord-orientale comprende i due sottosistemi di Antinoro-San Vito e di Bozzeto.

Il quarto sistema territoriale della collina meridionale comprende i sottosistemi: territorio aperto di Bottanaccio e Sammontana, con Sammontana vecchia e di Bolsalino; il territorio aperto del Turbone; il territorio aperto di Pulica, e il territorio aperto del Virgilio.

Ecco i nomi del gruppo che lavora al piano

Il lavoro tecnico della formazione del nuovo piano impegna un gruppo di lavoro formato da incaricati esterni e interni al Comune. Ecco i loro nomi.

Silvia Nicolai, architetto e dirigente dell'ufficio tecnico, è la responsabile del procedimento e coordina complessivamente tutto il gruppo.

Romano Viviani, urbanista libero professionista, è il tecnico esterno incaricato per lo studio e la predisposizione del nuovo piano di Montelupo; con lui collabora la figlia Silvia, architetto.

Gli architetti Riccardo Manenti e Giovanni Migliorini, professionisti esterni, con il compito di effettuare l'indagine sul patrimonio edilizio e redigere il regolamento urbanistico.

Claudio Balducci, pubblicista e responsabile dell'ufficio segreteria organi elettivi del Comune, è stato nominato "garante dell'informazione".

Servizi e funzioni di città del territorio urbanizzato da Samminiatello a Fabbiana

La città è costituita da una sequenza di borghi, da Samminiatello, nell'estremità orientale, a Fabbiana nell'estremità opposta, in prossimità del confine col territorio comunale emiliano. Una città lineare, compresa tra la strada statale 67 e l'Arno, con al centro il complesso monumentale dell'Ambrogiana. Altra emergenza fondamentale è il centro storico: nuclei, complessi e immobili di antica formazione sono presenti nei borghi e ne costituiscono l'identità.

Ciascun abitato è considerato una unità elementare ai fini della determinazione dei parametri e degli indici della gestione urbanistica, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi. Fanno parte delle unità elementari consistenti aree, comprese quelle dalla ferrovia all'Arno, da mantenere libere da costruzioni e da utilizzare per agricoltura urbana, parchi, giardini, e comunque per usi non distruttivi del suolo, in considerazione dei loro valori paesistici, dell'importanza

per l'equilibrio ambientale, del mantenimento delle funzioni e delle caratteristiche urbane degli abitati in cui fanno parte.

Mediante deviazioni delle strade provinciali, limitando, chioschiana e di Samminiatello, e nuovi raccordi con la statale 67, indicate nella tavola di piano, sarà rimosso dalla città il traffico di transito. Il Piano Strutturale contiene inoltre i progetti di nuova tratta della linea ferroviaria e di trasformazione della stazione ferroviaria e delle adiacenti aree.

Qualità dell'abitato e identità gli obiettivi per Samminiatello vecchio

Gli obiettivi generali per Samminiatello vecchio riguardano il miglioramento della qualità dell'abitato, il potenziamento della sua identità e l'incremento residenziale, principalmente mediante: la formazione di nuovi spazi pubblici; il recupero delle aree occupate da attività produttive dismesse, con destinazioni d'uso e architetture conformi alla tipologia e alla morfologia del bel contesto; la riqualificazione funzionale e edilizia dei nuclei di antico impianto.

1) Nucleo di antica formazione disposto sui due lati di via Gramsci, dal rio di Samminiatello a piazza dell'Orcio, è dominato verso monte dalla chiesa di Santa Maria a Samminiatello.

La riqualificazione residenziale del nucleo mediante interventi di recupero che assicurino la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche comprenderà la ristrutturazione dei tetti verso la linea ferroviaria degli edifici, in concomitanza con la formazione di una strada di servizio. Attorno alla chiesa rimarranno spazi liberi, a tutela del monumento, con utilizzazioni a piazza e a verde attrezzato anche per attività sportive, nello spazio adiacente al rio Samminiatello. La piazza, delimitata da muricci completamente residenziali costituirà il luogo di socializzazione e di identificazione spaziale che integra le parti antiche e nuove del borgo.

Sarà potenziato e ristrutturato l'accesso alla SS. 67 di via Montaluzzo.

2) Tessuto non compatto comprendente fabbricati di antica formazione sul lato meridionale della strada, edifici in linea residenziali recenti di 2/3 piani su quello settentrionale, e un grosso complesso industriale.

I principali indizi consistono nel recupero dei fabbricati storici, nella ristrutturazione urbanistica dell'area industriale, e nella formazione di una piccola addizione residenziale in corrispondenza di piazza dell'Orcio da ricondurre anche mediante limitati interventi di completamento con il nucleo di antica formazione.

Le aree retrostanti l'edificio sul lato meridionale della strada, risalenti da esso fino alla statale, costituiranno assieme a quelle attorno alla chiesa un fascia lineare di verde con percorso pedonale a sinistra della piazza di fronte alla chiesa e proseguono per via Montaluzzo.

3) Edifici di antica formazione orientati a fabbricati industriali posti nel nucleo interno dell'abitato.

La ristrutturazione urbanistica delle aree dismesse, assieme al recupero del nucleo storico, può dar luogo a un borgo compatto dove le parti nuove risultino contestualmente al nucleo.

La ristrutturazione dell'area produttiva per la continuità verso Samminiatello nuovo

I terreni posti tra Samminiatello e l'espansione primonovecentesca di Montelupo, cioè nel tratto abitato dal Rio Samminiatello a Piazza Vittorio Veneto, sono stati occupati da edilizia residenziale durante gli anni Cinquanta e Sessanta.

La porzione maggiore dell'unità, a sud di via Gramsci fino alla strada statale 67, è formata da tessuto regolare con tipologia edilizia costituita da villini isolati prevalentemente a due piani in equilibrio rapporto con le aree di pertinenza e con la maglia stradale.

Per l'edilizia esistente, posta su lotti di limitate dimensioni, sono da prevedersi nel Regolamento Urbanistico interventi di miglioramento abitativo, senza alterare sostanzialmente gli esistenti rapporti tra edificio e spazi liberi, privati e pubblici.

Un consistente intervento di sostituzione, che concorrerà alla qualificazione dell'abitato, si basa sulla ristrutturazione urbanistica del vasto insediamento produttivo che sorge nell'area.

Questa operazione può dar luogo a funzioni e a spazi pubblici o di interesse collettivo, importanti per il settore settentrionale della città, a monte del centro storico.

Altri interventi minori di ristrutturazione, aventi lo scopo di allontanare le attività produttive, possono farsi nell'area compresa tra via Gramsci e la linea ferroviaria.

L'unità elementare è inoltre sede, da precisare nelle fasi gestionali del programma urbanistico comunale, di un collegamento della strada statale 67 con l'abitato e dall'abitato alla provinciale limitese, ai fini di un miglioramento delle condizioni di traffico.

Verso l'accordo con la regione e la provincia

Il Comune di Montelupo è tra i primi in Toscana ad affrontare la formazione di un nuovo piano regolatore sotto la nuova legge regionale n. 5 del 16.1.1995.

Primo a scrivere le regole per gli insediamenti esistenti (il regolamento urbanistico, che dura 5 anni ed è approvato con delibera consiliare) il comune deve formare il piano strutturale. Questo determina le indicazioni strategiche e gli obiettivi del governo del territorio, viene approvato mediante concertazione con la provincia e la regione e la durata illimitata.

Il procedimento ha avuto inizio il 4 dicembre 1995, quando il consiglio comunale ha incaricato l'architetto Viviani. Da allora, è iniziata la fase di formazione del piano strutturale attraverso la consultazione e la raccolta di idee, che ha coinvolto i tecnici, i comuni limitrofi, la consulta e i cittadini; sono stati esaminati gli atti di altri enti, come il documento di coordinamento urbanistico dell'emiliana, le direttive del piano territoriale della provincia, gli atti di programmazione regionale.

Ora siamo alla conclusione della proposta di piano strutturale; il sindaco ha convocato per il 16 dicembre la conferenza di pianificazione: vi partecipano i presidenti, gli assessori all'urbanistica e i responsabili tecnici della regione e della provincia. Si concluderà, con un accordo che verrà reso pubblico e depositato per 60 giorni, per ulteriori 30 giorni i cittadini potranno presentare osservazioni, esaminate le quali, una seconda conferenza potrà passare alla approvazione definitiva del piano, ratificato poi dai consigli degli enti.

Il centro storico diviene sempre più luogo di commercio cultura e vita sociale

La politica urbanistica comunale dà grande importanza all'assetto e agli usi del centro storico, fondamentalmente riserva del territorio di Montelupo.

Vaste iniziative, alcune di notevole rilievo come il Museo archeologico e della Ceramica, evidenziano l'interesse della Amministrazione comunale per questo settore della città, culminato con la predisposizione di uno studio di fattibilità, che stabilisce programmi, obiettivi ed interventi, inseriti nel Piano Strutturale per quanto riguarda parte di questo settore della città.

Il centro storico costituirà luogo di attrazione culturale, di commercio specializzato, di intrattenimento, di opportunità residenziali, commerciali e culturali; spazio importante per la socializzazione e la vita di comunità.

Sono obiettivi urbanistici il completamento del recupero della zona del Castello, la progressiva chiusura al traffico, la formazione di una piazza sulla parte alta di corso Garibaldi, il miglioramento delle condizioni abitative, la generale revisione della viabilità, la creazione di una struttura aperta e polivalente (polo culturale) nell'area dell'ex arena e del cinema Excelsior, la ristrutturazione urbanistica delle aree di degrado. La

ricerca di permeabilità degli isolati con percorsi pedonali; lo spostamento della stazione ferroviaria e il recupero dell'area ex scalo merci, i parcheggi esterni al centro storico.

Le attività commerciali devono assumere connotati qualificati, specializzati, peculiarizzati in grado di attrarre settori selezionati di consumatori.

La qualità dell'offerta e del servizio deve semplificare le attività di questa parte del territorio comunale.

È compreso nel centro storico, il piccolo ma significativo tessuto urbano della prima espansione novecentesca.

È fatto di due piazze contigue; la prima, piazza Vittorio Veneto, è delimitata sul lato meridionale dall'edificio che ospita la scuola elementare Comandini, per la quale è previsto lo spostamento nella zona scolastica del capoluogo, e di conseguenza un cambio di destinazione d'uso; sugli altri due lati, da villini a schiera. La piazza potrà essere diversamente sistemata anche con la formazione di un parcheggio interrato.

Gli edifici sono di buona fattura d'epoca e ne rappresentano aspetti interessanti dell'architettura e del disegno urbano. Lo stesso dicasi per quelli su piazza Matteotti, dove ricompare una schiera di villini.

Residenze, servizi e spazi pubblici nella zona compresa tra la Pesa e l'Erta

Questa porzione della città - definita "Montelupo nuova" - comprende vari tessuti urbani, diverse tipologie edilizie e numerose funzioni di livello urbano e si può articolare nel modo seguente:

1) Tessuto regolare risultante al secondo dopoguerra, con palazzine prevalentemente a tre piani, in parte disposte attorno alla piazza-giardino di Marco e lungo via Rosal. L'equilibrato rapporto di un'edilizia dignitosa con gli spazi pubblici (segnatamente la piazza) va mantenuto, pur con gli opportuni adeguamenti funzionali degli alloggi.

2) Fabbricati di vecchia formazione, in adiacenza a Viale Umberto I, sottoposti a fabbricato industriale, le cui trasformazioni d'uso e adeguamenti funzionali non debbono alterare le forme prospettive. Il Viale. La riqualificazione del viale, che è segno urbano di notevole valore, va accompagnata da interventi di miglioramenti qualitativi sull'edilizia circostante, tra cui la ristrutturazione urbanistica dell'area occupata da un complesso industriale per una migliore permeabilità tra Via Caverna ed il viale stesso.

3) Ex caserme lungo Via Caverna; si prevede la ristrutturazione urbanistica con sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti, con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, e di servizio pubblico.

4) Viale Centofiori, su cui insistono il Palazzo Comunale e la U.S.L., collegato alla strada statale 67 e attraverso di essa alla superstrada Firenze-Livorno, ma anche al borgo storico di Grossani e al viale dell'Ambrogiana, che costituisce l'asse principale di disinquinamento e alimentazione di questa importante porzione della città. Su di esso graviterà l'insediamento, ricco di rilevanti spazi pubblici, previsto dalla recente variante, che potrà essere ulteriormente definito con gli strumenti urbanistici gestionali comunali.

5) Insediamento dell'Erta, limitato all'ambito incluso tra la linea ferroviaria, la strada statale 67 e la via Bruno Buozzi. Salvo una struttura lineare lungo il primo tratto di via Salvemini, la restante edilizia è di recente formazione; è costituita in gran parte di palazzine di due o tre piani. Il tessuto è di tipo non compatto e non ordinato morfologicamente, gli spazi liberi esistenti sono da mantenere.

In prossimità sorge il arco oratorio dell'Erta. L'insediamento dell'Erta, presente in questa zona, deve essere rimosso per evidenti motivi di sicurezza e urbanistici.

L'area risultante sarà utilizzata per completamenti residenziali e per spazi pubblici.

Per la zona dell'Ambrogiana si conferma il piano di riqualificazione urbana

Vari borghi e parti della città sono affermati in un'unica unità elementare organizzata in quanto gli obiettivi e gli indirizzi che riguardano ciascun settore sono strettamente correlati con quelli degli altri settori. Tuttavia, al suo interno si possono individuare i seguenti aspetti di evidenti identità morfologica e sociale e di consolidate caratteristiche urbanistiche.

1) La parte dell'abitato dell'Erta che si trova ad occidente della linea ferroviaria, al di sotto del complesso monumentale dell'Ambrogiana. Qualche edificio di vecchia formazione lungo via Fratelli Cervi (ex Piana) è motivo di conservazione nei caratteri architettonici. Gli interventi sulle aree industriali adiacenti nell'abitato concorrono al programma di riqualificazione urbana che rappresenta un'operazione obiettiva della politica urbanistica montelupina.

2) La monumentale villa dell'Ambrogiana, con i relativi annessi, e la sacrestia chiesa del SS. Quirico, Lucia e Pietro d'Alcantara. Presso la riva dell'Arno sorge l'antica chiesa di S. Lucia, sconsacrata nel 1789, da riservare a uso museale.

La conservazione del patrimonio architettonico, di alto valore storico e artistico, con nuove funzioni urbane e sovracomunali della Villa, si accompagna alla formazione del parco sui terreni tra Arno e via S. Lucia, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica delle aree industriali. Per la Villa attualmente sede dell'Ospedale Psichiatrico Giustiniano se ne prevede il recupero di una porzione con il riuso a funzioni culturali e museali; al fine del miglioramento delle condizioni di degrado potrà essere prevista la realizzazione di un ampliamento in adiacenza delle ex scuderie.



I criteri e gli indirizzi del Piano di riqualificazione urbana, le destinazioni d'uso e le quantità edificabili e di spazi pubblici previste in esso, così come risultano dal progetto stesso, costituiscono contenuto del presente Piano Strutturale e verranno trasferiti anche nel Regolamento Urbanistico.

3) L'ampio ambito urbano che va dalla linea ferroviaria al borgo di San Quirico, compreso tra Via F.lli Cervi e la SS.67, è per buona parte occupato da insediamenti residenziali di recente realizzazione diretti da aree industriali poste sul limite occidentale in prossimità di San Quirico.

Queste aree residenziali saranno potenziate dagli interventi di ristrutturazione urbanistica sulle zone industriali.

A ridosso della strada statale e Via 1° Maggio è localizzata un'attività turistico-ricettiva, per la quale sono ammissibili incrementi.

4) Il nucleo di antica formazione di San Quirico all'incrocio tra le vie Fonda e Fratelli Cervi, a monte e a valle di quest'ultima via, costituisce un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, sia pure con opportune opere di recupero e nuove strutture di urbanizzazione e con una modesta aggiunta residenziale tra via F.lli Cervi e la SS. 67.

Completa il nucleo una non recentissima espansione residenziale a villini isolati di due piani, per i quali sono ammissibili interventi di adeguamento abitativo senza ulteriore occupazione dei lotti di limitate dimensioni.

Col Piano Strutturale si conferma la previsione di zona di edilizia economica e po-

polare (PEEP) nei terreni a est del giardino pubblico.

5) Il borgo La Torre, composto da nucleo di antica formazione di interesse ambientale oltre che morfologico e tipologico, sull'incrocio tra via del Corso e via della Torre.

Il recupero di questa struttura architettonica, sovrastata dalla torre quattrocentesca, si dovrà relazionare agli spazi pubblici ed alla prevista ristrutturazione urbanistica dell'adiacente complesso industriale. In alcuni piani della torre è previsto il museo del vetro.

La realizzazione di una piazza con annesso giardino pubblico a est del nucleo antico, ne ha recuperato i retti, dando luogo a un ambiente urbano gradevole e vivace. Qualche piccolo incremento edilizio attorno agli spazi pubblici potrebbe aumentare le funzioni e l'uso.

Nella parte meridionale del Borgo è in corso di attuazione un insediamento residenziale.

Con questa realizzazione i due borghi, San Quirico e La Torre, si saldano a costituire un unico insediamento, anche se i nuclei antichi possono continuare a svolgere l'auspicabile ruolo di identificazione e caratterizzazione. Per siffatto motivo sostituzioni e completamenti morfologici e funzionali e completamenti spaziali e morfologici tali da conservare le fisionomie e le identità dei borghi.

A completamento lungo via Gioseffo Beano potranno essere previste alcune ville nuove o bifamiliari, con largo corredo di area verde di pertinenza.

L'immagine di borgo autonomo di Fibianna, estremità occidentale della città

Fibianna è il borgo all'estremità occidentale della città, originariamente costituito da vari nuclei e complessi, lungo e agli incroci della rete di strade di impianto agricolo, e arretrate dalla via Pisana.

Pur saliti tra loro dalla nuova edificazione sviluppati prevalentemente in fregio alle vecchie strade o nei terreni una volta liberi tra di esse, questi complessi di antica formazione sono ancora visibili. Essi costituiscono un importante patrimonio da conservare, anche per tener ferma l'immagine di questo borgo. Le contenute dimensioni e forme della nuova edilizia, la prevalenza di villini isolati con giardini, il buon livello dell'edilizia residenziale pubblica, l'assenza di traffico di transito, gli spazi pubblici, garantiscono la qualità dell'abitato.

Le ville Mannelli a nord e Ugaccioni a sud, con i parchi di cui si circondano, identificano due luoghi di alto valore culturale e paesistico.

Mentre queste ville costituiscono il fermo a intenzioni di incrementi edilizi a monte e a valle, sono ammissibili contenuti completamenti sui tessuti di frangia nei lati orientali e occidentali e operazioni di recupero.

I terreni della zona sportiva e dalla villa Mannelli fino all'Arno debbono rimanere

liberi da costruzioni e non essere interessati da opere e interventi distruttivi del suolo; costruzioni dilate parte del parco dell'Arno previsto nell'adiacente sottosistema di territorio aperto. È in relazione alla formazione del parco che possono ipotizzarsi per villa Mannelli usi turistico-ricettivi, oltre che residenziali. Anche l'area del Mulino potrà essere interessata da un intervento di recupero.

Con interventi di ristrutturazione urbanistica si procederà alla sostituzione delle fabbriche esistenti tra la statale e via del Ponte Nuovo; il nuovo insediamento avrà destinazioni, spazi pubblici o di uso pubblico e conformazione tipologica e architettonica rispondenti alla trasformazione della strada statale nel tratto esistente la zona industriale della Pratella in strada-mercato, come previsto dal coordinamento urbanistico dell'area emiliana.

Il borgo di Fibianna è lambito sul lato occidentale dalla previsione, contenuta nel coordinamento d'area, di una strada di collegamento che staccata dalla statale 67 presso la località Ponte di Legnano passerà in adiacenza al campo sportivo, scavalcherà l'Arno e andrà a congiungersi con la provinciale Traversa di Lintia.

La zona per la produzione e due sub-sistemi aperti completano la piana d'Arno

Alle Pratella le attività produttive con servizi e infrastrutture

Nella zona delle Pratella, oltre a un complesso di non recente formazione, vi sono presenti nuovi insediamenti industriali e artigianali. Una recente variante ha configurato l'assetto e le destinazioni d'uso di questo insediamento di notevole importanza per lo sviluppo produttivo d'area; difatti è conosciuta anche nella pianificazione di coordinamento empoiese.

Si trova in adiacenza a infrastrutture di trasporto e comunicazioni di importanza regionale e nazionale (ferrovia e superstrada) e al centro della struttura urbana del medio Valdarno.

L'insediamento ospiterà attività di vario settore, industriali e artigianali; saranno presenti vari servizi anche di funzioni intermedie, di formazione professionale, di informazione e di promozione produttiva. La statale 67, in corrispondenza della zona produttiva, assumerà funzioni e caratteristiche di strada mercato, per attività commerciali.

Il Piano Strutturale conferma e assume come contenuto le previsioni e la normativa della variante, in quanto obiettivo fondamentale della politica urbanistica comunale.

Il Regolamento Urbanistico potrà apportarvi modifiche e integrazioni conseguenti all'attuazione della zona; saranno precisate le urbanizzazioni primarie e secondarie, le disposizioni e le caratteristiche delle varie aree costituenti l'insediamento, in base ai programmi di sviluppo produttivi e gli ampliamenti necessari ad ulteriori trasferimenti delle fabbriche dai centri abitati.

Il podere di Poggio Maggiore, collocato su un rilievo, può essere riservato a servizio connesso alle attività produttive, e per attrezzature collettive.

Il sub-sistema delle Pratella contiene i due nuclei residenziali di Citerna e di Via della Costituzione che saranno oggetto di limitati completamenti edilizi, senza ulteriori urbanizzazioni.

Una piazza per il borgo di Camaioni centro della zona agrituristica di Antinoro

Il primo dei tre sub-sistemi di territorio aperto nel sistema della piana d'Arno, l'Antinoro, si estende tra la statale 67 e l'Arno, dal borgo di Camaioni fino all'inizio del borgo di Sammontana.

Si tratta di una striscia di territorio che, dopo la stretta della Gorfollina, di inizio alla pianura empoiese.

È interamente soggetta ai vincoli corrispondenti alla strada statale, alla linea ferroviaria e all'Arno.

Camaioni, facendo parte del sub-sistema paesistico-culturale dell'Antinoro, è costituito da un insediamento produttivo, a cavallo della strada statale 67, e da un piccolo nucleo, con residenze e una attività ricettiva.

A qualche edificio di vecchia formazione lungo la strada se ne sono aggiunti pochi altri, i più recenti dei quali all'inizio della

collina che sovrasta il nucleo, per condotti nelle poche case di Brugnano.

Da Camaioni ha inizio la strada che penetra nel sistema territoriale della collina nord orientale, di grande interesse paesistico-ambientale ed estesa utilizzazione agrituristica.

Non sono da prevedersi espansioni residenziali o produttive, pure per motivi geologici, mentre si rende necessario uno spazio pubblico - piazza - per evidenti usi e per la riconoscibilità della frazione.

Qualche completamento contiguo alla piazza può caratterizzare lo spazio, oggi un informe piazzale di sosta autoveicoli.

Sono da realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante sostituzioni, e un parziale incremento di attività produttiva.

Il risanamento delle cave di Arnovecchio per la formazione del parco dell'Arno

Arnovecchio è il secondo sub-sistema di territorio aperto nel sistema territoriale della piana d'Arno.

È un settore del parco dell'Arno, previsto anche dalla pianificazione d'area, di notevole rilievo ambientale e paesistico, il cui assetto è fondamentale per l'equilibrio idraulico.

Il vicino palcoscenico è segno territoriale di particolare importanza.

La formazione del parco comporta interventi di risanamento ambientale e la tutela

del territorio edificato: eventuali servizi e attrezzature utilizzeranno gli edifici esistenti.

Le zone attualmente destinate alle attività estrattive, e confermate dal Piano regionale per le cave dovranno essere oggetto di recupero ambientale per attività turistico ricettive e del tempo libero.

A confine tra la città e il sub-sistema di Arnovecchio è tracciata la strada di collegamento con Limite, attraverso il nuovo ponte sull'Arno.

Usi ricettivi e spazi a verde pubblico nel sub-sistema di Sammontana

Quello di Sammontana è il terzo sub-sistema di territorio aperto nel sistema territoriale della piana d'Arno: grossozzatamente un triangolo tra le infrastrutture della ferrovia e della superstrada, la via della Viaccia

e la via Quosèvi Vecchio sul lato orientale, che è parte integrante del territorio agricolo pianeggiante che si estende verso l'Elba.

Vi sono il piccolo gruppo di edifici industriali di Casellucci e il nucleo residenziale

di Sammontana Nuova. Lungo la strada della Viaccia, in località Pomerio presso lo svincolo della superstrada, alcuni edifici residenziali e produttivi costituiscono un piccolo nucleo.

L'insediamento produttivo di Podere Casellucci, è costituito da alcuni fabbricati industriali lungo la via Maremmana. La vicinanza allo svincolo Montelupo della superstrada Firenze - Pisa - Livorno e alla collina di Sammontana e in particolare alle destinazioni d'uso turistiche, ricettive e di tempo libero nell'adiacente nucleo storico di Sammontana Vecchia, possono dar luogo ad alcuni cambi di uso dei fabbricati presenti in questo ambito.

Per i fabbricati a monte di Via Maremmana si prevede la ristrutturazione urbanistica finalizzata all'uso turistico-ricettivo, commerciale e direzionale. Per gli edifici a valle di Via Maremmana si prevede il mantenimento delle attività produttive in essere con

ricomposizione futura graduale ad attività di tipo commerciale e direzionale.

Eventuali incrementi volumetrici saranno precisati con il Regolamento Urbanistico.

Il borgo interno di Sammontana Nuova include prevalentemente villini isolati, via formano un insediamento filiforme sulla via Maremmana, lungo più di 500 metri, su un'area più compatta è il villetto di tipo turistico tra la via Maremmana e via della Viaccia. L'insediamento non deve essere ulteriormente esteso, ma sarà dotato di spazi verdi attrezzati a verde e a sud. Assieme a quello meridionale, potrà essere realizzato qualche villetto unifamiliare.

Sul lato destro della Viaccia, in prossimità dello svincolo Empoli Est della Firenze-Pisa-Livorno, sono sorti alcuni edifici residenziali e produttivi. Per gli edifici esistenti il Regolamento Urbanistico stabilisce le categorie di intervento con possibilità anche di incremento delle volumetrie.

Sistema "piana della Pesa": lungo il fiume una zona da usare e salvaguardare

Il sistema territoriale della piana della Pesa comprende tre ambiti prevalentemente edificati corrispondenti ai borghi esterni alla città, denominati delle Grotte, Graziani e Turbone.

Il territorio riconosciuto come sistema della piana della Pesa e del Virgino è compreso la Pesa, la superstrada, la statale 67, il torrente Virgino, fino ai limiti delle aree boscate che costituiscono i margini del sistema della collina meridionale.

Viene attuato il criterio di definire come aree fluviali non solo i corsi d'acqua e le rive ma le fasce laterali che si devono considerare omogenee e necessarie al mantenimento dell'unità fluviale nei suoi caratteri fisici e storico-ambientali.

La vulnerabilità all'inquinamento è elevata, in quanto sia la Pesa che il Virgino sono acquedotti liberi in materiali alluvionali con scarse protezioni. La Pesa ha un alveo fluviale ampio e pianeggiante, così che vi si depositano facilmente materiali alluvionali.

Il sistema è interessato dall'accordo di programma per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica del bacino del fiume Pesa, con previsione di una cassa di espansione a monte della zona sportiva in riva sinistra dell'asta del fiume.

Parte delle zone del Virgino sono comprese nella variante al Pgt vigente per il Parco archeologico-naturalistico che il piano strutturale conferma.

In fondo all'abitato delle Grotte, in fregio alla Pesa, è in corso di realizzazione la zona sportiva comunale.

L'abitato delle Grotte è il tessuto nato lungo la vecchia strada Regia Pisana (ora Via Marconi) compreso nell'angusta striscia di terreni tra la collina e il corso della Pesa.

A iniziare dagli edifici del primo novecento, appena usciti dal centro storico, l'abitato si è progressivamente sviluppato lungo via Marconi, poi risalendo la collina. Gli ultimi fabbricati, appena terminati, si approssimano alla zona sportiva. Tipologie edilizie prevalenti sono villini isolati e palazzine; i primi specialmente sulla collina.

La realizzazione di una deviazione della strada provinciale sul lato di sinistra della Pesa allontnerà il traffico di transito con evidente miglioramento delle condizioni abitative.

Il borgo va sostanzialmente mantenuto nella sua attuale consistenza evitando di occupare con nuova edilizia gli spazi liberi residui, fatti salvi gli adeguamenti degli edifici esistenti. Si confermano le lottizzazioni

in corso mentre il Regolamento Urbanistico indicherà i lotti interessati nei quali sarà ammessa l'edificazione di edifici di tipologia conforme a quella dell'interno.

Fra la superstrada Firenze-Pisa-Livorno e la Pesa, fra i sistemi della piana dell'Arno, della piana della Pesa e della collina meridionale, si situa l'abitato di Graziani, sviluppatosi negli anni recenti.

L'edificazione, dapprima attestata sulla via comunale della Pesa con tipologie moderne di abitazioni a uno o due piani, si è spinta verso il fosso Maciniano, il Molino dell'Ospedale e, oggi, verso la strada statale 67, con edifici condominiali pluripiani.

La vicinanza di questo abitato alla città, con la quale comunica con la via della Pesa e Lami che si immettono sulla strada statale 67, e i caratteri tipologici fanno di questo abitato una periferia urbana, diversa dagli altri borghi.

In funzione delle reali esigenze abitative, il regolamento urbanistico disciplinerà gli edifici esistenti, ne regolamenterà gli ampliamenti e i servizi, salvaguardando le zone libere e indicherà qualche limitato completamento edilizio.

La contropendenza dello svincolo tra la strada statale 67, via Lami e il viale Carlo Farini potrebbe essere progettato un spazio di urbanizzazione di rilevante immagine che con il recupero dell'insediamento di Graziani alla città e l'ingresso a Montelupo Nuovo.

Ogni intervento sarà soggetto al soddisfacimento dei requisiti previsti dal progetto idraulico della Pesa.

Il borgo di Turbone comprende un nucleo di vecchia formazione, in parte attestato su slarghi della strada e, in parte, sviluppato in parallelo al torrente Turbone, e il complesso del Malino. La parte vecchia, come in tutti i borghi, caratterizza e dà identità all'abitato; perciò va conservata nei suoi aspetti morfologici e morfologici e integrata con parziali interventi di eguali caratteristiche che ne completino il tessuto e la funzionalità di borgo. Addizioni edilizie di recentissima realizzazione si sono disposte parallelamente al vecchio nucleo e a via della Pesa in direzione del Podere la Fornace.

È previsto il mantenimento del borgo, senza ulteriori espansioni, il Regolamento Urbanistico detterà norme per il patrimonio edilizio non recente, proporrà la riqualificazione delle aree libere e degli spazi pubblici e di servizio, con qualche completamento edilizio.

Uso agrituristico e tutela per la collina di Bozzeto e San Vito

Il territorio aperto incluso nel sistema territoriale della collina nord orientale comprende i due sub-sistemi di Antinoro-San Vito e di Bozzeto.

La zona di Antinoro e San Vito ne comprende la parte superiore. Monumenti noti di questo territorio sono la romanica chiesa di San Michele a Lucina, l'antico del SS. Nome di Maria del XVII secolo e i suggestivi ruderi della villa Antinori. Mentre le scuderie hanno già un uso turistico, per la villa, dopo l'aspirata ricostruzione, possono ipotizzarsi usi vari, residenziali e turistico-ricettivi.

I boschi misti si alternano a zone coltivate. Dal punto di vista del paesaggio agrario prevale la tipologia di zona agricolo-collinare con oliveti e vigneti. La struttura insediativa (sia infrastrutturale che edilizia) è sufficientemente conservata anche per gli usi che nel tempo, pur modificandosi, sono rimasti legati alla risorsa naturale e agricola. Non si sono verificati fenomeni di insediamento eccessivo. Le modificazioni nell'uso del suolo e nelle destinazioni del patrimonio edilizio esistente sono legate da un lato agli indirizzi europei sulle coltivazioni agricole, dall'altro alla ricorrenza ad usi agrituristici.

Le aree di San Vito sono maggiormente conservate e utilizzate, rispetto alle aree ed edifici dell'Antinoro. Si prevede anche per queste aree ed edifici l'utilizzo produttivo agrituristico e artistico residenziale ricettivo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

In questo sub-sistema, saranno realizzati un osservatorio astronomico di carattere locale, nella posizione che sarà definita dal Regolamento Urbanistico o da uno specifico progetto, e un parco Robinson nelle aree boscate di proprietà comunale.

Il sub-sistema di territorio aperto di Bozzeto è la parte inferiore del sistema della collina nord orientale ed è diversa da quella soprastante. È solcata da rilievasi tra i ripidi pendii delle colline. Il colle su cui si erge la Prioria di San Lorenzo domina la valle configurando un tipico paesaggio montelupino; nei pressi sono in corso importanti scavi archeologici. Anche qui si alternano boschi e aree coltivate. Il paesaggio agrario risponde alla tipologia della collina agricola.

L'obiettivo generale del piano strutturale per la collina nordorientale, di tutela del paesaggio e delle caratteristiche naturali, dovrà essere solidificato nel subsistema di Bozzeto come in quelli dell'Antinoro e di San Vito, mentre minori apparso le attitudini per usi ricettivi e agrituristici. Più motivatamente deve considerarsi un ampio settore di territorio aperto e complementare all'adiacente città.

Il riutilizzo di via di Bozzeto convenientemente ristrutturata può costituire il tratto finale della strada provinciale di Malmantile.

Nella disciplina degli usi e dell'assetto del territorio aperto sarà individuato un ambito di residenzialità non agricola, per ville unifamiliari con aree di pertinenza non inferiori a mq. 5.000.



e ambientale: si richiamano in particolare la villa settecentesca di Saliagrosso, già con utilizzazioni terziarie, e La Fornace per la quale è in corso il recupero. Il piano strutturale conferma la vigente variante. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente rispondenti alle esigenze funzionali e alle destinazioni d'uso. Gli usi saranno di carattere misto: residenziale, turistico, ricettivo, terziario.

A monte della strada di grande comunicazione Firenze-Pisa, dove questa proviene dalla piana empolese curva per infilarsi nella valle della Pesa, si è fermato a iniziare

dagli anni Sessanta e fino a oggi, un insediamento di peggio deconizzato Bobolino, costituito da una trentina di villini, che si concludono con villa Vannucci. La maggioranza dei villini si è disposta lungo via di Botinaccio, ma arretrata in modo da dar luogo a giardini su strada. Di fronte alla villa è rimasta un'area libera che va in parte mantenuta a suo corredo, convenientemente sistemata a giardino. L'insediamento deve considerarsi sostanzialmente concluso, con l'aggiunta di qualche villino. Sugli edifici esistenti sono ammissibili le consuete opere di manutenzione e di ristrutturazione edilizia; la villa è invece soggetta a restauro.

Nessun intervento lungo il Turbone eccetto il recupero delle cave

Il secondo sub-sistema del territorio aperto nel sistema della collina meridionale è denominato del Turbone e comprende la vallecola del Turbone che si sviluppa da nord a sud.

Vi si trovano notevoli episodi di ruscella-

mento, erosione e di frana. Sono vietati gli interventi e le opere che alterino l'equilibrio geologico e idraulico.

Vi sono presenti alcune aree di cava, per le quali si faranno interventi di recupero e risassetto ambientale.

Le funzioni compatibili per la collina di Pulica

Il sub-sistema aperto della collina di Pulica è attraversato da nord a sud dalla strada comunale di Pulica disposta sull'orinale dopo essere risalita dalla valle della Pesa, in corrispondenza del nucleo del Turbone. Lungo la strada si è formato progressivamente un insediamento residenziale sparso che dalla Cipresseta si spinge fino al confine con il Comune di Montesperoli, presso il quale si erge su un poggiolo il bel complesso di cui fa parte la chiesa di Santa Maria a Pulica. Poiché altri edifici di interesse storico architettonico punteggiano il territorio di questo sub-sistema, tra cui gli agglomerati della Fornace, di S. Antonio e il nucleo della Villa, con funzioni ristorative, attestata sulla strada che porta a valle, al podere Virgilio e al ponte sull'omonimo corso d'acqua, a poca distanza dall'abitato di Ginestra. Anche in questo sub-sistema compare l'attività agrituristica.

Obiettivo della pianificazione urbanistica deve essere la tutela del patrimonio naturalistico, culturale e paesaggistico, assieme alla

salvaguardia idrogeologica, premesse e condizioni per gli usi che il Piano Strutturale propone di valorizzare. L'aggiornamento di Pulica non può identificarsi con un abitato organico, compatto e ben delimitato. Si tratta, più propriamente, di una lunga e discontinua presenza residenziale a bassa densità formatasi nel tempo lungo la strada, ora più rada, come nel tratto tra la Cipresseta e il cimitero, ora più fitta, in prossimità del confine con Montesperoli.

Non sono previste nuove espansioni. L'eventuale aggiunta di un limitato numero di villini e la disciplina del patrimonio edilizio esistente saranno contenute nel Regolamento Urbanistico, che ne prevederà l'insediamento ambientale, salvaguardando gli elementi paesistici e tenendo conto delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti. È ammesso l'uso turistico-ricettivo degli edifici esistenti, nel rispetto del loro carattere tipologico, formale e strutturale.

Il parco della villa romana del Virgilio nelle previsioni del prossimo futuro

Il Virgilio è il sub-sistema di territorio aperto situato nell'angolo sud-orientale del territorio comunale. I terreni, con rare presenze edilizie, scendono verso il torrente Virgilio. Poco a nord del confine con il Comune di Montesperoli, costituito dal rio Rigonzi, si butta a valle, dalla Villa, una strada che porta al podere Virgilio, costituendo il collegamento con la valle della Pesa.

In prossimità del podere Virgilio è venuta alla luce di recente una villa di epoca romana, occasione per la formazione di un parco. Infatti, il subsistema è quasi interamente

interessato dalla previsione del Parco archeologico naturalistico, di cui ad una apposita variante al PRG, che il Piano strutturale conferma. Gli interventi previsti dal suddetto P.A.N. sono soggetti alle necessarie verifiche rispetto alle caratteristiche geologiche e a quelle relative all'assetto idraulico generale e riferito al vicino acquifero del Virgilio. Il parco definisce il carattere del sub-sistema, nel quale potranno essere presenti usi residenziali, turistici, didattico-scientifici e di tempo libero, tipici di un territorio aperto ai margini di un'area metropolitana.

Una strategia articolata di valorizzazione e tutela per la collina meridionale

Il sistema territoriale della collina meridionale comprende quattro sub-sistemi di territorio aperto: quello di Botinaccio e Sammontana, comprendente l'ambito di

Sammontana vecchia e di Bobolino, il sub-sistema del Turbone, il sub-sistema di Pulica e quello del Virgilio.

I colli di Botinaccio e Sammontana mantengono i valori del paesaggio collinare

Il sub-sistema di territorio aperto di Botinaccio e Sammontana contiene una porzione collinare.

È territorio di notevole valore ambientale e paesaggistico anche per la presenza di complessi e nuclei di rilievo storico e artistico. Oltre al bel nucleo di Sammontana, dove spicca la settecentesca villa di Saliagrosso, diffusa è infatti la presenza insediativa: Petrucci, Monte Vago, Casa Mafi, Poggio Olivo, il Colle, San Piero, Scopeto, Villa Stella, Lecce di Sotto, Montalencino, L'Entraine, Ostiaia, La Quercia, Villa Garzanti. Sono presenti attività agrituristiche (Petrucci, Montevago) e residenze di recente formazione (Bobolino).

È un territorio abbastanza abitato, dalla vallecola del Turbone al rio di Val di Botte e al rio di Piovola, oltre i quali riprendono i caratteri del sistema territoriale. Insomma, un bel paesaggio collinare, sbilato, tra le valli dell'Azze e della Pesa, dove evidenti sono le suscettività residenziali, turistiche, di tempo libero, in organica relazione con la città che si stende a nord. Le attività non distruttive dell'ambiente e del paesaggio, sia pure valorizzate e rinnovate, il mante-

mento dell'equilibrio idrogeologico, prima di tutto attraverso una costante opera di manutenzione, la conservazione e il recupero del patrimonio architettonico, la promozione della produzione agricola, sono gli indirizzi per il governo pubblico e privato di questo territorio.

Dovranno essere mantenute le caratteristiche insediative (infrastrutturali e relative alle case sparse) ivi compreso l'inserimento degli elementi che costituiscono il paesaggio consolidato. Sono vietate tutte le opere che modificano il profilo dei versanti, che alterino le condizioni geologiche già instabili, di dissestamento e di dissestamento del suolo e di alterazione degli assetti naturali e delle reti scolari.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà gli usi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio; inoltre gli strumenti urbanistici comunali definiranno gli assetti del territorio non edificato, sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi del presente statuto del luogo. Il borgo di Sammontana vecchia ha le caratteristiche di un centro storico collinare. Gli edifici costituiscono, con gli spazi liberi, un insieme di valore storico, artistico

I gruppi consiliari

Per i Progressisti il nuovo piano è un'ottima occasione per Montelupo

Una città con meno traffico e senza industrie

La programmazione e gestione del territorio è la competenza più importante ed efficace del governo locale. Di essa il piano regolatore è lo strumento principe, il documento che disegna la politica del territorio, le regole dell'uso, dell'insediamento e della salvaguardia del bene più prezioso da amministrare. La formazione del piano strutturale definito dalla nuova legge come una sorta di carta del governo del territorio, ci dà modo di eliminare o almeno di ridurre le polemiche sul "dove si tratta" che purtroppo la popolazione stessa fino a ieri associava automaticamente alla discussione di un nuovo strumento urbanistico. La prima assolu-

te è dunque di nuovo riteniamo giusto che l'amministrazione, interpretando bene la nuova legge, abbia ricercato la più ampia e vivace partecipazione alla formazione del piano e ricorrendo impostate che diverse componenti della società di Montelupo si siano impegnate per sostanziarlo quando ancora ad una scadenza di interesse generale per il futuro della comunità.

Sul piano dei contenuti riteniamo che il nuovo strumento urbanistico sia un'ottima occasione per sostanziarlo quando ancora affiorando da anni Montelupo ha detto ad una mancata caratterizzazione nell'ubicazione dei centri minori,

fondata sulla qualità della vita dei suoi cittadini, sulle peculiarità della sua tradizione, sui valori portanti del lavoro, dell'arte diffusa, della solidarietà e della apertura che le sono propri.

È il tema dello sviluppo futuro e dunque tutte le questioni urbanistiche che sono sul tappeto vanno iscritte in questo principio. Di esse, per ragioni di spazio, ne delineiamo due: l'economia e la questione verde. Non abbiamo rinunciato alla spiccata vocazione produttiva, semplicemente perché le fabbriche esistenti, al contrario, abbiamo perseguito l'ipotesi del trasferimento e offerto l'opportunità di una zona moderna

al servizio di insediamenti produttivi nuovi, per i quali abbiamo previsto il massimo rispetto dell'ambiente. Il recupero dei terreni e delle aree dismesse rappresenta una grande opportunità ambientale, economica e urbanistica.

Una città che vuole caratterizzarsi per la qualità della vita e la peculiarità della sua attività non può continuare ad essere un luogo di passaggio, un crocicchio obbligato. Un centro cittadino capace di attrazione propria non trova che darsi dal permanere del traffico di attraversamento. Come un tempo la variante sfiorava il traffico dal corso (e anche allora) più anziano si ricordano che qualcuno se-



Il trasferimento delle attività commerciali (oggi occorre allentare il traffico che tutto le provinciali immenso nel centro, prevedendo vie alternative.

Per "Impegno per Montelupo" il piano è valido

La partecipazione di forze politiche sociali ed economiche è d'obbligo

Il piano strutturale è stato ampiamente illustrato nei vari appuntamenti indetti in cui i partecipanti hanno avuto modo di intervenire per chiedere chiarimenti e forma-

zioni proposte. Anche il Gruppo di lavoro delle donne eletto in Consiglio comunale, con l'apporto anche di elementi esterni, ha redatto in proposito un documento in cui espone con-

siderazioni e valide proposte che dovrebbero essere recepite dall'Amministrazione.

Non pare prendiamo atto della validità del piano strutturale che prevede la suddivisione in quattro territori nei quali troverà attuazione la politica urbanistica del Comune, utilizzando gli strumenti previsti dalle norme.

L'attuazione di una politica urbanistica globale come questa prevede impegni ed oneri non indifferenziati ma per il Comune che per gli operatori economici ed privati.

D'altra parte se questo servizio allo sviluppo economico del nostro paese e migliorarlo sul piano culturale e sociale qualificandone inevitabilmente la via, è uno

stipite che va fatto, la partecipazione di tutte le forze politiche, sociali ed economiche diventa d'obbligo, perché sono sulle proposte come pure le critiche costruttive affinché le realizzazioni avvengano nel migliore dei modi e possibilmente col consenso di tutti.

La realizzazione dell'area produttiva della Pratiella in cui sono previsti numerosi interventi, dati un notevole impulso all'economia di Montelupo e per questo ne auspichiamo e sollecitiamo una rapida attuazione.

La riqualificazione del Centro storico previsto dal piano di attuazione illustrato è il progetto che ha destato la sensibilità dei cittadini che hanno

espresso in varie occasioni le loro perplessità.

Riteniamo che la parziale personalizzazione del Centro abbia come priorità la riorganizzazione della viabilità e la predisposizione di adeguati parcheggi.

Diventa perciò urgente l'attuazione delle previste deviazioni delle vie provinciali e la ridefinizione del parcheggio di Via Giro delle Mura. Per quanto riguarda la sistemazione a parcheggio dello scalo merci ferroviario, sappiamo che non dipende dal Comune, ma potrebbe essere effettuata un'operazione concentrata fra tutte le forze politiche ed economiche per sfruttare la decisione dell'Inas.

In sintesi, ma non per importuna, vogliamo richiamare l'attenzione sull'aspetto finanziario che interessa la pubblica amministrazione, le imprese che sostanziano i servizi per la costruzione delle fabbriche, i costruttori che saranno inevitabilmente coinvolti in un processo di qualificazione e specializzazione e i privati per la sistemazione delle loro abitazioni nel Centro storico.

A questo progetto globale non possono mancare le banche con iniziative singole o collegiali, con piani di intervento mirati e a condizioni favorevoli, assicurando così alla fruizione di investimenti reciproci produttivi del piano il risparmio necessario al caso.



Il "Gruppo cittadini per l'alternativa" suggerisce piste pedonali e ciclabili e una architettura non intensiva

Già da tempo l'A.C. ha organizzato un ciclo di incontri con varie categorie di operatori e cittadini in modo da raccogliere elementi conoscitivi e propositivi in merito alla sistemazione del Piano Strutturale.

Tra i punti basilari della politica urbanistica, spicca per importanza e per ruolo, il considerare come espansione programmabile solo quella che scaturisce dal rito delle aree di ristrutturazione e di completamento che derivano dalla dismissione della fabbrica. Il concetto della salvaguardia della riserva "tormentosa" e il riconoscimento tra le risorse, è considerabile, occorre che questo venga realizzato operando il giusto equilibrio fra espansione e utilizzo, tra architettura estensiva e verde compatente alla tradizione.

Le aree destinate "di ristrutturazione" sono state individuate nel vigente P.R.G. già dal 1975; esse, di fatto, sono rimaste con la medesima utilizzazione di 20 anni fa, con un ulteriore aggravio di carico urbanistico nel tempo per ampliamenti e per il sempre più difficile rapporto con le infrastrutture; altre risultano depresse della funzione senza una rievocazione nell'ambito del comune. Le norme vigenti considerano restrittive e la stessa classificazione in questa categoria di molti impianti produttivi, anche gli dimessi, sono state adottate come le cause di questa situazione.

Fra le tipologie che andranno indicate per la progettazione della nuova città, si favorisce la rivalutazione di un'architettura non intensiva e si valutano positivamente al momento di ritorno all'economia storica, che raggiunge un livello di organizzazione adeguato alla realtà dimensionale e popolazione. Suggestivo, inoltre, che vengano rivisitati e riscoperti

mobili attraversamenti degli insediati e si sono via via perduti, e di hanno creato spazi nelle corti interne di maggiore consistenza situazioni di degrado molto forti.

Occorre che gli interventi, di riqualificazione e di riqualificazione operati, come di passaggio lungo la Pesa da Piazza della Libertà alla Passarella, facciano parte di un disegno complessivo. La riqualificazione delle spiccate passate della Pesa è occasione ipotizzata nell'ottica della immagine cittadina esse ci presentano ai visitatori prima di altri luoghi. Il nostro territorio non si presta ad una percorrenza ciclabile, ma dove si possa ristabilire la presenza di corsie adatte alle biciclette o ai pedoni cittadini che si dovrebbe realizzare. Dicevano delle spiccate passate: ricoprire la percorrenza pedonale comporta un decongestionamento della Via XX Settembre; accorrebbe

estendere la possibilità di camminare lungo il fianco stesso fino al nuovo Palazzo dello Sport, dato che questa area accoglierebbe in futuro sempre più attività sportive; il luogo risulta adatto e la zona pianeggiante che va da Via Marconi alla Giannina è già sorta di frequentato dai pedoni. La percorrenza ciclabile e pedonale dovrebbe essere riabilitata anche nell'attuale, con come esisteva alcuni anni fa, almeno fino alla stazione Turbone o meglio ancora fino a raggiungere il Parco Archeologico naturalistico, che dovrebbe essere servito anche da una nuova strada.

Con la costruzione del nuovo ponte sulla Pesa accorrebbe prevedere una pista ciclabile che riorganizzandosi con la zona del Palazzo comunale e da

questa al nuovo parco Arboreo progettare lungo il fianco fino a Fibbia collinareggiata al percorso "Via" e al Parco di Serravalle. Questa, in sempre parti, potrebbe essere una semplice pista bianca dotata in tutto il percorso di nuove piante, della medesima essenza, che segnerebbe anche a livello territoriale questa nuova funzione. Le piste dal centro al Parco e dal Palazzo fino al Parco di Serravalle abbracciano buona parte del servizio pedonale e il ciclo dalla strada provinciale ove il livello del traffico automobilistico risulta incompatibile con questi spazi.



La possibilità di camminare lungo il fianco stesso fino al nuovo Palazzo dello Sport, dato che questa area accoglierebbe in futuro sempre più attività sportive; il luogo risulta adatto e la zona pianeggiante che va da Via Marconi alla Giannina è già sorta di frequentato dai pedoni. La percorrenza ciclabile e pedonale dovrebbe essere riabilitata anche nell'attuale, con come esisteva alcuni anni fa, almeno fino alla stazione Turbone o meglio ancora fino a raggiungere il Parco Archeologico naturalistico, che dovrebbe essere servito anche da una nuova strada.

