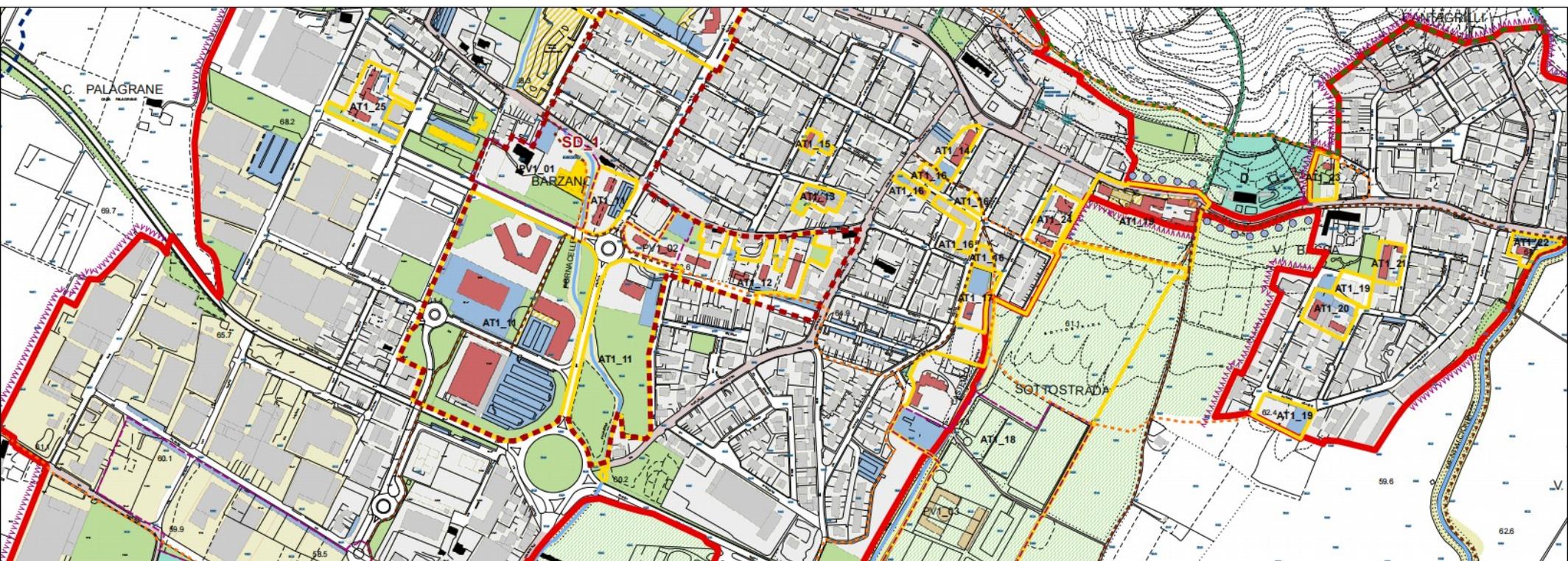


VARIANTE GENERALE al PIANO OPERATIVO e contestuale al PIANO STRUTTURALE

PRESENTAZIONE delle LINEE di INDIRIZZO



Ottobre 2022

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Montemurlo è dotato dei seguenti strumenti Urbanistici, redatti ai sensi della LR 65 del 2014 e conformi al Piano paesaggistico regionale:

Il **Piano Strutturale**, approvato con D.C.C. n. 83 del 20 dicembre 2018 e smi, pubblicato sul BURT n.7 del 13 febbraio 2019 e il **Piano Operativo**, approvato con D.C.C. n.41 del 9 aprile 2019, pubblicato sul BURT n. 24 del 12 giugno 2019, da ultimo modificato con la Variante semplificata n. 2 al PO e contestuale al PS, approvata con DCC n.5, dell' 8 aprile 2022



VARIANTE GENERALE al PIANO OPERATIVO e contestuale al P.S.

L'Amministrazione ha intenzione di procedere ad una **Variante urbanistica generale al Piano Operativo e contestuale al Piano Strutturale**, che riguarderà l'intero territorio comunale, sia rurale che urbanizzato. La Variante si muoverà all'interno del quadro strategico individuato dal Piano strutturale.

L'intento è quello di “**disegnare e progettare insieme ai cittadini la Montemurlo del 2030**. Una città sempre più bella, compiuta e completa che guarda al futuro con una visione chiara, e che mette insieme servizi ai cittadini e sviluppo economico “ come ha tenuto a dichiarare il Sindaco nella conferenza stampa di fine anno 2021.

Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, maturati nell'azione di governo svolta sino ad adesso e confrontati con le diverse espressioni della realtà locale, costituiranno il riferimento programmatico per la definizione degli obiettivi della variante generale al PO e contestuale al PS.

Tali indirizzi sono chiaramente espressi nel **Programma di mandato del Sindaco 2019 - 2024** e nei Documenti unici di programmazione (DUP) che si sono succeduti negli ultimi anni

I grandi progetti in fase di attuazione



VARIANTE GENERALE al PIANO OPERATIVO e contestuale al P.S.

Nel documento approvato dalla Giunta sono illustrate schematicamente le strategie propedeutiche alla formazione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale, e vengono date delle indicazioni per orientare le eventuali proposte, che in questa fase preparatoria, potranno essere presentate da parte di tutti quei soggetti interessati alla loro attuazione.

Le linee programmatiche che dovranno mirare a migliorare l'assetto complessivo delle trasformazioni, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, si possono riassumere nelle seguenti strategie:

- Rigenerare e riqualificare le aree urbane degradate***
- Potenziare sostenibilità, efficienza e sicurezza ambientale***
- Promuovere lo sviluppo delle attività economiche***
- Aumentare le dotazioni infrastrutturali***
- Incrementare la dotazione di spazi pubblici e servizi***
- Favorire l'attuazione di politiche abitative***
- Tutelare e valorizzare i caratteri delle aree rurali***

Il Quadro strategico del nuovo PS 2018

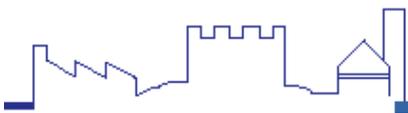
La Variante si muoverà all'interno del Quadro strategico individuato dal Piano strutturale, che è stato articolato in Strategie di livello sovracomunale e Strategie di livello comunale.

Nella Tavola n. 5 - Quadro Progettuale del Piano Strutturale, sono schematicamente rappresentate le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato, ed alla suddivisione in UTOE del territorio comunale.

Il Piano Strutturale vigente ha in particolare individuato

4 progetti prioritari per il territorio urbanizzato e

4 progetti prioritari per il territorio rurale



I progetti prioritari del territorio urbanizzato

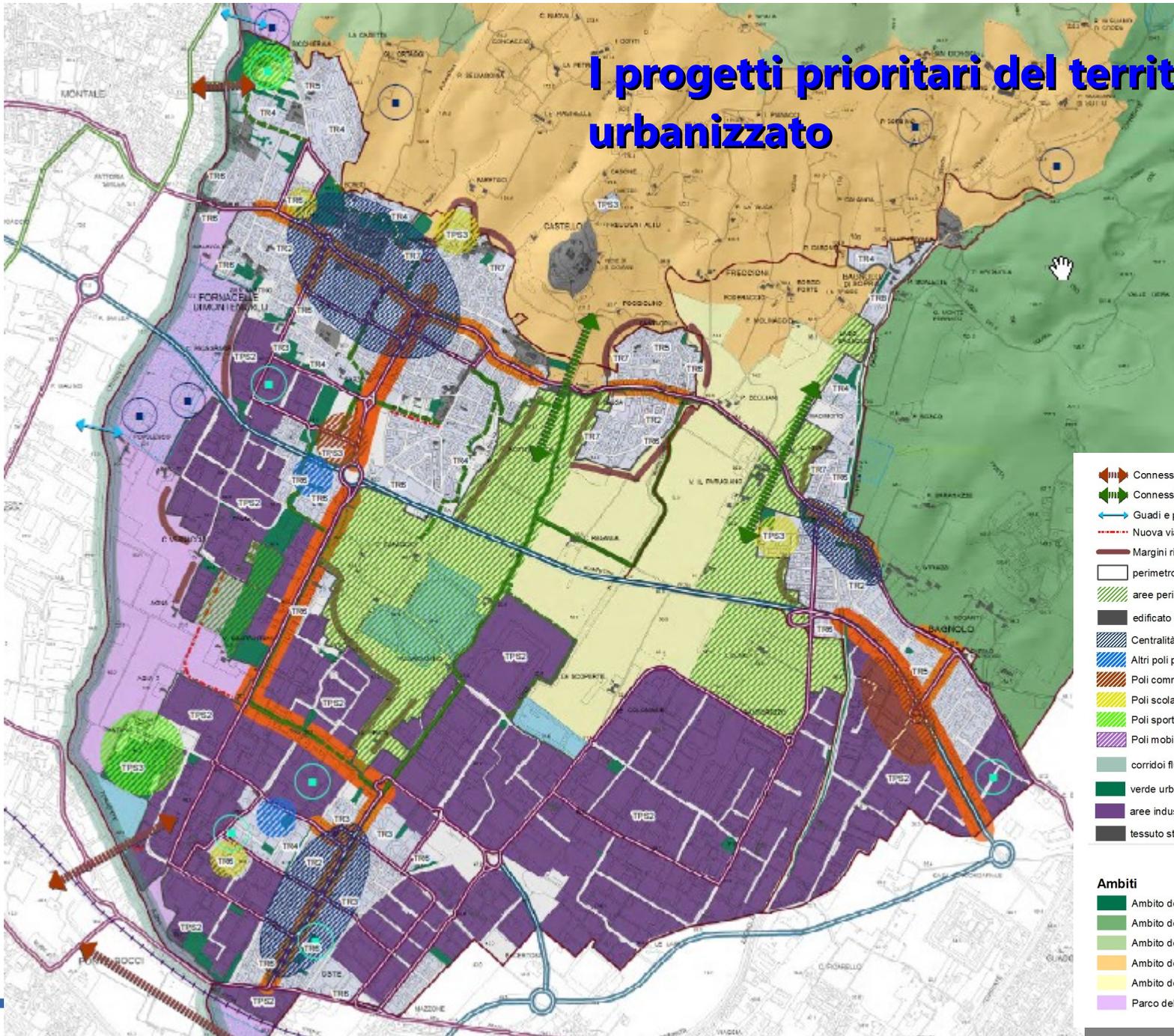
la creazione e il potenziamento di poli urbani e servizi, finalizzata a consolidare la struttura reticolare e policentrica del sistema insediativo locale attraverso il consolidamento o la creazione di centralità urbane e di poli specializzati di attrezzature e di servizi

la riqualificazione degli assi e dei poli del commercio, finalizzata ad elevare la qualità e l'attrattività dei centri commerciali naturali dei 3 centri abitati, e a riqualificare ed attrezzare i due principali ambiti commerciali del Comune (Bagnolo e via Milano- via Scarpettini)

la riqualificazione dei margini urbani, da perseguire con azioni coerenti di riordino, completamento e cucitura dei tessuti urbani sfrangiati

la riqualificazione diffusa delle aree degradate, da perseguire con prioritaria attenzione alle aree degradate poste in luoghi strategici per la riqualificazione del tessuto residenziale e ai manufatti produttivi dismessi e sottoutilizzati, collocati in contesti non idonei

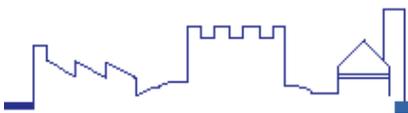
I progetti prioritari del territorio urbanizzato



- Connessioni varie da potenziare
- Connessioni verdi
- Guadi e passerelle
- Nuova viabilità
- Margini riqualificazione
- perimetro territorio urbanizzato
- aree periurbane
- edificato storico
- Centralità urbane
- Altri poli per attrezzature e servizi
- Poli commerciali
- Poli scolastici
- Poli sportivi
- Poli mobilità
- corridoi fluviali
- verde urbano
- aree industriali
- tessuto storico

- ### Asse commerciali
- naturale
 - alta
 - ciclopedonali esistenti
 - ciclopedonali progetto
 - ciclopedonale del sole
 - linee trasporto pubblico
 - direttrici_interesse_regionale
 - UTOE
 - ferrovia
 - Aree agricole degradate
 - Aree urbane degradate
 - Opere idrauliche esistenti
 - casse_esp_B

- ### Ambiti
- Ambito dei faggi di Javello
 - Ambito del Monteferrato
 - Ambito della collina boscata
 - Ambito della collina urbana
 - Ambito della Piana
 - Parco dell'Agna



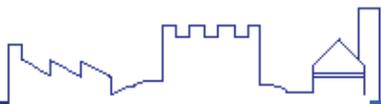
I progetti prioritari del territorio rurale

il progetto del Parco dell'Agna, mediante la riqualificazione e valorizzazione del corso del torrente omonimo

la riqualificazione dei corridoi ecologici fluviali, connessa all'individuazione dei contesti fluviali, ai progetti per la mitigazione del rischio idraulico, all'innalzamento della qualità ecosistemica

la rete delle connessioni verdi, che riguarda l'individuazione di un sistema di collegamenti tra le aree verdi urbane ed extraurbane, le piste ciclabili e i percorsi pedonali

la realizzazione di una rete turistico-ricettiva a Bagnolo finalizzata a valorizzare il patrimonio territoriale, il circuito delle ville storiche e al potenziamento dei servizi sportivi.



I progetti prioritari del territorio rurale

- Connessioni viarie da potenziare
- Connessioni verdi
- Guadi e passerelle
- Nuova viabilità

- Margini riqualificazione
- perimetro territorio urbanizzato

- aree periurbane
- edificato storico
- Centralità urbane
- Altri poli per attrezzature e servizi
- Poli commerciali
- Poli scolastici
- Poli sportivi
- Poli mobilità

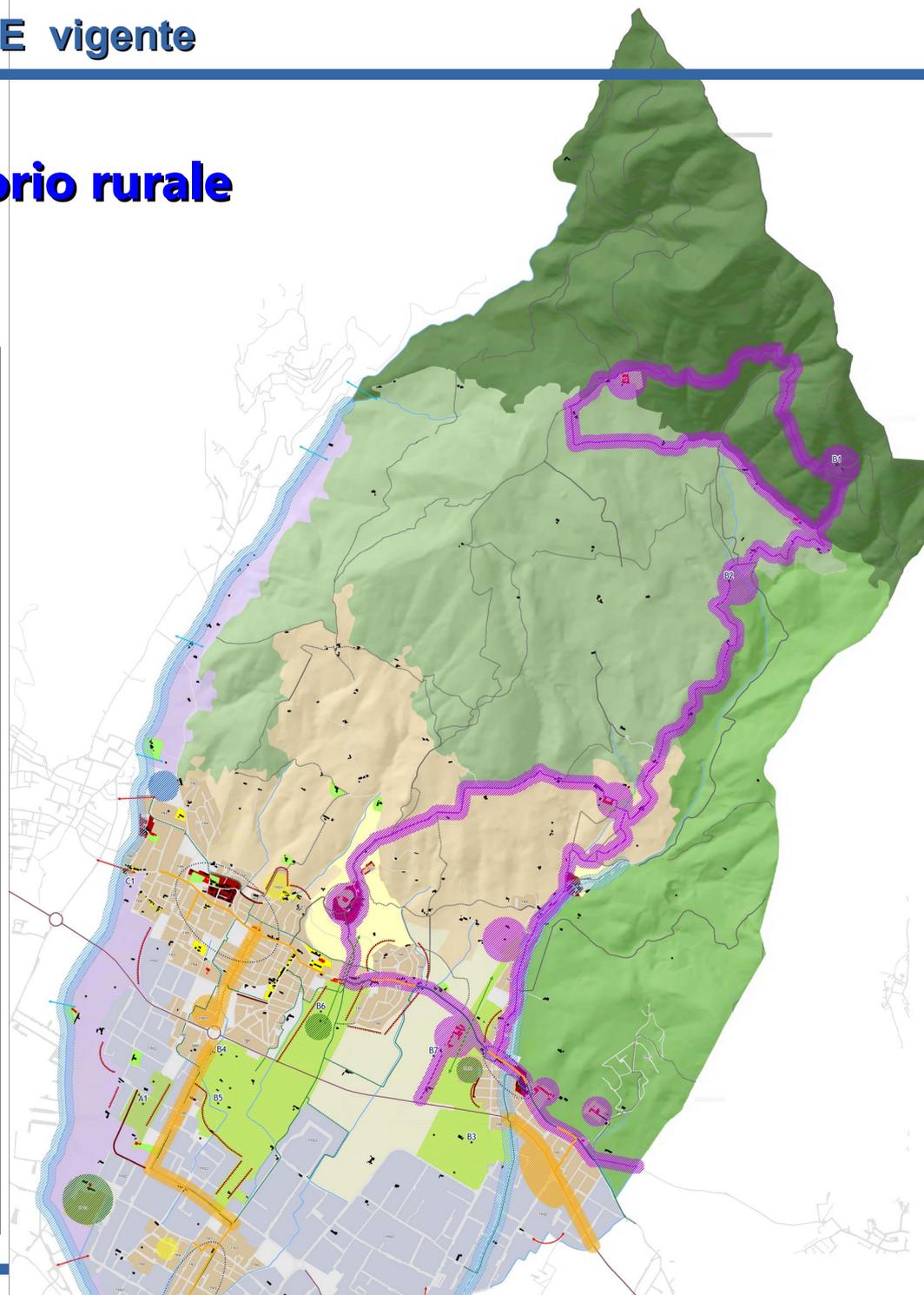
- corridoi fluviali
- verde urbano
- aree industriali
- tessuto storico

Ambiti

- Ambito dei faggi di Javello
- Ambito del Monteferrato
- Ambito della collina boscata
- Ambito della collina urbana
- Ambito della Piana
- Parco dell'Agna

Assi commerciali

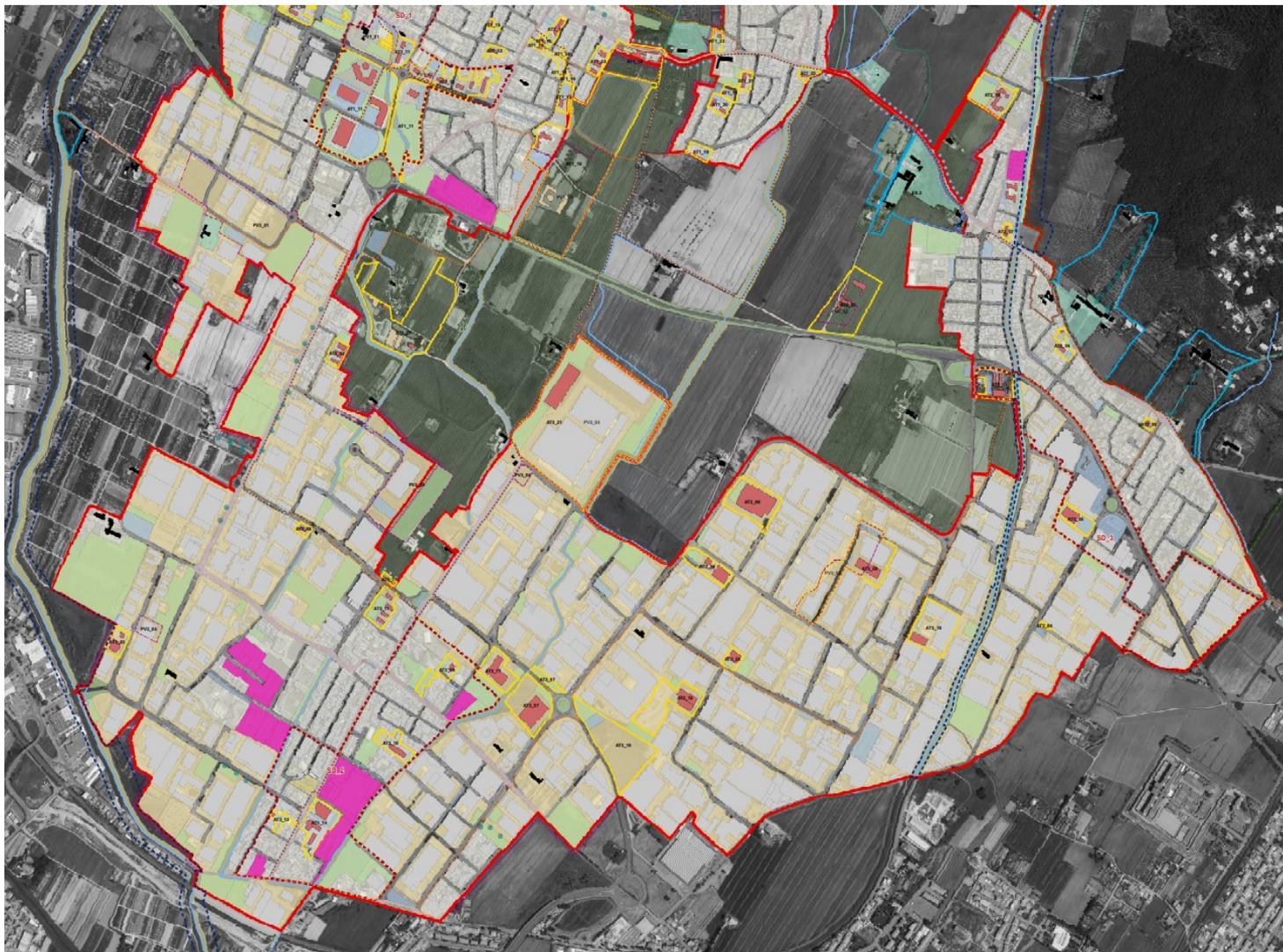
- naturale
- alta
- ciclopedonali esistenti
- ciclopedonali progetto
- ciclopedonale del sole
- linee trasporto pubblico
- direttrici_interesse_regionale
- UTOE
- ferrovia
- Aree agricole degradate
- Aree urbane degradate
- Opere idrauliche esistenti
- casse_esp_B



Linee di indirizzo della Variante Generale

Rigenerazione e riqualificazione delle aree urbane degradate

Tema centrale della Variante sarà la riconfigurazione di quelle aree che risultano interessate da insediamenti industriali ed artigianali dismessi o incongrui, prevedendo operazioni di **rigenerazione urbana** che porteranno alla riqualificazione di tali aree attraverso il trasferimento delle volumetrie in nuove aree, anche a margine del territorio urbanizzato.



Linee di indirizzo della Variante Generale

Rigenerazione e riqualificazione delle aree urbane degradate

Le proposte potranno riguardare le aree degradate individuate dal PO, come ad esempio alcuni immobili produttivi di Oste che sono inseriti in contesti residenziali come via Pomeria, via Maroncelli, via Oste, a nord della Fabbrica rossa, evidenziati in questa immagine, ma potranno riguardare anche nuovi ambiti interessati da immobili in disuso o con funzioni incompatibili rispetto al contesto circostante.



Linee di indirizzo della Variante Generale

Rigenerazione e riqualificazione delle aree urbane degradate

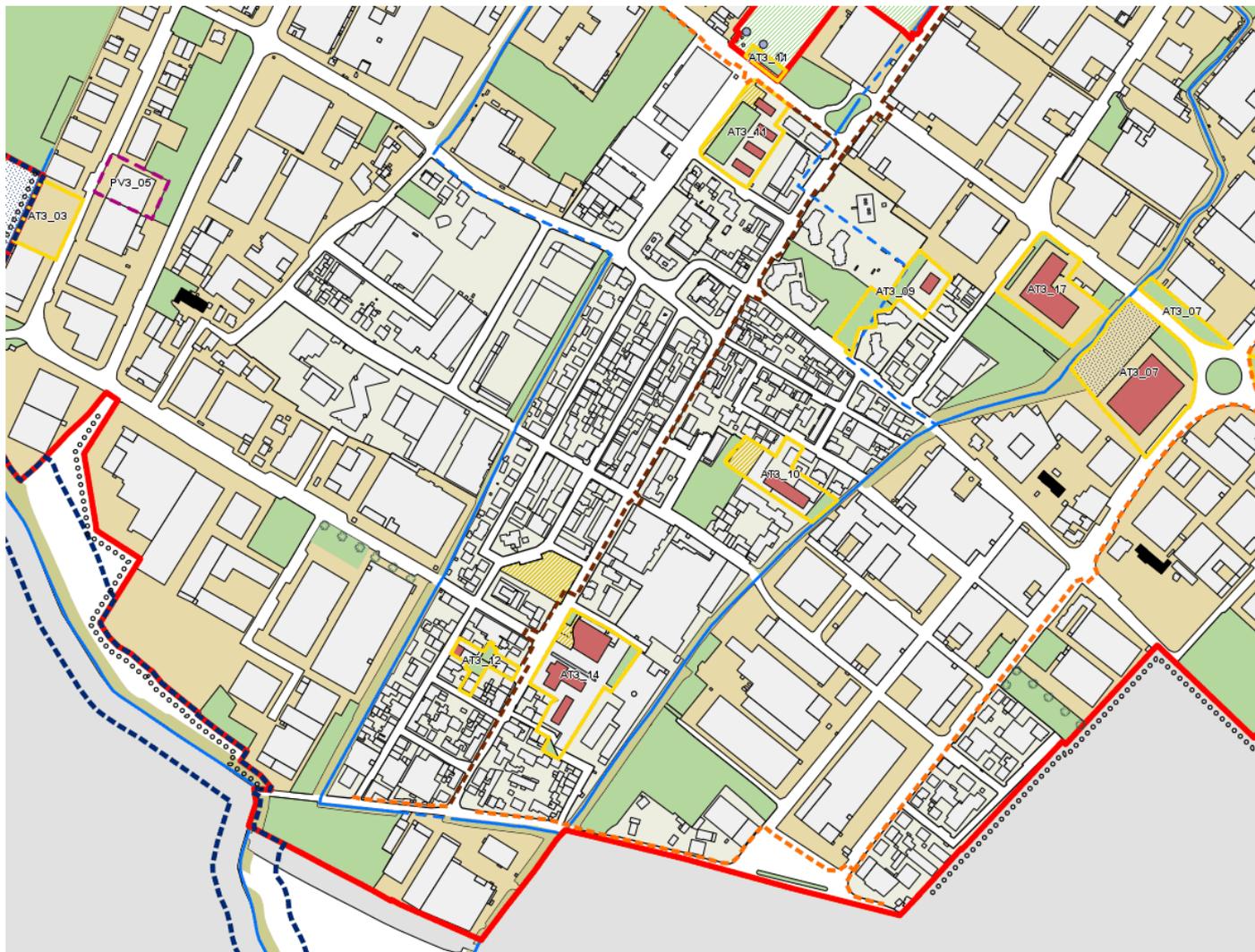
Le proposte potranno riguardare operazioni volte preferibilmente:

- al **recupero e riuso di aree degradate** e di insediamenti dismessi o incongrui rispetto agli obiettivi di riqualificazione del PS;
- alla **riqualificazione delle aree di frangia e dei margini urbani**, con eventuale ridisegno del perimetro del Territorio Urbanizzato, finalizzato ad accogliere il trasferimento di volumetrie presenti nelle aree interessate da operazioni di rigenerazione;
- al recupero del patrimonio edilizio storico e alla **rigenerazione/efficientamento** del patrimonio edilizio anche di recente formazione.

Linee di indirizzo della Variante Generale

Sostenibilità, efficienza e sicurezza ambientale

Si ritiene opportuno favorire ulteriormente progetti per la tutela ambientale, riducendo sprechi e rischi ambientali, proseguendo nella messa in sicurezza idraulica del territorio, aumentando l'efficienza energetica, anche attraverso la realizzazione di progetti come la recente costituzione della **Comunità energetica**.



Linee di indirizzo della Variante Generale

Sicurezza, efficienza e sostenibilità ambientale

Fra i progetti che interesseranno il sistema ambientale, con la Variante generale si cercherà di potenziare il sistema delle connessioni verdi, tra città e territorio rurale, e dell'area fluviale dell'Aгна, in modo tale che le sponde degli alvei costituiscano, soprattutto nelle aree urbanizzate, sistemi lineari di verde pubblico attrezzato (vedi progetto Parco dell'Aгна).

Si dovrà cercare in generale di migliorare le prestazioni eco-sistemiche a livello urbano e potenziare le infrastrutture verdi nelle diverse componenti: dalle alberature stradali, ai sistemi di pareti e coperture verdi degli edifici, all'incremento di aree verdi alberate, sia pubbliche che private.

Le proposte potranno prevedere interventi e progetti in linea con le finalità di questa tematica, utilizzando anche operazioni di trasformazione/rigenerazione urbana.



Linee di indirizzo della Variante Generale

Sviluppo e sostegno delle attività economiche

Saranno da promuovere azioni volte al mantenimento, alla riqualificazione e allo sviluppo delle attività imprenditoriali, consentendo anche l'insediamento di nuove attività economiche.

Si dovranno valutare eventuali nuove aree da infrastrutturare a fini produttivi, in ragione delle ridotte potenzialità insediative negli ambiti industriali esistenti, per lo sviluppo e il rafforzamento del settore produttivo.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le proposte dovranno preferibilmente riguardare progetti che mirano alla qualificazione/diversificazione delle attività economiche e al miglioramento del processo produttivo (economia circolare), e/o che si collegano al trasferimento di imprese localizzate all'interno di aree degradate da riqualificare.

ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli interventi proposti dovranno puntare alla riqualificazione/consolidamento degli assi commerciali di Bagnolo e di via Milano- via Scarpettini a Oste, ma anche cercare di favorire il mantenimento del tessuto commerciale di vicinato, quale fattore di animazione e di presidio sociale dello spazio urbano in particolare a Oste.

Linee di indirizzo della Variante Generale

Aumento delle dotazioni infrastrutturali

Le azioni da svolgere dovranno riguardare il potenziamento della rete dei percorsi ciclabili e pedonali, il completamento della rete stradale primaria, la soluzione delle problematiche degli attraversamenti fluviali.

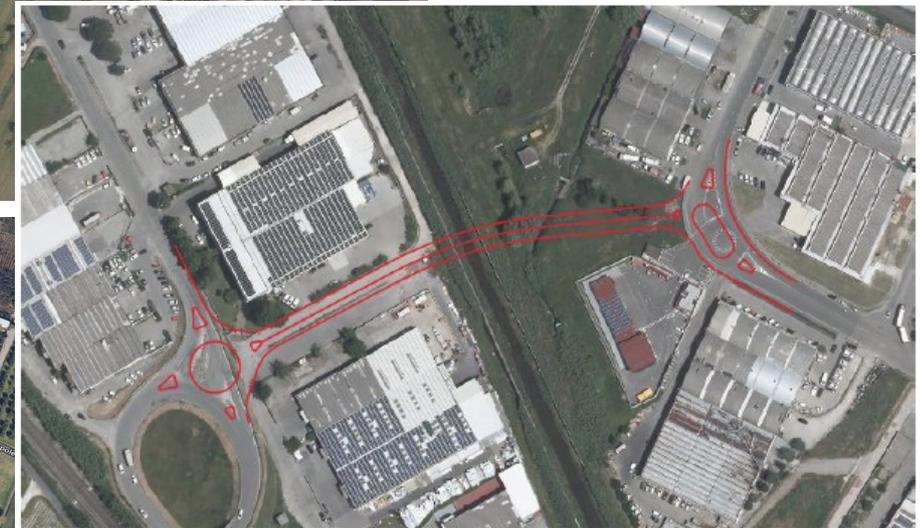
Per i nuovi attraversamenti si fa riferimento in particolare a:

*- all' ampliamento del **Ponte sull'Agna***

*- alla realizzazione del **Ponte nell' area industriale di Oste**, subito ad ovest dell'isola ecologica*

*- alla realizzazione della **Passerella ciclo-pedonale** all'altezza di villa Popolesco*

*Risulta inoltre strategico attuare gli interventi intorno al **complesso di San Carlo**, che mirano ad eliminare gli attuali pericoli all'incrocio tra via Selvavecchia e via Montalese*



Le proposte dovranno preferibilmente favorire l'attuazione e la realizzazione delle opere viarie ed infrastrutturali, anche collegate a operazioni di trasformazione/rigenerazione urbana.

Linee di indirizzo della Variante Generale

Incremento della dotazione di servizi e spazi pubblici

La Variante individua tra le sue strategie principali, **il potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, delle strutture scolastiche, degli impianti sportivi, dei servizi socio-sanitari.**

Fra i servizi di maggior importanza si evidenzia:

- la realizzazione del **nuovo Cimitero comunale nell'area di via Scarpettini**
- La realizzazione del **nuovo liceo artistico Brunelleschi in via Labriola a Bagnolo**
- il potenziamento dei **servizi culturali** (sistema museale, strutture teatrali, ecc.)

Le proposte potranno prevedere interventi che favoriscono l'attuazione ed il potenziamento dei servizi pubblici, di interesse sia comunale che sovra-comunale.



Regione Toscana



LEGENDA

STRATEGIA TERRITORIALE

- a) RIGENERAZIONE URBANA E QUALITÀ DELL'ABITARE
- b) CULTURA
- c) AMBIENTE

PERCORSI

- VIA MONTALESE
- PERCORSO CICLABILE ESISTENTE
- PERCORSO CICLABILE DI PROGETTO



VILLA GIAMARI

1

RIQUALIFICAZIONE PORZIONE VILLA PER NUOVO SPAZIO CULTURALE PER MOSTRE, EVENTI, CONVEGNI

Montemurlo, loc. Fornacelle, Piazza Don Milani

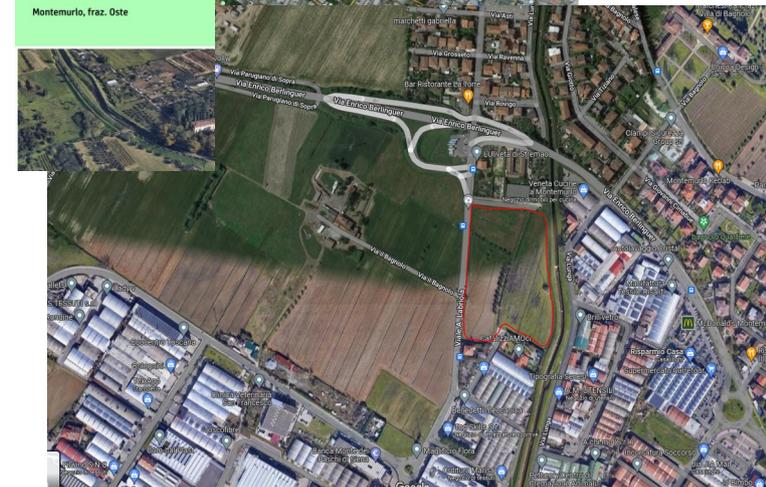
PONTE ALL'AGNA (2)

NUOVO PONTE CARRABILE E VIABILITÀ DI RACCORDO
Montemurlo, loc. Ponte all'Agna



NUOVA PASSERELLA PEDONALE SULL'AGNA

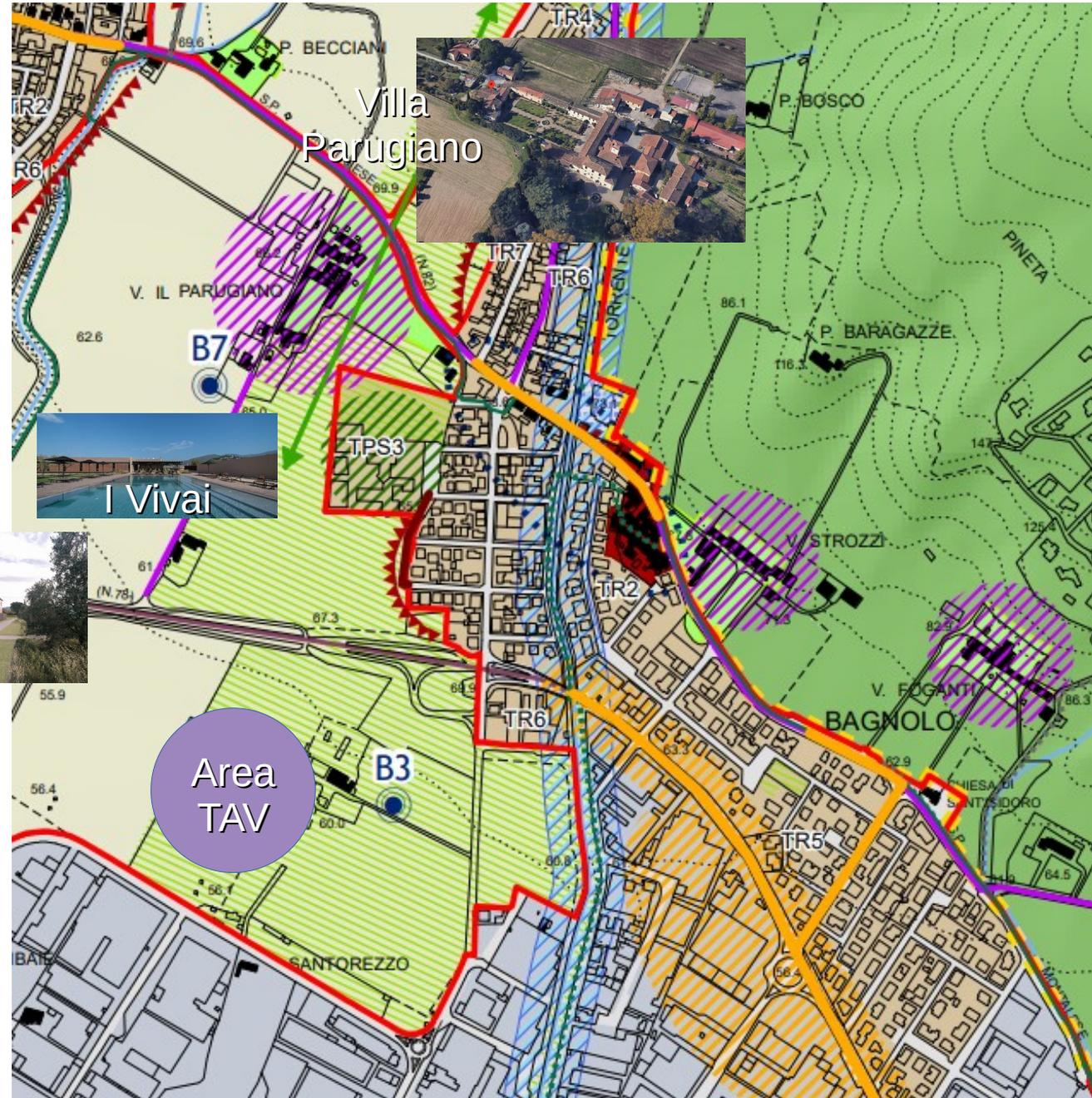
Montemurlo, fraz. Oste



Linee di indirizzo della Variante Generale

Sviluppo e sostegno delle attività economiche

Le proposte relative alle nuove attività turistico-ricettive dovranno preferibilmente riguardare la zona di Bagnolo e della collina di Montemurlo, dove si trova il circuito delle ville storiche; dovrà essere programmata la sistemazione dell'area TAV – Ex Tiro a volo di Bagnolo, attraverso progetti che in seguito alla bonifica dell'area e alla sua riqualificazione, prevedano funzioni di interesse collettivo.



I Vivai

Area TAV

ATTIVITA'
TURISTICHE E
SPORTIVE

Aumento dell'offerta residenziale

La Variante, in coerenza con quanto previsto dal PS, intende favorire l'attuazione di politiche abitative, per aumentare l'offerta di **edilizia residenziale sociale**, ma anche per dare risposta alla crescente domanda di nuovi alloggi, rilevata negli ultimi anni, da parte di soggetti che vorrebbero risiedere a Montemurlo.

Le proposte potranno riguardare nuovi interventi edilizi, che dovranno prioritariamente tener conto della forte richiesta di edilizia sociale, alla quale si dovrà rispondere con azioni articolate e coerenti con gli indirizzi contenuti nell'art.63 della LR 65/2014, di cui si riporta un estratto.

Art. 63 - Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

- 1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente.*
- 2. I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo.*
- 3. L'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (omissis.), da assicurar e mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei seguenti criteri:*
 - a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;*
 - b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;*
 - c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extra-alberghiera o grandi strutture di vendita.*
- 4. Il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza.*
- 5. Le modalità di cui al comma 3 e al comma 4, sono obbligatorie per i comuni definiti ad alta tensione abitativa ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 .*

Linee di indirizzo della Variante Generale

Tutela e valorizzazione dei caratteri delle aree rurali

La variante intende consolidare l'economia agricola, ma anche promuovere la qualità del territorio rurale, valorizzandolo sia in termini di ricettività turistica che di accoglienza, favorendone la fruizione attraverso l'implementazione dei percorsi escursionistici e ciclabili, anche come fattore di presidio ambientale.

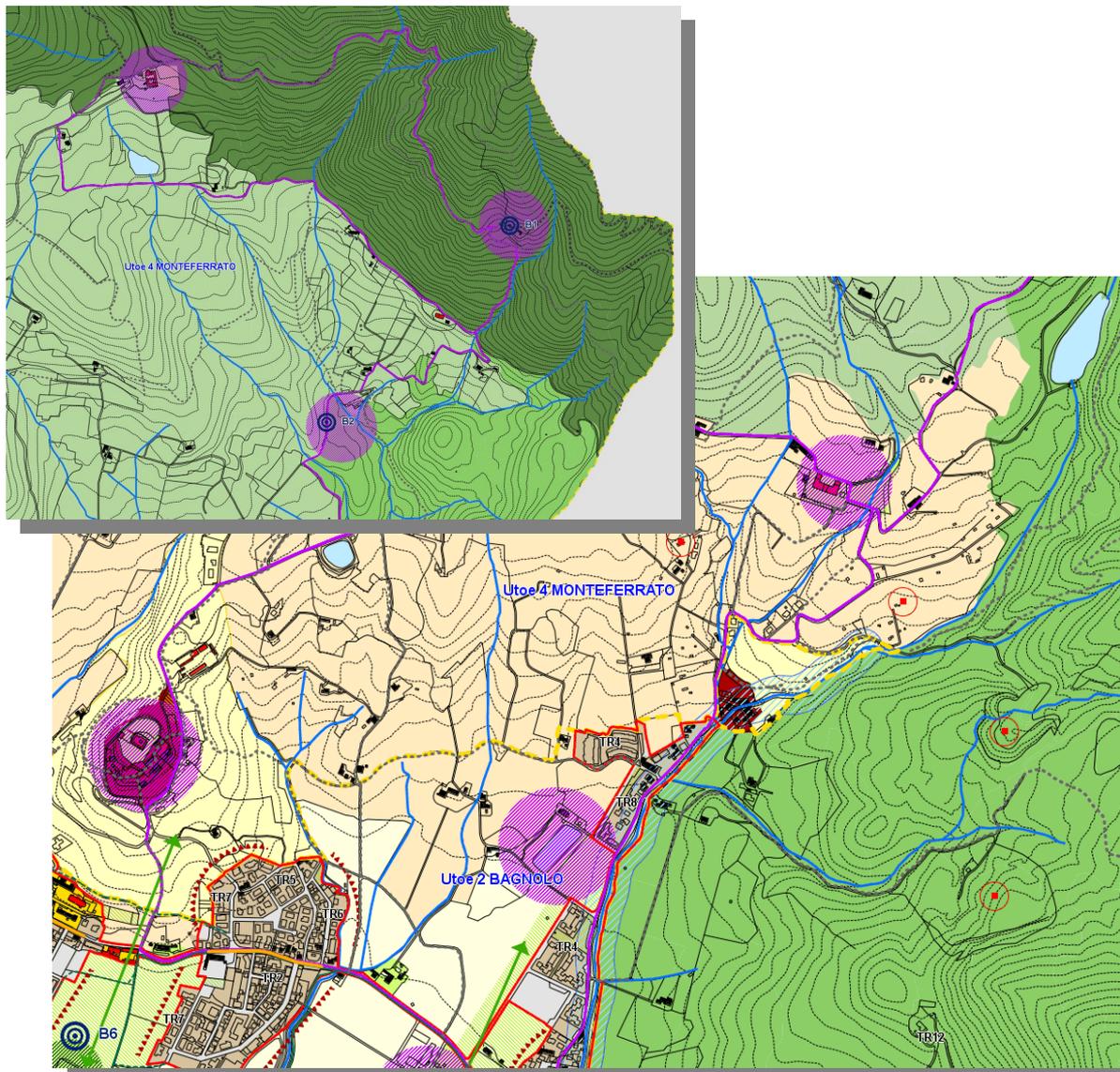
Saranno da promuovere le azioni volte a favorire, ad esempio:

Un' agricoltura innovativa, che incentivi il profilo imprenditoriale e il rapporto con le risorse del territorio ed il paesaggio agrario.

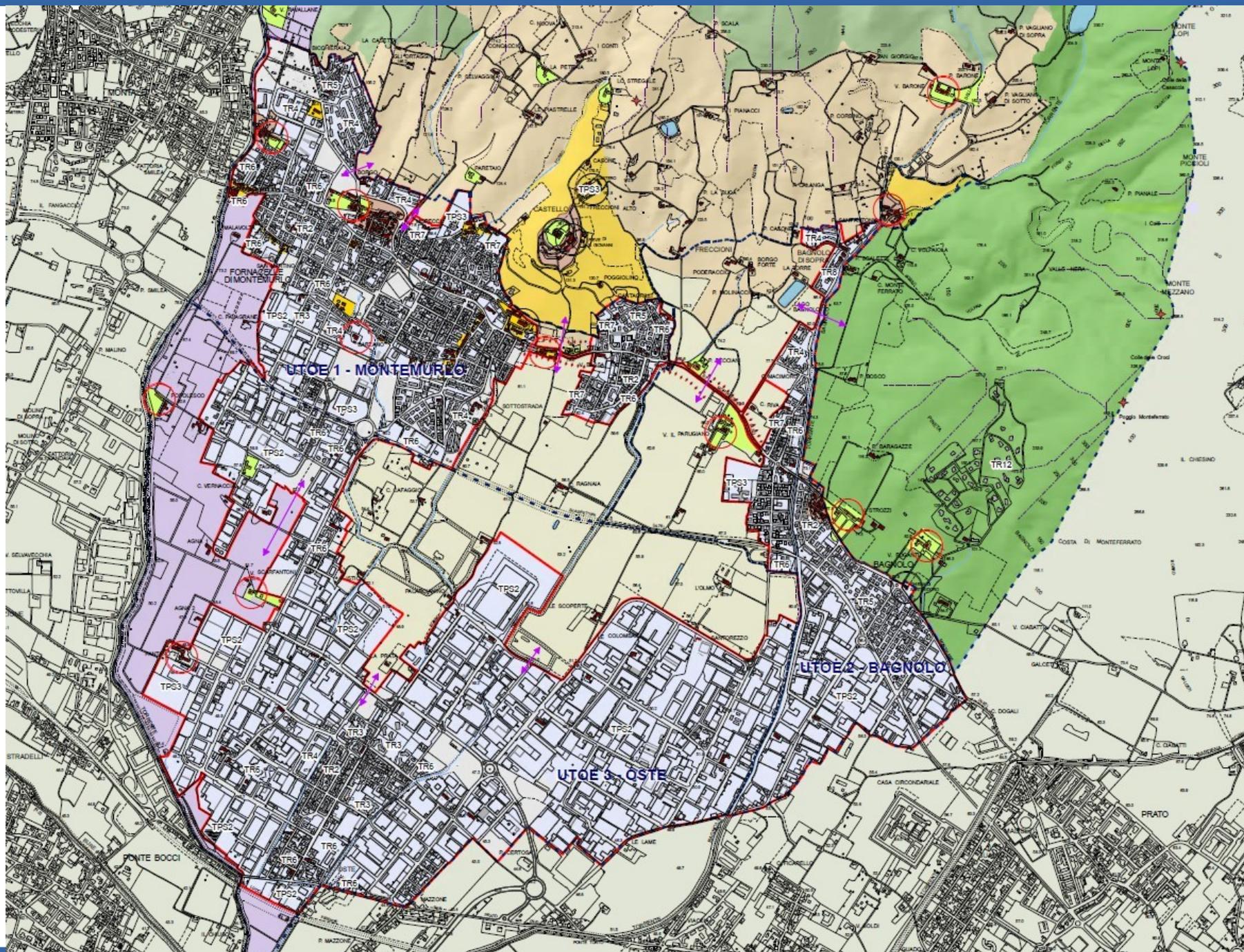
L' adeguamento della rete viaria minore di collegamento fra i centri abitati ed a servizio degli insediamenti sparsi, con l'individuazione di una rete di percorsi escursionistici e ciclabili.

La valorizzazione degli elementi e delle architetture testimoniali (edifici storici, mulini, pievi, ecc.) anche in funzione della promozione turistica dei cammini, da connettere ai circuiti esistenti o che stanno nascendo

La riqualificazione delle aree utilizzate per l'agricoltura amatoriale, al fine di riordinare quei contesti caratterizzati dalla parcellizzazione dei lotti agricoli.

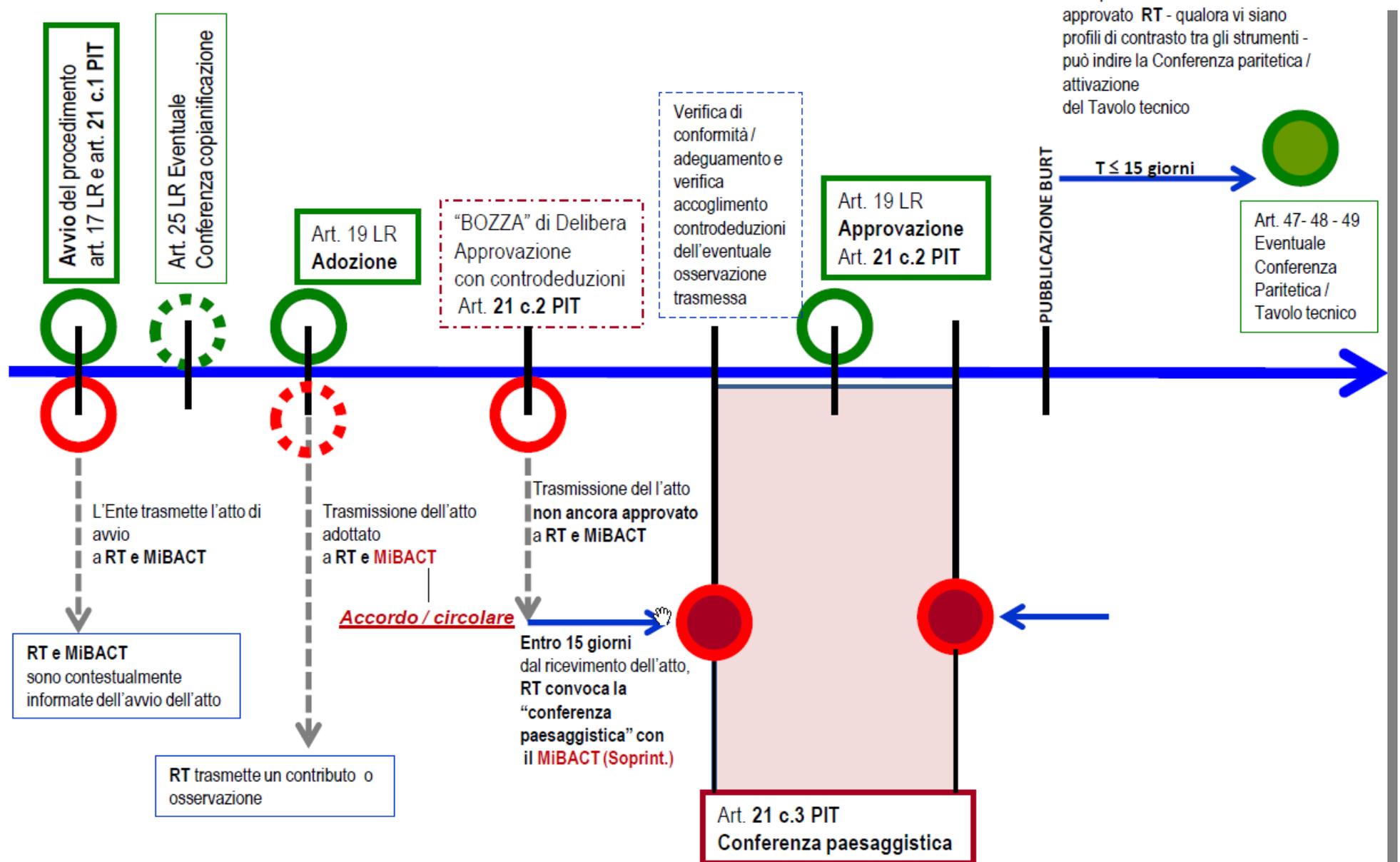


VARIANTE GENERALE ai PIANO OPERATIVO e contestuale al P.S.



IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO VIGENTE

L' ITER di APPROVAZIONE della Variante Generale



LA PARTECIPAZIONE per l'elaborazione della **VARIANTE GENERALE AL** **PIANO OPERATIVO e P.S.**

**TUTTI I CITTADINI potranno proporre
CONTRIBUTI E SEGNALAZIONI attraverso i seguenti strumenti:**

- . Mappa dei contributi** *direttamente accessibile dal SIT*
- . Presentazione di contributo per la formazione
della VARIANTE AL P.O. E CONTESTUALE al PS
(entro il 21 novembre 2022)**

Mappa dei contributi

Comune di Montemurlo

 Accedi all'area personale

Sistema Informativo Territoriale

Comune di Montemurlo

Seguici su    

Cerca 

Home

Strumenti urbanistici ▾

Pratiche Edilizie

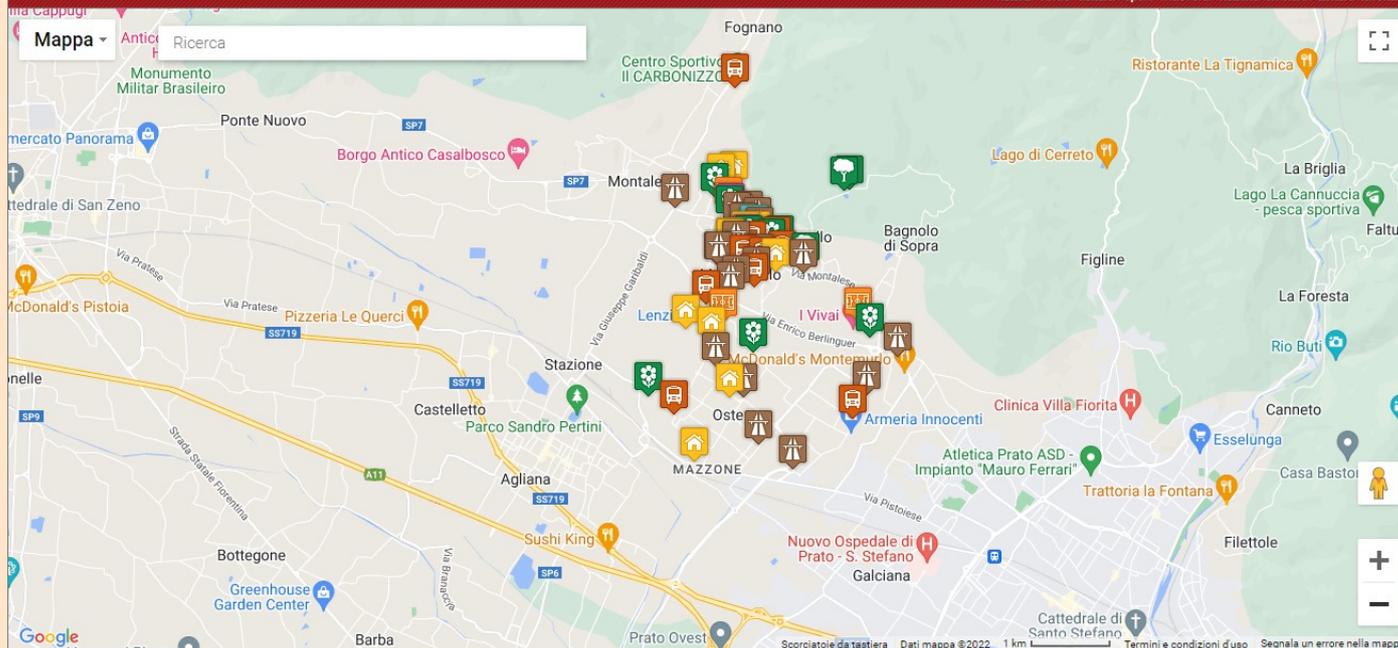
Cartografia di base

Notizie

SIT del Comune di Montemurlo
MAPPA DEI CONTRIBUTI



Mapa



Scorciatoie da tastiera | Dati mappa ©2022 | 1 km | Termini e condizioni d'uso | Segnala un errore nella mappa

BENVENUTO NELLA MAPPA DEI CONTRIBUTI

Partecipa anche tu alla redazione del nuovo piano: invia contributi, commenti e consigli indirizzati all'Amministrazione comunale seguendo pochi semplici passi.

- Individua sulla mappa il punto di interesse e successivamente clicca qui sotto su **Aggiungi un Contributo**

[Aggiungi un Contributo](#)

COME INVIARE IL CONTRIBUTO

La proposta dovrà contenere:

- i dati anagrafici di ogni singolo proponente
- il titolo in base al quale viene presentata la proposta (non occorre copia del titolo)
- una sintetica relazione contenente l'illustrazione della proposta con particolare riferimento a:
 - motivazioni e finalità della proposta, individuazione dell'area
 - e/o degli immobili interessati dagli interventi (con possibile indicazione degli estremi catastali),
 - rispondenza agli obiettivi illustrati nelle presenti Linee guida

Per proposte complesse è preferibile che siano allegate anche tavole esplicative della proposta progettuale.

Le proposte dovranno essere presentate al Comune di Montemurlo entro il 21 novembre 2022 tramite:

- PEC all'indirizzo comune.montemurlo@postacert.toscana.it,
- in forma cartacea, mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Montemurlo, via Montalese 474;

L'oggetto della PEC o del documento cartaceo dovrà riportare la dicitura “ Contributo per la Variante generale al PO e PS”

La manifestazione di interesse/proposta avrà finalità conoscitive, non vincolerà in alcun modo la definizione dei contenuti della Variante Generale da parte dell'Amministrazione Comunale, né limiterà l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale; inoltre non comporterà risposte scritte da parte dell'Amministrazione.