

[HOME] IN MIDSIZE CITIES

[HOUSING OPPORTUNITIES FOR METROPOLITAN EMPOWERMENT]

Città Metropolitana di Firenze
Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Fucecchio, Montaione,
Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci;
Publicasa s.p.a

"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"

Relazione Tecnico-illustrativa



SINDACO METROPOLITANO

Dario Nardella

CONSIGLIERA DELEGATA ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Monica Marini

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Riccardo Mauri

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Davide Cardì

**INTEGRAZIONE DELLA PROGETTAZIONE CON GLI STRUMENTI DI
PIANIFICAZIONE METROPOLITANA**

Arch. Nadia Bellomo

Arch. Davide Cardì

PROGETTAZIONE

Arch. Daniela Angelini

Arch. Gianni Nesi

SUPPORTO AMMINISTRATIVO

Massimo Mazzoni

Cristina Ventimiglia



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
Dipartimento
di Architettura



Laboratorio
**Regional
Design**

GRUPPO DI LAVORO

Carlo Pisano (Responsabile scientifico); Luca Di Figlia (Responsabile progetto urbanistico), Raffaella Fucile (Responsabile progetto strategico ed aree interne); Valeria Lingua, Giuseppe De Luca (Responsabili della coerenza con gli strumenti di pianificazione metropolitana); Saverio Torzoni, Claudia Mezzapesa (Referenti progetto paesaggistico); Enrico Gulli (Referente rappresentazioni cartografiche); Alberto Fazzi, Simone Mancineschi (Referenti rappresentazioni architettoniche)

Sin dalla sua istituzione, la Città Metropolitana di Firenze si è proposta come ente intermedio, capace di attivare pratiche di Governance e di Cooperazione a diversi livelli.

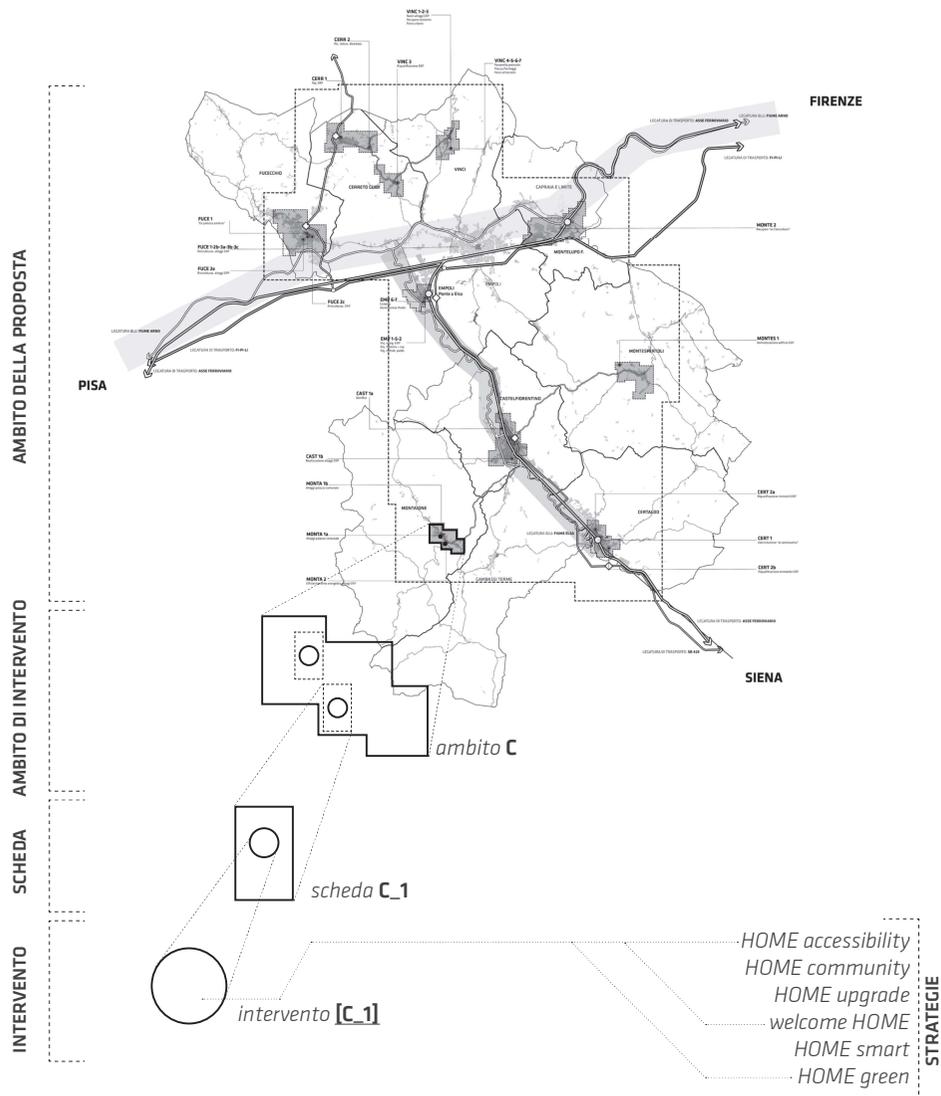
Con il Piano Strategico Metropolitan (2017) e i suoi aggiornamenti (2018-2021), il Bando Periferie (2016) e il Piano Territoriale Metropolitan (2020), la Città Metropolitana ha costruito una rete/coalizione di attori (verticale e orizzontale) in grado di garantire maggiore efficacia all'azione di governo, a partire da una integrazione dei networks decisionali pubblici e privati.

In questo percorso, le tre Vision del Piano Strategico (accessibilità universale, opportunità diffuse, terre del benessere) hanno definito un apparato di indirizzo stabile, diventando addensatori di argomenti e momenti di messa a sistema di opzioni, scelte e azioni, tutte condivise con le istituzioni locali, i corpi intermedi, le associazioni e le forze economiche presenti nella società.

Le tre proposte per Bando per la Qualità dell'Abitare – di cui questa relazione racconta la proposta HOME in Midsize Cities – seguono questo percorso che ha portato la Città Metropolitana di Firenze ad agire come cabina di regia attraverso una call interna dedicata a tutti i Comuni Metropolitan, indirizzata a selezionare gli interventi più pertinenti al tema del presente Bando e coerenti, al tempo stesso, con le Vision del Piano Strategico.

Guida alla consultazione della proposta:

La presente proposta - **HOME in Midsize Cities** - è strutturata in 9 **Ambiti di intervento** (Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Fucecchio, Lastra a Signa, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Signa, Vinci), ciascuno dei quali interessato da una serie di **interventi**. Gli interventi sono organizzati in **schede** e possono essere associati a una o più delle 6 **strategie** (HOME accessibility, HOME community, HOME upgrade, welcome HOME, HOME smart, HOME green) identificate dalla proposta in rispondenza agli **obiettivi** del Bando e agli **indicatori** della scheda PINQUA.



1. Introduzione	8
2. Inquadramento della Città Metropolitana di Firenze	10
2.1 La Città Metropolitana di Firenze	14
2.2 La questione abitativa-sociale nella Città Metropolitana di Firenze	18
2.3 Una visione strategica integrata: le strategie della Città Metropolitana e le politiche abitative della regione Toscana	24
3. Ambito di intervento: la dimensione della Midsize Cities nella Città Metropolitana di Firenze	26
3.1 Gli elementi strutturanti il territorio	26
3.2 La questione abitativa-sociale nell'ambito di intervento	30
4. Progetto HOME (Housing Opportunities for Metropolitan Empowerment) in Midsize Cities	32
4.1 Obiettivi generali della proposta	33
4.2 Strategie	33
4.3 Azioni strategiche	38
4.4 Interventi	46
[A_1] [A_2] Certaldo	46
[B_1] Montaione	54
[C_1] Montespertoli	58
[D_1] Castelfiorentino	62
[E_1.1] [E_1.2] [E_1.3] [E_1.4] [E_1.5] Empoli	68
[F_1.1] [F_1.2] [F_1.3] [F_1.4] Fucecchio	74
[G_1] [G_2] Cerreto Guidi	80
[H_1] Vinci	86
[I_1] Montelupo Fiorentino	92

1. INTRODUZIONE

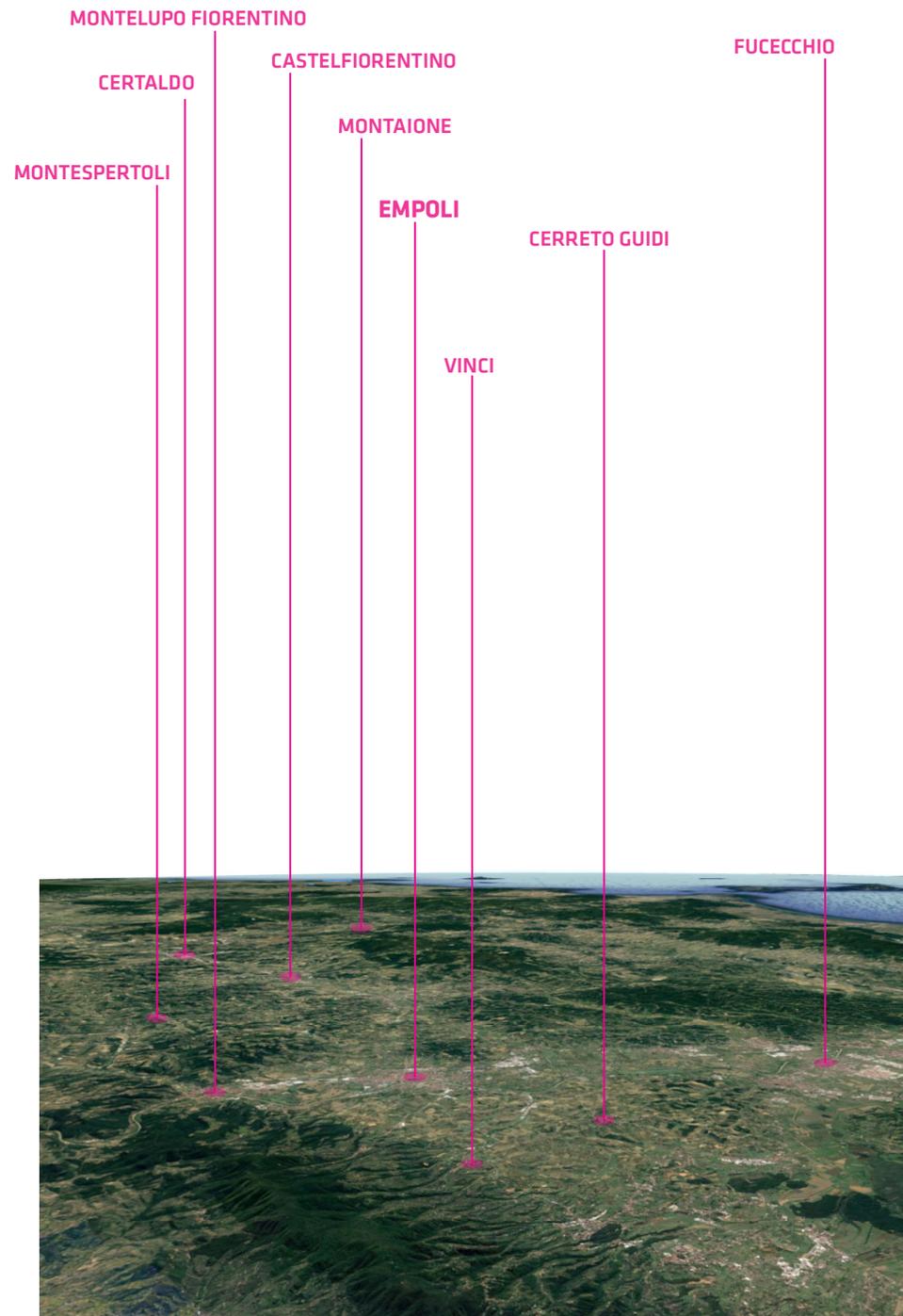
Abbracciando una visione di società equa e inclusiva, la proposta Home (Housing Opportunities for Metropolitan Empowerment) si pone l'obiettivo di fornire ai cittadini della Città Metropolitana di Firenze una prospettiva qualificante del vivere: abitare un luogo in autonomia economica e sociale all'interno di un ecosistema territoriale di qualità in abitazioni di qualità.

La proposta prevede un progetto integrato articolato su più interventi diffusi sul territorio metropolitano, al fine di migliorare le condizioni abitative e costruire un territorio orientato al buon vivere in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita della comunità.

A tal fine il principio di **HOME** risponde, in particolare, all'esigenza primaria di poter dare alle persone fragili l'opportunità di avere un'abitazione in cui potersi ritrovare, creare una famiglia ed essere indipendenti (**HOME UPGRADE**); un'abitazione che abbia in sé requisiti di efficienza energetica (**HOME SMART**), in linea con i criteri per uno sviluppo sostenibile del territorio (**HOME GREEN**) e che, al tempo stesso, sia inserita in un contesto sistemico di servizi e spazi pubblici per la cittadinanza (**WELCOME HOME**) e di relazioni con la comunità (**HOME COMMUNITY**) grazie al

potenziamento di una accessibilità estesa a tutto il territorio metropolitano (**HOME ACCESSIBILITY**).
Una residenza inclusiva quindi, sia a livello Metropolitano che Locale.

Il principio **HOME** è declinato nell'ambito occidentale della Città Metropolitana di Firenze in una condizione mediana all'interno del sistema insediativo policentrico del territorio metropolitano. L'ambito occidentale metropolitano si pone su un piano separato ed autonomo rispetto alla conurbazione della piana (Pistoia-Prato-Firenze e Arezzo) e, al contempo, non presenta le carenze in termini di dinamiche socio-economiche e servizi pubblici accostabili alle aree rurali e alle aree interne. In sintesi, il territorio della proposta può essere riconducibile, nel panorama della regione Toscana, alla condizione di città media: un sistema territoriale urbanizzato, quindi, composto da centri di medie/piccole dimensioni ancora in grado di costruire un forte rapporto con un contesto paesaggistico-culturale di eccellenza, condizione comune a molti territori e realtà italiane e tema molto presente nel dibattito scientifico recente; da qui prende corpo operativo e territoriale la proposta Home in Midsized Cities.



ELEMENTI DEL TERRITORIO

LEGATURE DI TRASPORTO

- Autostrade
- Ferrovie
- Trasporto pubblico locale

LEGATURE ECOLOGICHE

- Corpi idrici principali
- Principali legature blu

ELEMENTI DI CONTESTO DEL TERRITORIO

- Aree urbane
- Centri urbani principali
- Confine amministrativo Città Metropolitana

INQUADRAMENTO PROPOSTE

PROPOSTA [HOME] IN MIDSIZE CITIES

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi

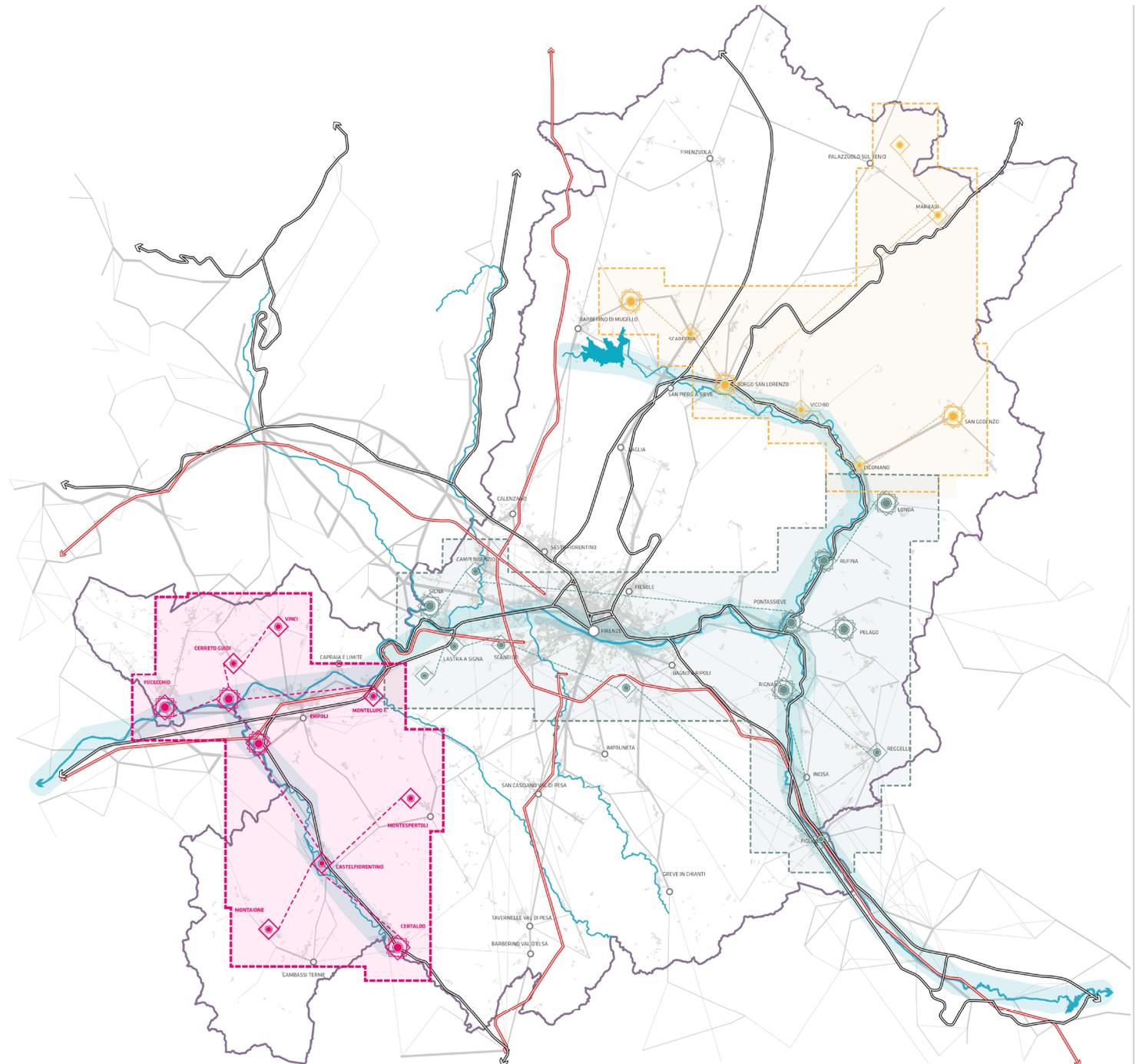
ALTRE PROPOSTE CMF

[HOME] in Central Metropolis

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi

[HOME] in Inner Metropolis

- Riquadro interventi
- Individuazione intervento singolo
- Individuazione interventi multipli
- Connessioni interventi



Elementi del territorio
Midsized Cities
Città Metropolitana di Firenze

2. INQUADRAMENTO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

2.1 La Città Metropolitana di Firenze

La Città Metropolitana di Firenze si estende in un'area di 3.500 kmq, su cui insiste una popolazione di poco più di un milione di abitanti (1.007.252 residenti per una densità abitativa media di 288,4 ab./kmq).

Tuttavia, è stata definita come "la più piccola città globale del mondo": nel territorio metropolitano di Firenze si concentrano, infatti, poli culturali e strutture di alta formazione di livello internazionale, artigianato, manifatturiero e produzioni enogastronomiche di eccellenza, inseriti in una cornice paesaggistica unica e inconfondibile. Luogo attrattivo denso di incontri e di flussi internazionali, la Città Metropolitana di Firenze si configura, quindi, come un crocevia in cui l'operosità e la cultura locale dialogano reciprocamente e si intrecciano sinergicamente con le dinamiche internazionali.

La Città Metropolitana di Firenze si colloca tra le prime economie urbane italiane in relazione a tre grandi ambiti: la presenza di poli culturali e strutture dell'alta formazione (Cultura, Knowledge, Multinational), l'artigianato e le produzioni locali (Fashion, Retail, Smart) e il paesaggio e la sostenibilità ambientale.

E proprio in relazione a questi ambiti presenta un'economia urbana forte, con una tenuta stabile anche nella contingenza attuale, che determina

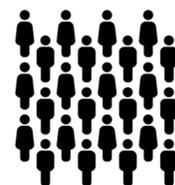
tassi di occupazione più elevati rispetto sia ai valori regionali, sia a quelli nazionali.

I confini amministrativi della Città Metropolitana di Firenze ricalcano quelli della ex-Provincia omonima, comprendendo 41 comuni appartenenti a sistemi locali e territoriali molto differenziati (dal Chianti al Mugello passando per l'Empolese e la Val di Pesa).

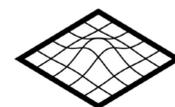
Per delineare una lettura del territorio capace di superare la rigidità dei limiti amministrativi della nuova istituzione metropolitana, ma allo stesso tempo far emergere le peculiarità del contesto, il Piano Strategico Metropolitan 2030 ha assunto una partizione dinamica del territorio, trasposta nella metafora dei "Ritmi".

I ritmi definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei convenzionali limiti amministrativi. La possibilità di travalicare i confini amministrativi permette di considerare la Città Metropolitana anche in relazione a quella che si configura come la reale Area Metropolitana di Firenze, strutturata sull'asse che la congiunge con le città di Prato e Pistoia e definita da forti relazioni materiali e immateriali.

Attraverso la lettura e la rappresentazione dei diversi indici che descrivono il territorio sono stati definiti degli "ambiti", dai confini sfumati e sovrapponibili, che presentano delle dinamiche e dei flussi simili, tali da individuare uno stesso ritmo.



RESIDENTI
1.007.252
(38% a Firenze)



SUPERFICIE
3.500 kmq



26,8%
Montagna



68,7%
Collina



4,5%
Pianura



21.731 euro
Reddito pro capite delle famiglie consumatrici
(18.604 Toscana, 17.307 Italia)



vocazione alla bellezza
30% delle opere d'arte più importanti al mondo (cfr. UNESCO)



vocazione al volontariato:
1.287 volontari su 10.000 abitanti;
66.8 istituzioni no-profit su 10.000 ab.



vocazione al territorio aperto
30% superficie attività agricole
52% superficie boschi

DATA ISTITUZIONE:
08 Aprile 2014

OPERATIVA DAL:
01/01/2015

CONFINI:

CM BOLOGNA
PROV. PRATO
PROV. AREZZO

Densità abitativa
288,49 ab./kmq

71,1 tasso occupazione
(68Toscana, 17.307 Italia)

Allegrissimo

L'AREA METROPOLITANA FUNZIONALE

La piana + il catalizzatore della grande impresa e dei servizi avanzati + la filiera del tessile e della moda + lo snodo infrastrutturale della Toscana + l'immagine della cultura rinascimentale + il centro storico di Firenze sito Unesco + il parco agricolo della Piana e di riva sinistra d'Arno

Vivace Prestissimo

ALTA VELOCITÀ

Le infrastrutture di trasporto (A1/A1 variante, snodo Calenzano-Peretola) + Le polarità della grande distribuzione (outlet di Barberino e i centri commerciali della Piana) + L'autodromo del Mugello

Largo con moto

LA MONTAGNA APPENNINICA

La produzione della castagna + La riserva di biodiversità + Il paesaggio dei boschi + L'Abbazia di Vallombrosa + Le cave di pietra serena

Andantino

LA COLLINA FIORENTINA

Il paesaggio collinare che abbraccia Firenze + Il luogo delle ville e dei Belvedere + Produzione tipica del cotto

Vivace Moderato

IL MUGELLO - VALDISIEVE

La Vallata della Sieve + L'autodromo + Il lago di Bilancino + Il turismo escursionistico + Le Ville Medicee

Vivace Presto

L'EMPOLESE - VALDARNO

La manifattura di qualità del cuoio e della calzatura + La produzione tipica del vetro e della ceramica + Il Montalbano e l'olio + Il sistema del Circondario Empolese + Il padule di Fucecchio + I luoghi di Leonardo

Andante Tenuto

IL VALDARNO SUPERIORE

Asse infrastrutturale A1 + Il fiume Arno + L'area della manifattura e delle produzioni di Alta Moda + I poli del fashion retail

Adagetto Grave

LA FRANCIGENA

Il cammino della via Francigena + I Borghi medievali + La fruizione lenta del paesaggio + Il turismo ambientale e culturale

Allegretto Assai

LA VALDELSA VAL DI PESA

Le valli dell'Elsa e della Pesa + La rete dei centri storici minori + La produzione del mobile e del legno + L'industria della camperistica + L'agricoltura tipica di qualità

Allegro Moderato

IL CHIANTI

I Borghi storici + Il mosaico culturale della vite e dell'ulivo + Produzione del vino e dell'olio + L'immagine internazionale del "Chiantishire"

2.2 La questione abitativa-sociale nella Città Metropolitana di Firenze

La Città Metropolitana di Firenze si presenta come un territorio eterogeneo, sia dal punto di vista socio-economico che nelle sue caratteristiche morfologiche. Questo ha determinato differenze e peculiarità nel sistema insediativo e nel tessuto economico e produttivo, così come nella fruizione delle opportunità economiche, sociali e ambientali. Le disparità territoriali risultano più evidenti soprattutto negli ambiti insediativi a più bassa densità, tuttavia, in tutto il territorio metropolitano permangono sottotraccia gli squilibri centro-periferia.

Questo emerge chiaramente dalla disamina delle dinamiche socio-economiche e territoriali della Città Metropolitana di Firenze, attraverso la quale viene messo in luce come le disuguaglianze siano strettamente legate alle caratteristiche e ai funzionamenti dei territori. La quantità e la qualità dei beni e dei servizi disponibili nei singoli ambiti territoriali mediano le opportunità e l'accessibilità alle risorse offerte ai singoli individui e alle comunità locali. Ciò assume una valenza maggiore leggendo lo sviluppo dei territori in un'ottica di Benessere Equo e Sostenibile, un'ottica multidimensionale che non guarda più solo alla dimensione economica del PIL quanto ad un complessivo sviluppo sostenibile di tutto il territorio e delle sue comunità. In tal senso i profili socio-economici della Città Metropolitana di Firenze sono stati analizzati attraverso la costruzione di cinque indicatori multidimensionali correlati agli obiettivi di sviluppo umano sostenibile:

- **Sostenibilità ambientale e salvaguardia del territorio;**
- **Inclusione e coesione sociale;**
- **Economia, lavoro e innovazione;**
- **Cittadinanza attiva e cultura;**
- **Infrastrutture e connettività.**

Rispetto alla descrizione della situazione socio-abitativa metropolitana sembra utile far

1. Progetto di Ricerca per il Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Firenze, "Relazioni tra funzionamenti territoriali e dinamiche socio-economiche nella Città Metropolitana di Firenze", coordinamento scientifico Prof. Mario Biggeri (Dipartimento di Economia e Management, UniFi) in collaborazione con Arco (Action Research for CO-development).

riferimento in particolare alle dimensioni Inclusione e Coesione Sociale e Cittadinanza attiva e cultura.

Guardare al benessere equo di una comunità significa guardare alla capacità di **Inclusione e coesione sociale**, intese come indicatori di **equità sociale** (sicurezza economica diffusa e ridotta disuguaglianza tra i redditi), inclusione sociale dei giovani così come degli anziani (Inclusione educativa/lavorativa dei giovani; Supporto familiare agli anziani), capacità di limitare la povertà e la deprivazione abitativa (% edifici ad uso residenziale con stato di conservazione mediocre o pessimo).

Quindi, è stato costruito un indicatore sintetico multidimensionale (figura 1) capace di descrivere in quale misura i diversi territori possano facilitare il consolidamento di **comunità locali inclusive e coese nel rispetto dei diritti di tutta la cittadinanza**.

La lettura multidimensionale: approntata attraverso tale indice denota una diffusa criticità rispetto al target di sostenibilità sociale, in particolar modo rispetto all'equità e alla capacità di inclusione sociale delle fasce più giovani della società. Tuttavia, alcune problematiche sembrano essere particolarmente marcate in alcuni comuni appartenenti ad aree più periferiche (o ai margini del territorio metropolitano), facendo quindi intuire un pattern centro-periferia. Pattern che risulta più evidente guardando nello specifico gli indicatori di Sicurezza economica (% contribuenti Irpef con reddito complessivo inferiore a 10.000 euro) (figura 2), dove emergono in modo evidente i comuni delle aree del Mugello e dell'Empolese-Valdelsa.

L'indice di **Cittadinanza attiva e cultura**, invece, descrive in quale misura i diversi territori consentono una **partecipazione attiva della popolazione alla vita sociale, culturale e politica**. Quella che potrebbe essere definita come una **dimensione pubblica dell'abitare**.

I risultati denotano che non ci sono Comuni

2. L'indicatore di Inclusione e Coesione Sociale mette a sistema nove variabili: Sicurezza economica; Uguaglianza; Inclusione educativa/lavorativa dei giovani; supporto familiare agli anziani; Diplomatici; Bambini presi in carico servizi comunali per l'infanzia; Livello servizi sociali e asilo nido; Salute e cronicità patologie; Conservazione edifici ad uso residenziale.

3. Tale indice è costituito da sei variabili: Partecipazione elettorale, Parità di genere nella rappresentanza politica, Raccolta differenziata, Eventi culturali, Associazionismo, Luoghi culturali.

Figura 1
Coesione sociale

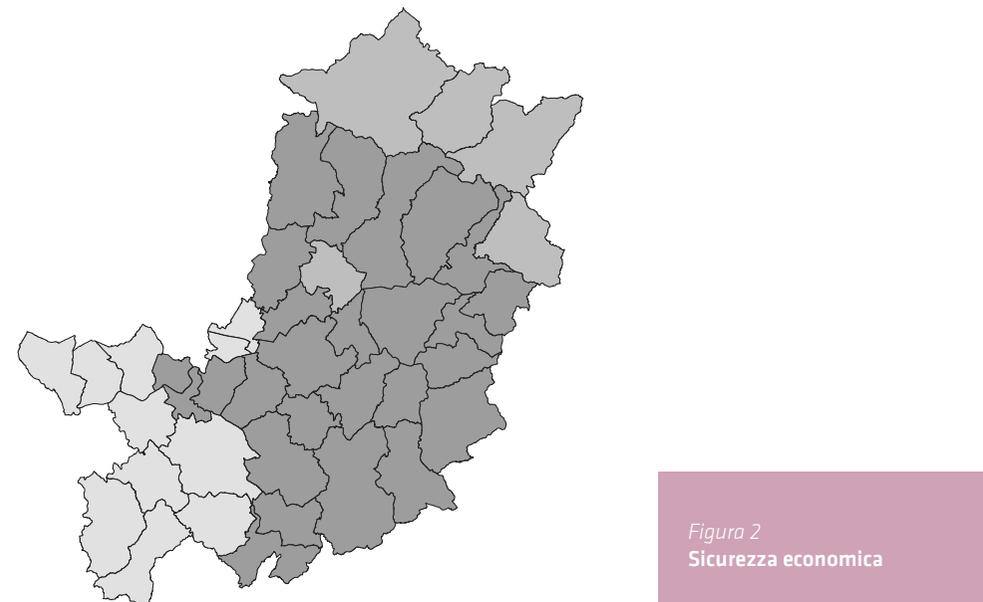
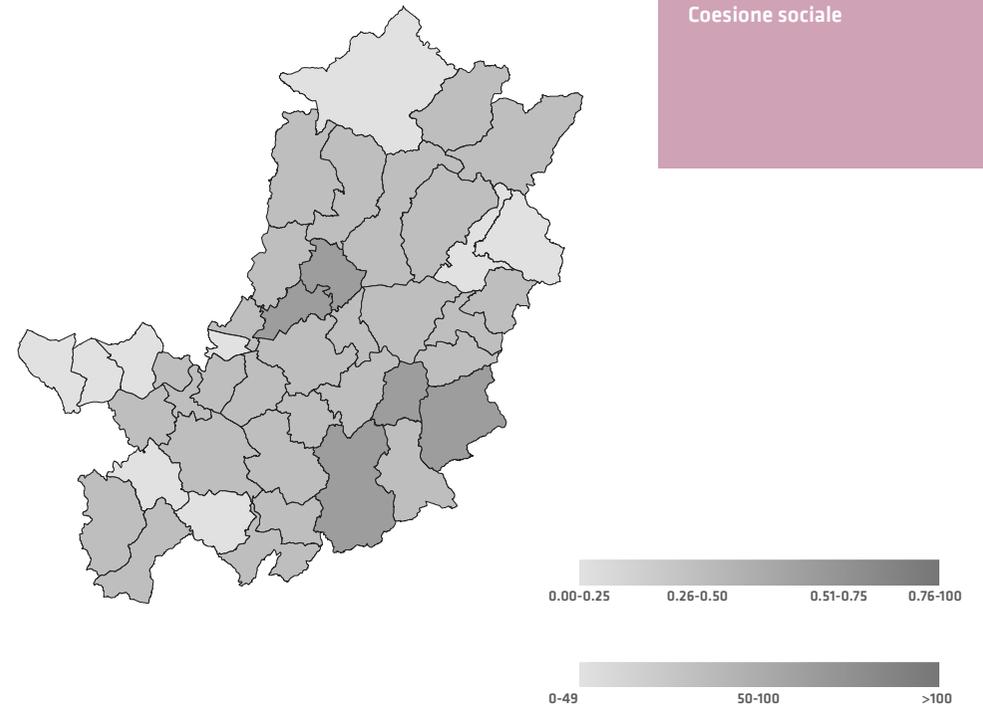


Figura 2
Sicurezza economica

particolarmente virtuosi in termini di cittadinanza, partecipazione e cultura, a fronte di una relativa omogeneità sul territorio metropolitano. Le performance di alcuni singoli Comuni risultano relativamente migliori anche a causa di specificità locali ed iniziative intraprese nel lungo periodo (Figura 3).

Le tematiche dell'associazionismo e dell'accesso alla cultura appaiono quelle da promuovere maggiormente e in maniera diffusa su tutto il territorio, date le evidenti disparità nelle singole realtà locali; in particolare attraverso azioni e modalità innovative e più interattive con le comunità locali.

Un rafforzamento del terzo settore porterebbe anche ad un ripensamento dei servizi per i territori, che ormai richiedono nuove modalità di accesso dettate dal bisogno del distanziamento sociale. In tal senso in tutto il territorio metropolitano dovranno essere ripensati nuovi modelli di welfare urbano legati da un lato alla smaterializzazione dei servizi, dall'altro alla costruzione di una maggior coesione sociale.

Guardando alla **questione Abitativa**, intesa come il **diritto alla casa e ad un alloggio confortevole**, questa ha assunto nuova rilevanza nel periodo di crisi sanitaria ed economica che stiamo attraversando. La dimensione "domestica" è divenuta obbligatoria e nelle fasce sociali più deboli ha messo ancora più in luce le problematiche di disagio abitativo già esistenti. Il **patrimonio di edilizia residenziale pubblica della Regione Toscana**¹ è spesso datato (54% degli alloggi è stato costruito prima del 1970) e offre una scarsa qualità ambientale (il 75% degli alloggi ha una classificazione energetica E, F, G). A queste problematiche se ne sono aggiunte altre, quali la mancanza di spazi adeguati allo studio o al lavoro da remoto (solo il 30% degli alloggi ha più di tre vani), la mancanza delle infrastrutture digitali o di connessioni adeguate, la mancanza di pur minimi spazi aperti o di spazi per il gioco per i bambini. In questo periodo appaiono ancor più evidenti le disuguaglianze sociali, probabilmente destinate ad aumentare, a cui dovrà essere data risposta con una maggior qualità dell'Abitare.

1. I dati relativi alla situazione socio-abitativa nella Regione Toscana si riferiscono all'ultimo rapporto curato dall'Osservatorio Sociale Regionale, *Abitare in Toscana 2020. IX Rapporto sulla condizione abitativa*, febbraio 2021.

Tenendo sempre conto che il **diritto di vivere in un'abitazione stabile, sicura e confortevole è strettamente correlato ad una migliore qualità della vita.**

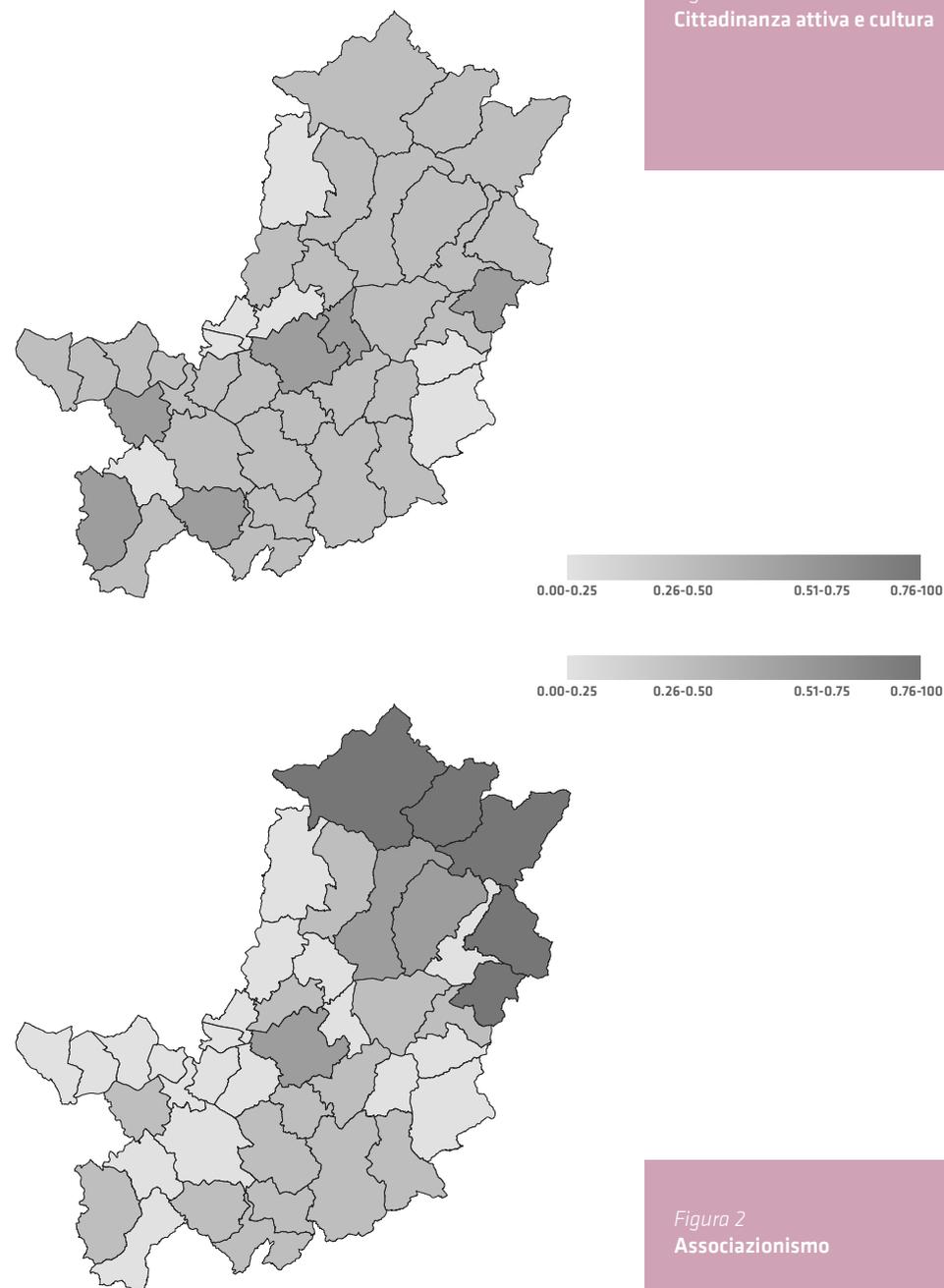


Figura 1
Cittadinanza attiva e cultura

Figura 2
Associazionismo

2.3 Una visione strategica integrata: le strategie della Città Metropolitana e le politiche abitative della regione Toscana

La proposta progettuale HOME articola un sistema integrato di obiettivi, strategie e azioni che si pongono in forte continuità rispetto agli strumenti metropolitani e regionali di governo del territorio e di programmazione. In un'ottica di governance multilivello, la proposta Home persegue obiettivi compatibili e complementari a quelli tracciati dal Piano Strategico Metropolitan e dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile; inoltre articola interventi in stretta sinergia con il redigendo Piano Territoriale Metropolitan, in particolare con il dispositivo spaziale indicato come Piattaforme Territoriali. La proposta progettuale HOME intende costruire una filiera di interventi locali e specifici, ma al tempo stesso coerenti e incardinati negli strumenti e nella programmazione sovraordinata, al fine di sostanziarli e dettargliarli.

Piano Strategico Metropolitan 2030-PSM

Con il Piano Strategico 2030, la Città Metropolitana di Firenze propone un percorso di cambiamento per migliorare la qualità della vita di tutti gli abitanti del territorio metropolitano: un Rinascimento Metropolitan.

Il termine evoca un cambiamento d'epoca, di rinascita intellettuale, economica e sociale sostenuta da ideali di etica civile, pragmatismo, esaltazione della vita attiva, che ha avuto storicamente come centro fisico la città di Firenze, ma che oggi si deve intendere come esteso a tutto il territorio metropolitano.

Il Rinascimento Metropolitan è declinato attraverso tre visioni strategiche:

- **accessibilità universale**, come condizione indispensabile per la partecipazione alla vita sociale e per la fruibilità degli spazi e dei servizi;
- la definizione di **opportunità diffuse**, grazie all'attivazione di molteplici e variegate risorse/opportunità presenti in tutta l'area metropolitana;
- e infine, una concezione del territorio

metropolitano che valorizza il territorio rurale come insieme integrato di **terre del benessere**, in termini di qualità di vita ed equilibrio ecosistemico.

Le tre visioni strategiche interpretano l'immagine collettiva delle città e del territorio attuale e definiscono la direzione auspicabile verso cui tendere per perseguire il Rinascimento Metropolitan mediante le strategie:

- **Vision Accessibilità Universale:** Mobilità Multimodale, Città Senziente, Governance Cooperativa, Comunità Inclusiva;
- **Vision Opportunità Diffuse:** Manifattura Innovativa, Formazione Intraprendente, Riuso 100%, Attrattività Integrata;
- **Vision Terre del Benessere:** Paesaggio Fruibile, Filiere in Rete, Ambiente Sicuro.

In particolare la proposta Home si integra in modo diretto alla vision **Accessibilità Universale** che richiama il tema dell'abitare: «l'accessibilità è declinata anche come rafforzamento della infrastruttura "sociale" e nuova politica dell'abitare metropolitano, fondata sull'attivazione di processi di ascolto, informazione e partecipazione della popolazione e la definizione di nuovi paradigmi abitativi, che rappresentino risposte concrete sia ai principi di tutela, presidio e riuso efficiente del territorio sia alle specifiche necessità dei giovani, delle famiglie e delle comunità contemporanee».

La strategia "**Comunità Inclusiva**" della vision Accessibilità universale esplicita in una prospettiva programmatico/progettuale la questione abitativa e sociale: «La Città Metropolitana di Firenze promuove la relazione e l'inclusione sociale come elemento essenziale per la costruzione di un territorio orientato al **buon vivere** in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita della comunità. In questo senso il territorio metropolitano è già dotato per storia, cultura, religione, di un forte tessuto solidale ed è da questo che occorre muovere in una logica sussidiaria, valorizzando le presenze esistenti ed intervenendo laddove vi siano criticità. In questa direzione i progetti e le politiche di Città Metropolitana si articolano su tre principali temi: da un lato, il censimento e la messa in rete delle istituzioni solidali (pubbliche e civili), in secondo luogo, il perseguimento di una **politica dell'abitare** innovativa e adeguata alle esigenze dei giovani e degli anziani dei modelli sociali e

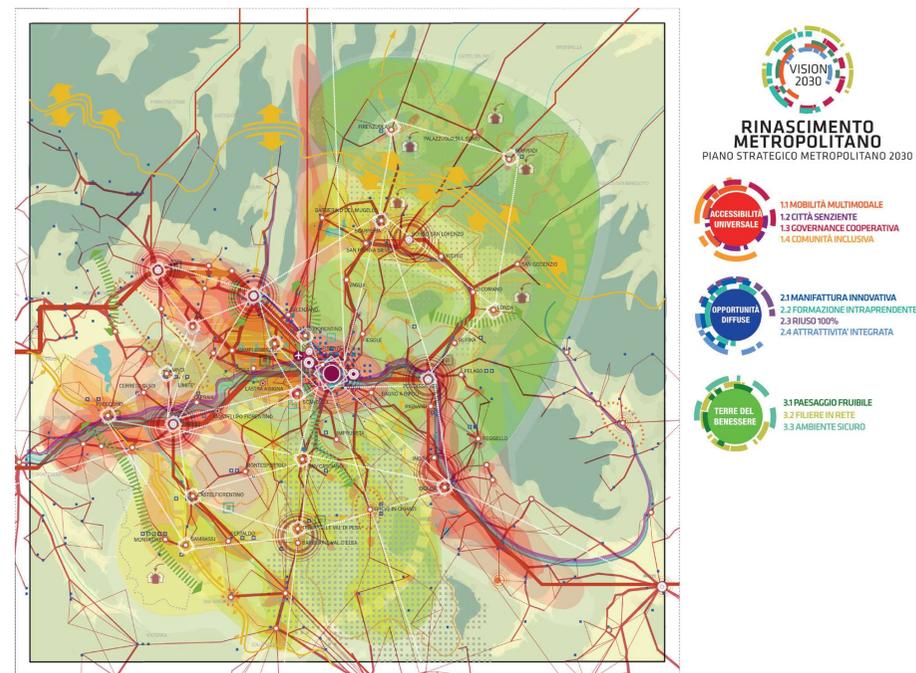
familiari contemporanei, infine, la creazione di una **comunità inclusiva e solidale**, sostenuta da un rafforzamento dei legami orizzontali, tra i cittadini, e verticali, tra cittadini ed istituzioni».

Nello specifico la **strategia dell'abitare** ha l'obiettivo di rendere la Città Metropolitana un luogo: «dove possano svilupparsi e consolidarsi nuovi modi di vita sostenibili da un punto di vista sociale, relazionale, ma anche economico ed ambientale. L'obiettivo è pertanto quello di **unire il bisogno primario di abitazione con i vantaggi che derivano dalla creazione di una nuova socialità e dal recupero e riuso dei luoghi dismessi o sottoutilizzati**, anche attraverso l'economia della condivisione».

Il PSM inoltre guarda con particolare interesse le esperienze innovative dell'abitare: «In particolare,

in sintonia con le iniziative di settore della Regione Toscana, si sostengono esperienze innovative in ambito abitativo (autocostruzione, auto-recupero, co-housing, etc.) coniugando le iniziative dal basso (attivabili in maniera spontanea dai cittadini), con quelle gestite dall'alto (ad esempio tramite bandi pubblici) in grado di testare e dare visibilità alle buone pratiche».

Il progetto Home, perciò, si configura come un'azione che rende operativo e concreto l'indirizzo indicato nella strategia specifica comunità inclusiva e, parimente da come è descritta nel piano strategico, si integra con un'**operatività trasversale** anche rispetto alle altre strategie messe in atto dalle vision Opportunità Diffuse e Terre del Benessere.



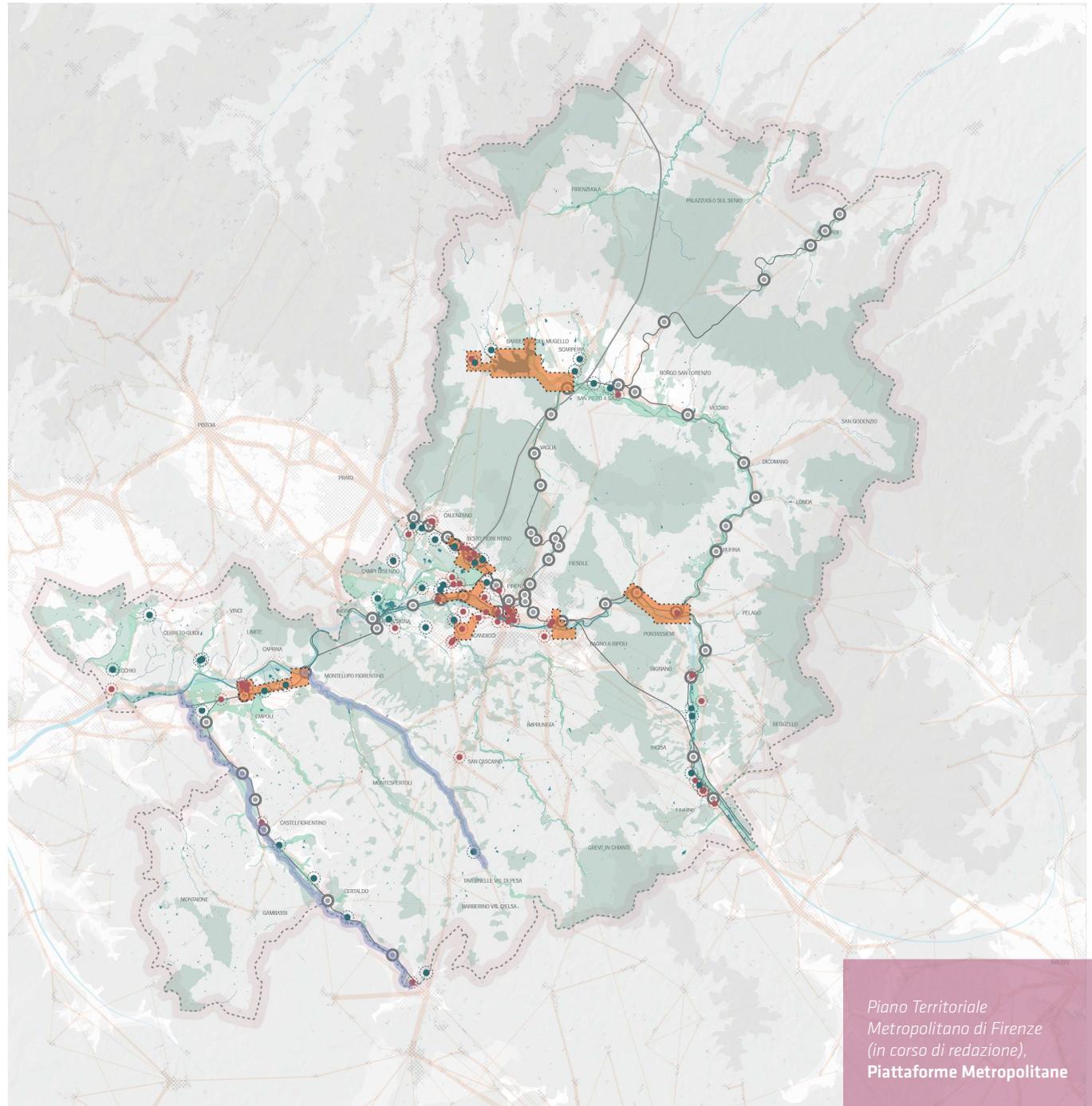
Piano Strategico 2030
Rinascimento Metropolitan,
Tavola della Mission in cui sono visibili i diversi ritmi metropolitani. A destra, schema riepilogativo dell'articolazione del PSM in Vision e Strategie.

Piano Territoriale Metropolitan-PTM

Attraverso il PTM di Firenze, la Città Metropolitana ha voluto inaugurare un modo nuovo e sperimentale di concepire la pianificazione territoriale ordinaria alla scala metropolitana, come un processo di costruzione di visioni e azioni di governance coordinate, integrate e dinamiche. A tal fine il lavoro di redazione, attualmente in corso, ha inteso re-interpretare la coerenza e riformulare i livelli di prescrittività del PTM configurando un "piano quadro" flessibile, agile ed intelligente, mediante un approccio di pianificazione propulsivo e complementare rispetto alle politiche di trasformazione e governo dei territori adottate dai Comuni.

Il Piano Territoriale Metropolitan risulta incardinato al PSM, sposandone l'approccio radicalmente innovativo, mentre riconosce la dimensione territoriale, definita dalla suddivisione dei ritmi, e la componente strategica della vision - accessibilità universale, opportunità diffuse, terre del benessere - come punto di partenza fondamentale da declinare in chiave operativa; definendo con maggior dettaglio quelle strategie capaci di "toccare il suolo" e di essere territorializzate, quindi anche restituite mediante una cartografia.

Il PTM è caratterizzato dalla definizione e dalla selezione di alcuni ambiti territoriali richiamati con il termine di "Piattaforme". Queste sono distinte in due tipologie: 1- Piattaforme Metropolitane che riguardano in modo prevalente ambiti urbanizzati, 2 - Piattaforme Fluviali che riguardano gli ambiti territoriali su cui si sviluppano i principali corsi d'acqua (Arno, Elsa, Sieve, ecc.). Le piattaforme sono definite come comparti territoriali di interesse metropolitano che per posizione, funzionalità e risorse già attivate possono determinare relazioni forti ed esprimere rilevanti potenzialità in un quadro propositivo volto al miglioramento della qualità dei luoghi e al rafforzamento dei rapporti sinergici tra i comuni metropolitani. Le Piattaforme sono i luoghi in cui si condensano ambizioni pubbliche e private, obiettivi locali e regionali, evidenziando la necessità di un coordinamento ad un livello intermedio, cioè quello metropolitano.



Piano Territoriale
Metropolitano di Firenze
(in corso di redazione),
Piattaforme Metropolitane

Piano Urbano di Mobilità Sostenibile-PUMS

Il PUMS ridisegna il sistema di mobilità metropolitana in un'ottica di sostenibilità territoriale intervenendo sul potenziamento infrastrutture stradali e ferroviarie, sull'implementazione di nodi d'interscambio definiti come centri di mobilità e hub-intermodali (parcheggi scambiatori e stazioni ferroviaria), sulla realizzazione di un sistema territoriale di piste ciclabili (ciclovía e superstrada ciclabile Firenze-Prato) mediante azioni materiali e immateriali.

Le strategie del PUMS di maggior connotazione spaziale e territoriale sono:

- Potenziamento dell'offerta ferroviaria
- Completamento della rete tranviaria fiorentina
- Progetti di corridoio per l'accessibilità universale multimodale alle stazioni
- Creazione di un sistema di parcheggi di interscambio
- Realizzazione di un sistema gerarchicamente strutturato di Centri di Mobilità che si configurano come Hub multimodali
- Individuazione della rete ciclabile portante della Città Metropolitana
- Creazione di una rete di parcheggi in struttura per biciclette
- Assegnazione di priorità agli interventi di adeguamento e nuova realizzazione di viabilità finalizzati a ridurre l'incidentalità
- Progressivo adeguamento delle fermate del trasporto pubblico per assicurare l'accessibilità universale al servizio



Efficacia ed efficienza del sistema della mobilità

- Miglioramento del TPL
- Riequilibrio modale della mobilità
- Riduzione della congestione
- Miglioramento della accessibilità di persone e merci
- Miglioramento dell'integrazione tra lo sviluppo del sistema della mobilità e l'assetto e lo sviluppo del territorio (insediamenti residenziali e previsioni urbanistiche di poli attrattori commerciali, culturali, turistici)
- Miglioramento della qualità dello spazio stradale e urbano



Sostenibilità energetica e ambientale

- Riduzione del consumo di carburanti da fonti fossili
- Miglioramento della qualità dell'aria
- Riduzione dell'inquinamento acustico



Sicurezza della mobilità stradale

- Riduzione dell'incidentalità stradale
- Diminuzione sensibile dei costi sociali derivanti dagli incidenti
- Diminuzione sensibile dei costi sociali derivanti dagli incidenti
- Diminuzione sensibile del numero degli incidenti con morti e feriti tra gli utenti deboli (pedoni, ciclisti, bambini e over 65)



Sostenibilità socio-economica

- Miglioramento della inclusione sociale
- Aumento della soddisfazione della cittadinanza
- Aumento del tasso di occupazione
- Riduzione dei costi della mobilità (connessi alla necessità di usare il veicolo privato)

Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile,

Città Metropolitana di Firenze, Strategie e Azioni

Regione Toscana

Le proposte elaborate per la Città Metropolitana di Firenze si inseriscono in un quadro Regionale di normative di recente adozione, rispetto all'edilizia residenziale pubblica, e innovative politiche sociali volte all'inclusione e alla rigenerazione delle realtà locali.

Le norme relative all'edilizia residenziale pubblica sono state recentemente riviste nella **Legge Regionale 2/2019**. Tale legge ha portato alla revisione della governance dei sistemi ERP, lavorando sull'omogeneizzazione dei modelli di gestione regionali, e ad una maggiore funzionalità ed efficacia nell'assegnazione e utilizzo degli alloggi.

Per definire modelli organizzativi e di gestione efficaci vengono individuati ambiti territoriali corrispondenti ad un livello ottimale di esercizio (LODE), tali da favorire la rappresentanza e la cooperazione di tutti i comuni del territorio. Nell'area della Città Metropolitana sono stati individuati due LODE: quello di Firenze e quello dell'Empolese-Valdelsa. A tali ambiti corrispondono due diversi **oggetti gestori, Casa Spa e Publicasa Spa**, e a due diverse commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

Rispetto alle modalità di **implementazione del patrimonio dell'edilizia residenziale ERP**, la regione Toscana ha avviato dal 2019 la **sperimentazione dell'acquisto di immobili residenziali già costruiti e pronti per l'assegnazione**. Tale iniziativa, oltre ad avere potenziali ricadute economiche a livello locale, mira ad evitare nuovo consumo di suolo e ridurre le tempistiche per avere a disposizione nuovi alloggi da assegnare.

Guardando in modo più ampio alla questione abitativa e alle **politiche di inclusione sociale**, la regione Toscana ha attivato azioni volte alla messa in atto della cosiddetta **Legge sul "dopo di noi"** (Legge 112/2016 "Disposizioni in materia di assistenza alle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare"). Sono stati attivati **percorsi per favorire l'autonomia e benessere delle persone con disabilità grave**, mediante interventi di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare e di **supporto alla domiciliarità**. I

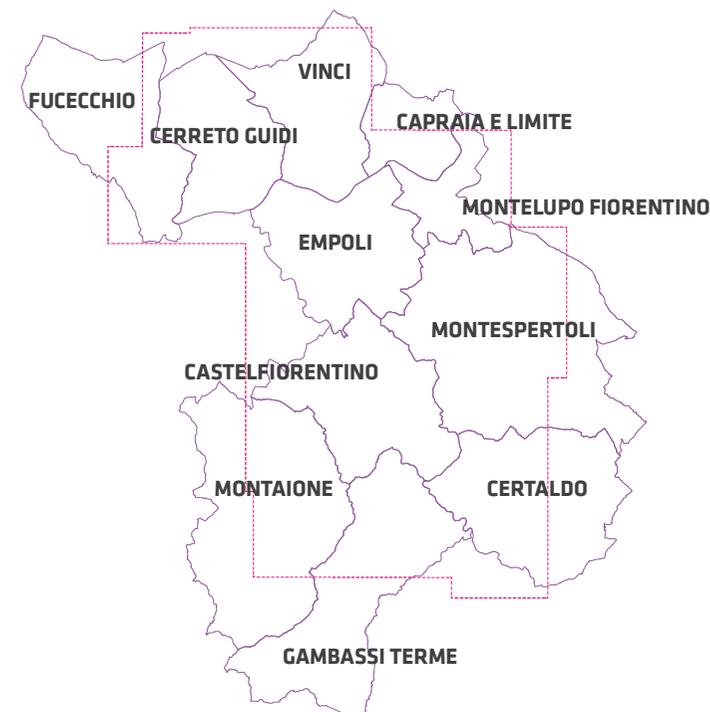
progetti "Dopo di Noi" comprendono sia interventi svolti in sinergia con il terzo settore che interventi volti alla realizzazione di **nuovi modelli di abitare, anche attraverso l'uso di tecnologie innovative**. Attraverso tali politiche la Regione Toscana mira a costruire un **sistema che sia fortemente inclusivo** attraverso approcci che riducono le disparità di vita e di partecipazione alla società.

Con la finalità di incrementare la **coesione sociale e la percezione di sicurezza dei luoghi di vita urbani**, la Regione Toscana ha condotto un articolato processo di ricognizione e sperimentazione sul tema della sicurezza urbana. Esito di tale percorso è stato il **Libro Bianco sulle politiche di sicurezza urbana**. Tale pubblicazione presenta un **approccio integrato** al tema, che comprende sia strumenti di controllo sia azioni volte alla riqualificazione urbana e al **rafforzamento del presidio sociale, culturale e commerciale**.

La sicurezza urbana, in quanto percezione sociale, è strettamente legata alla gestione, alla **cura e alla qualità degli ambienti**. La riduzione delle forme di degrado, frammentazione e isolamento di aree urbane, così come l'**attivazione di forme di mixité sociale e funzionale**, concorrono ad una maggiore percezione di sicurezza delle comunità.

1. La regione Toscana attraverso apposito decreto (n. 4830 del 3 aprile 2019) ha approvato e pubblicato un avviso pubblico rivolto ai Comuni, che a loro volta hanno raccolto con procedure di evidenza pubblica le proposte provenienti dai propri territori

3. AMBITO DI INTERVENTO: la dimensione della Midsize Cities nella Città Metropolitana di Firenze



La proposta presenta una molteplicità di interventi che insistono sull'area metropolitana occidentale e che ricadano nell'unione dei comuni dell'**Empolese Valdelsa - Vinci, Montespertoli, Montelupo Fiorentino, Montaione, Fucecchio, Empoli, Castelfiorentino, Certaldo, Cerreto Guidi**.

L'ambito della proposta presenta una struttura insediativa policentrica contraddistinta dalla presenza di **piccole e medie città**, fra le quali spicca la **centralità urbana di Empoli** (48.000 abitanti) che accoglie molti servizi di area vasta (scuole secondarie, strutture ospedaliere, stazione ferroviaria di livello Gold, un polo universitario). Questa pluralità di centri si inserisce in comparti paesaggistico-culturali di interesse regionale: le valli dell'Arno e dell'Elsa, il sistema collinare del Montalbano, le aree umide del Padule di Fucecchio. Tali sistemi hanno contribuito a costruire un'identità territoriale storica legata ad un paesaggio agricolo

dai forti valori estetico-percettivi. Così come gli elementi del paesaggio, le infrastrutture hanno segnato storicamente l'evoluzione urbana di questo ambito. Se nel periodo Medioevale la presenza della via Francigena determina lo sviluppo dei nuclei storici sui crinali, nel periodo moderno si assiste ad uno "scivolamento a valle" e alla crescita di sistemi urbani lineari di fondovalle, ricchi di attività produttive, che si attestano sui grandi corridoi multimodali degli assi ferroviari e della superstrada Firenze-Pisa- Livorno. Tuttavia, le trasformazioni urbane contemporanee hanno portato, spesso, alla saldatura dei nuclei attraverso una crescita disordinata e di scarsa qualità di aree produttive, commerciali e residenziali; aree con basso valore paesaggistica rispetto agli assetti originari. Una nuova lettura del territorio è possibile rileggendo i suoi elementi strutturanti (infrastrutture verdi e di trasporto) quali legature della maglia insediativa da rafforzare e rigenerare

1. Oltre ai comuni menzionati e coinvolti nella proposta HOME, l'unione dei comuni dell'Empolese Valdelsa è composta dei seguenti comuni: Capraia e Limite, Gambassi Terme.

COMUNE	ABITANTI	SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE (km ²)	DENSITÀ (ab/km ²)
Capraia e Limite	7.730	24,92	310,19
Castelfiorentino	17.577	66,56	264,08
Cerreto Guidi	10.700	49,33	216,91
Certaldo	16.300	72,24	216,64
Empoli	48.000	62,28	770,71
Fucecchio	23.500	65,13	360,82
Gambassi Terme	4.798	83,15	87,7
Montaione	3.800	104,90	36,22
Montelupo Fiorentino	13.700	24,60	556,91
Montespertoli	13.500	125,02	107,98
Vinci	14.600	54,42	268,28

3.1 Gli elementi strutturanti il territorio

Legature blu

• Fiume Arno

L'Arno è il principale corso fluviale della regione toscana e il secondo maggior fiume dell'Italia centrale. L'Arno nasce nell'Appennino Tosco-romagnolo, attraversa i territori della provincia di Arezzo, la città metropolitana di Firenze e le province di Prato e Pisa per poi sfociare nel Mar Tirreno. Sul percorso del fiume si sono sviluppati i principali centri urbani della Toscana, per le sue caratteristiche ambientali, ecologiche e insediative rappresenta il principale elemento territoriale strutturante la Città Metropolitana di Firenze. Il tratto fluviale in corrispondenza l'ambito della proposta è riconosciuto come Valdarno Inferiore (detto anche Valdarno di Sotto). Il Valdarno Inferiore confina a sud dalle colline e dalle valli degli affluenti di sinistra (Pesa, Orme, Elsa, Egola ed Era) a nord dal Montalbano.

L'Arno attraversa i territori comunali di **Montelupo Fiorentino, Empoli, Cerreto Guidi e Fucecchio**.

• Fiume Elsa

Il fiume Elsa collega la provincia di Siena con la città metropolitana di Firenze in prossimità del nodo strategico tra i comuni di Certaldo e San Gimignano. Lungo il suo percorso il fiume attraversa territori che presentano caratteristiche naturalistiche e ambientali di grande rilievo, ma anche aree industriali e produttive che storicamente hanno visto proprio nel fiume la loro caratterizzazione strategica che ha lasciato numerose opere di ingegneria idraulica, come diversi mulini di notevole interesse tipologico. Nella città Metropolitana di Firenze, l'Elsa attraversa i territori di Barberino e Tavarnelle, **Certaldo, Castelfiorentino e Pont a Elsa** prima di gettarsi nell'Arno nel Comune di Empoli.

Legature di trasporto

• FI-PI-LI

La strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno denominata FI-PI-LI rappresenta la strada cosiddetta FI-PI-LI rappresenta una delle più importanti arterie del sistema stradale della Toscana ed è classificata tecnicamente come strada extraurbana secondaria e amministrativamente come strada regionale. Orientata in senso est-ovest, è localizzata nel Valdarno Inferiore e collega



Fiume Arno



Fiume Elsa

tre tra i principali centri urbani regionali: Firenze, Pisa e Livorno. Nell'ambito della proposta, la FI-PI-LI attraversa i comuni di Montelupo F., Empoli e rappresenta l'asse viario di livello territoriale su cui gravitano anche gli altri comuni del circondario empoiese: **Vinci, Cerreto Guidi e Fucecchio**.

• SR 429

L'ex strada statale (SS 429), ora strada regionale 429 Val d'Elsa (SRT 429) collega Siena alla FI-PI-LI attraversando l'ambito della Val d'Elsa configurandosi quale asse di percorrenza veloce e portante della vallata. La SR 429 passa dai centri urbani di Certaldo, Castelfiorentino e Ponte a Elsa, su essa gravitano i comuni di **Certaldo, Montespertoli e Montaione**.

• Asse ferroviario Fi-Pi-Li (Leopolda)

La linea ferroviaria (elettrificata e a doppio binario) collega le città toscane di Firenze, Pisa e Livorno passando per Empoli e Pontedera. La linea, composta da 17 stazioni, costituisce un'infrastruttura primaria nel collegamento regionale, collegando il capoluogo regionale di Firenze con la costa tirrenica e il porto di Livorno ed è un servizio molto utilizzato nel pendolarismo giornaliero per gli spostamenti casa/lavoro del territorio metropolitano.

I comuni attraversati dalla tratta ferroviaria sono: **Montelupo Fiorentino ed Empoli**, per un bacino di utenza che coinvolge i comuni limitrofi: **Vinci, Cerreto Guidi e Fucecchio**.

• Asse ferroviario Empoli-Chiusi

La ferrovia denominata Centrale Toscana unisce la città di Empoli a Siena fino a congiungersi con la ferrovia Firenze-Roma all'altezza di Chiusi. Il tracciato fra le due città toscane segue nel primo tratto (sostanzialmente piano e rettilineo) la valle del fiume Elsa fino a Poggibonsi. Partendo da Empoli, la linea attraversa la Val d'Elsa passando dalle stazioni del comune di **Certaldo** e di **Castelfiorentino** che serve i comuni di **Montespertoli e Montaione**.



FI-PI-LI



SR429



Asse ferroviario FI-PI-LI



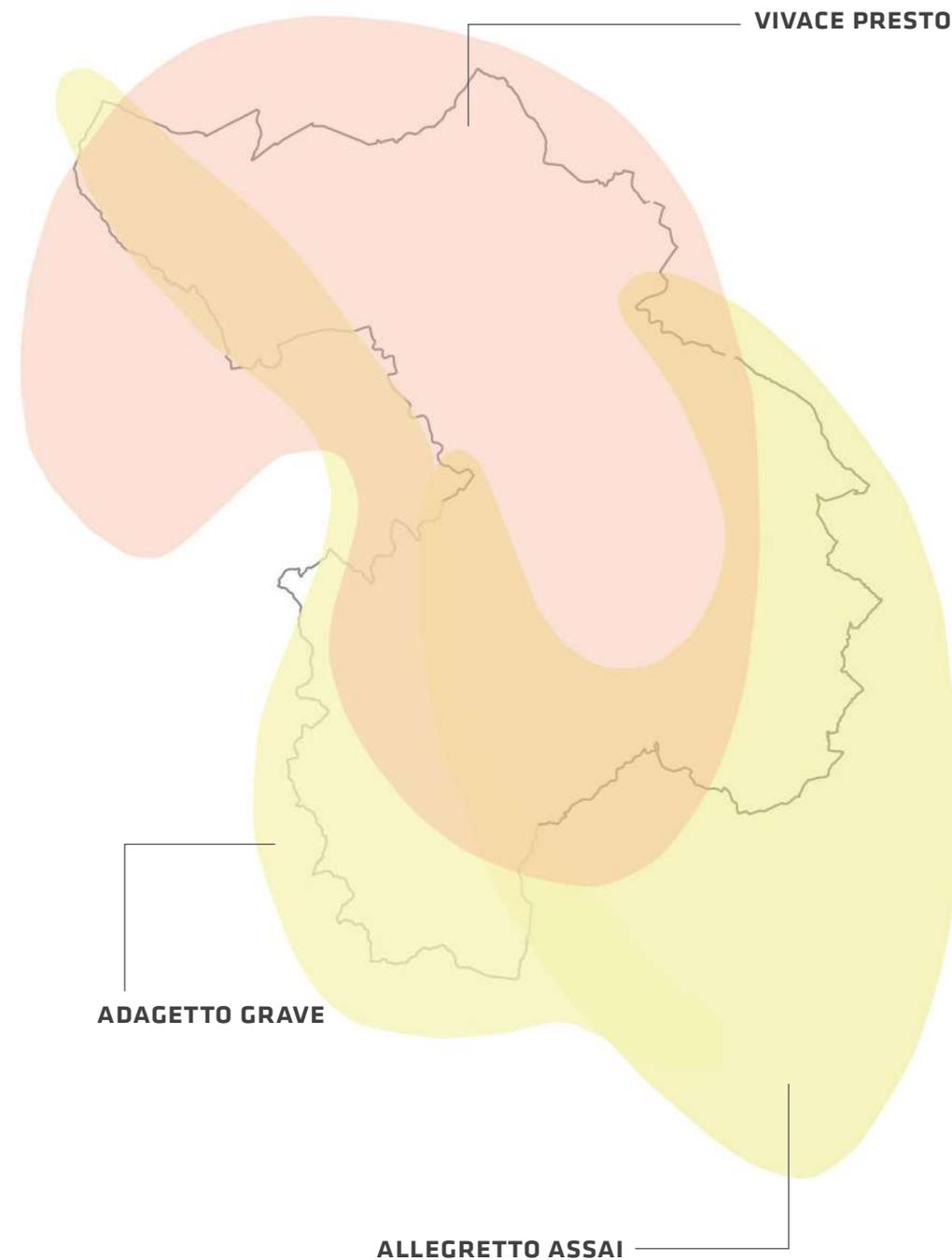
Asse ferroviario Empoli-Chiusi

Rispetto alla lettura dinamica offerta dalla metafora verbo-disegnata dei **Ritmi Metropolitan**, l'ambito dell'Empolese-Valdelsa è connotato dalla presenza di tre diversi ritmi: **Vivace Presto** (Empolese-Valdarno), **Allegretto Assai** (Valdelsa-Valdipesa), **Adagetto Grave** (i territori della via Francigena).

Il ritmo **Vivace Presto** (Empolese- Valdarno) corrisponde ad un territorio fortemente urbanizzato, inserito in dinamiche di metropolizzazione regionale e attraversato da densi flussi di mobilità giornaliera. Questo territorio presenta anche una vivace industria manifatturiera legata al distretto della lavorazione del cuoio e delle calzature, così come a produzioni tipiche di qualità come quella della ceramica di Montelupo.

La valle dell'Elsa e la sua rete di piccole città storiche, invece, è connotata dal ritmo **Allegretto Assai**. Tale ambito è connotato da una produzione manifatturiera legata al settore della camperistica e al distretto del mobile. Tuttavia, negli ultimi anni, il settore del turismo e quello delle produzioni agricole di qualità sono divenuti sempre più rilevanti.

Il ritmo **Adagetto Grave** identifica i territori storici attraversati dalla via Francigena, che congiunge caratteristici borghi medievali meta di importanti flussi turistici. Questo ambito è connotato dal ritmo slow, legato alla fruizione lenta del paesaggio e al turismo ambientale e culturale.



3.2 La questione abitativa-sociale nell'ambito di intervento

Lo spiccato policentrismo del territorio determina la presenza di condizioni socio-abitative diverse, legate anche alla diversa densità di urbanizzazione dei territori. Guardando agli insediamenti nella maggior parte dei centri di questa area, a fronte della presenza di nuclei medievali ben conservati, si assiste alla formazione di grandi conurbazioni nelle aree di fondovalle (Empoli) e diffusi sistemi periurbani frammentati. Se nelle aree di nuova espansione si vengono a creare luoghi di vita privi di identità e di scarsa qualità urbana e paesistica, nei centri storici si assiste alla perdita dei residenti e della vitalità data dai servizi e dal commercio. Questo determina, seppur in contesti all'apparenza molto diversi, un peggioramento delle condizioni di vita individuale e un indebolimento delle relazioni nelle comunità locali.

Guardando all'indicatore metropolitano di **Inclusione e Coesione Sociale**, benché questo presenti diffuse criticità in tutto il territorio, nell'area dell'Empolese-Valdelsa sembrano essere i **comuni medio-piccoli quelli che soffrono una minore sostenibilità sociale**. Nell'ambito Empolese molti comuni presentano performance negative dal punto di vista della sicurezza economica (% contribuenti Irpef con reddito inferiore 10.000 euro), in particolar modo i comuni di Cerreto Guidi, Fucecchio e Vinci. Tali indicatori denotano **territori più sensibili all'instabilità sociale ed economica, probabilmente meno resilienti agli impatti della crisi sanitaria che stiamo attraversando**, sia dal punto di vista delle capacità dei singoli individui che da quello delle comunità locali.

Nei centri più piccoli, e periferici nell'area metropolitana, appare anche più **problematico l'accesso ai servizi sociali e servizi pubblici, quali gli asili nido, il supporto agli anziani o il supporto alle famiglie con disabili**. In tal senso i comuni dell'area della Valdelsa (Castelfiorentino, Certaldo, Montespertoli) presentano indicatori negativi rispetto alle prestazioni e ai servizi sociali erogati. L'accesso a tali servizi crea evidenti disuguaglianze territoriali a livello di Città Metropolitana e disuguaglianza sociali locali che si ripercuotono in ambiti quali la conciliazione lavoro famiglia, la possibilità di accesso della componente femminile

al mercato, il persistere del gender gap e la generale mancanza di **equità di genere**.

L'altro aspetto, rilevante per la costruzione di una coerente proposta con i bisogni dei territori, è la possibilità offerta alle comunità e ai singoli di partecipare attivamente alla vita sociale e culturale. Benché storicamente la regione Toscana sia stata connotata da una forte presenza dell'associazionismo e partecipazione alla dimensione pubblica, la lettura dell'indicatore metropolitano multidimensionale **Cittadinanza attiva e Cultura** non mostra la presenza di aree particolarmente virtuose. Nell'area dell'Empolese-Valdelsa appaiono evidenti alcune **criticità che affliggono soprattutto i comuni più piccoli: basso numero di associazioni e scarsità di luoghi culturali**. Nello specifico l'area del Valdarno Empolese presenta **valori negativi soprattutto per quanto riguarda i luoghi di attrazione culturale: cinema, teatri, musei, biblioteche. Luoghi culturali che non vanno solo implementati, ma soprattutto ripensati a seconda dei nuovi bisogni espressi dai territori**. Nei comuni piccoli è evidente la mancanza di nuovi luoghi in cui l'associazionismo possa fornire nuovo welfare urbano, luoghi di produzione innovativa della cultura, nuovi luoghi per la formazione continua della popolazione.

A fronte della crisi che stiamo vivendo, acquista ancora più valore un **progetto di città pubblica che sappia rispondere in modo multidimensionale ai bisogni dell'Abitare dei singoli e delle comunità**.

La questione abitativa, legata all'accesso alla casa, è divenuta sempre più problematica per ampie fasce di popolazione. Il tema del **disagio abitativo è ormai sentito in maniera diffusa in diversi territori, non solo nei comuni ad alta tensione abitativa (Empoli)**. Sempre più spesso occorre far fronte a casi di **emergenza abitativa, anche temporanea**, a cui le amministrazioni locali riescono difficilmente a dare risposta.

La risposta prioritaria, ad una domanda di alloggi che tenderà a crescere, rimane principalmente legata alla disponibilità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito **Empolese-Valdelsa**, la società Publicasa Spa gestisce **1576 alloggi ERP¹** con una disponibilità di circa **1 alloggio ogni 42 famiglie**

1. Dato relativo all'anno 2019

(a fronte di una media regionale di 1 alloggio ogni 33 famiglie). Inoltre le **domande presentate** sono 11,5 ogni 1000 famiglie, dato più alto rispetto alla media toscana di 9 ogni 1000 famiglie, e sono ammesse **83 domande su 100**. Il 50% delle domande ammesse è stato presentato da soggetti con cittadinanza non italiana e, come emerge dalle stime del rapporto regionale sulla Condizione Abitativa, dal 2018 la presenza di assegnatari stranieri è raddoppiata. La **disponibilità di alloggi per famiglia risulti più bassa rispetto alla media regionale e la percentuale di domande più alta**; questi dati sommati con le dinamiche socio-economiche attuali potrebbe portare all'aggravarsi del disagio abitativo.

Dato particolare del contesto dell'Empolese-Valdelsa è quello della presenza di nuclei familiari con figli disabili. A fronte di una media regionale del 3% su nuclei totali, in questo ambito il **9% dei nuclei familiari ha figli disabili a carico**. Tale dato fa emergere problematiche legate in modo più ampio alle **politiche di inclusione** e in modo specifico alle tematiche di **accessibilità universale**. Appare evidente come il **tema della Casa** sia legato ad una dimensione della **qualità dell'alloggio**, che deve tenere conto del comfort psico-fisico della persona, e ad un'offerta di **luoghi e servizi pubblici progettati per il benessere collettivo**.

4. PROGETTO HOME IN MIDSIZE CITIES

Il progetto promuove il generale miglioramento delle condizioni abitative della città metropolitana di Firenze per la costruzione di un territorio orientato al buon vivere in cui i cittadini siano veri protagonisti della vita e della comunità.

Il progetto mette in campo un sistema di azioni materiali e immateriali tra loro sinergiche e articolate in strategie che concorrono a fornire soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini.

Attraverso un articolato strategico - fortemente legato alla struttura del Piano Strategico Metropolitan Firenze 2030 - rivolgendosi a coloro che si trovano in uno stato di fragilità o difficoltà anche momentanea legata a situazioni inattese (come la perdita del lavoro, la separazione), o che stanno cercando l'opportunità per lasciare la propria famiglia per crearne una nuova (giovani coppie), la proposta persegue l'ambizione generale di offrire luoghi in cui abitare in modo incluso e far parte attiva delle dinamiche sociali economiche e culturali della Città Metropolitana di Firenze, riducendo le condizioni di marginalità. La proposta mira, quindi, ad incrementare l'offerta abitativa per le fasce di popolazione più svantaggiata e al contempo migliorare la qualità urbana sia in termini

di spazi che di servizi pubblici per la comunità, in particolare per le località più marginali e critiche. La proposta abbraccia un'idea dell'abitare incluso in cui acquista ancora **più valore un progetto di città pubblica che sappia rispondere in modo multidimensionale ai bisogni dell'Abitare.**

4.1 Obiettivi generali della proposta

Più in dettaglio, il progetto HOME mira alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica [art.8.1B] e alla rigenerazione di contenitori oggi dismessi [art.8.1D] a partire da quelli prossimi o in aderenza al sistema della mobilità multimodale e in particolare ferroviaria per creare un ecosistema territoriale integrato.

La proposta mira, inoltre, a valorizzare le bellezze architettoniche e paesaggistiche presenti nel territorio [art.8.1C], coinvolgendo in un sistema integrato di azioni strategiche, operatori pubblici e privati [art.8.1F].

Gli obiettivi della proposta possono essere così sintetizzati:

- **riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica incrementando la sua qualità ambientale ed energetica**

- **rigenerare i contenitori dismessi**
- **attivare una politica dell'abitare innovativa**
- **creare una comunità inclusiva e solidale**
- **valorizzare la città pubblica in modo integrato con le bellezze architettoniche e paesaggistiche presenti nel territorio**
- **promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati in particolare del mondo delle associazioni**

4.2 Strategie

La proposta si pone in netta continuità con l'articolazione strategica avviata dal Piano Strategico Metropolitan di Firenze 2030 [PSM], ripresa e potenziata nel redigendo Piano Territoriale Metropolitan [PTM]. I singoli interventi sono infatti addensati e messi a sistema secondo le tre visioni strategiche del PSM: **accessibilità universale, opportunità diffuse, e terre del benessere.**

Le tre visioni, che costituiscono apparato di indirizzo stabile e condiviso con le istituzioni locali, i corpi intermedi, le associazioni e le forze economiche presenti nella società, sono declinate al fine di individuare alcune specifiche strategie, che attribuiscono all'edilizia sociale un ruolo prioritario, e che siano mirate a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto. Alcune strategie sono in continuità con quelle contenute nel PSM (e riprese nel PTM), altre sono state inserite ex-novo per valorizzare al meglio gli obiettivi del bando ponendosi, comunque, in modo complementare alle prime.

All'interno di questa strutturazione strategica trovano posto due tipi di azioni principali: gli **interventi intesi come lavori edili, infrastrutturali e tecnologici e di efficientamento energetico** per i quali viene richiesto un finanziamento/co-finanziamento; le **misure** che comprendono tutte le azioni e le progettualità di supporto agli interventi e alla rigenerazione dei tessuti e del capitale sociale, per le quali non è richiesto un finanziamento diretto, ma che collaborano nel fornire solidità e valore alla proposta.

La prima visione del PSM **accessibilità universale** supporta la qualità dell'abitare facilitando le

connessioni, sia tra i cittadini, che tra le istituzioni e all'interno della società civile, minimizzando i condizionamenti legati alla localizzazione geografica e alla fascia anagrafica, sociale, culturale, economica dei propri abitanti, al fine di creare una comunità coesa ed inclusiva per tutti.

La **vision accessibilità universale** guarda, da un lato, al miglioramento dell'accessibilità spaziale [Home Accessibility] con parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, spazi pubblici di accesso al fine di connettere la mobilità locale nei quartieri ERP e negli ambiti d'intervento con il sistema metropolitano di mobilità multiscalare e multimodale (quella intelaiatura connettiva capace di assicurare uno spostamento efficiente e differenziato); strategia che acquista maggior evidenza negli interventi che sono posti nelle vicinanze delle stazioni ferroviarie. Dall'altro lato, la **vision accessibilità universale** trova operatività attraverso la promozione di una **comunità inclusiva e solidale** [Home Community], sostenuta da un rafforzamento dei legami orizzontali, tra i cittadini, e verticali, tra cittadini ed istituzioni. A tal fine sono promossi misure di coinvolgimento attivo della popolazione con forme di confronto e partecipazione e il coinvolgimento del mondo delle associazioni e del terzo settore. A questo asse strategico sono riferiti i progetti che prevedono un coinvolgimento diretto di associazioni nella fase di gestione delle strutture dopo la loro realizzazione e quelli che si rivolgono direttamente a supportare i cittadini più fragili, in particolare persone anziane e persone con disabilità dei progetti "Dopo di noi" (in attuazione della legge regionale sul "dopo di noi").

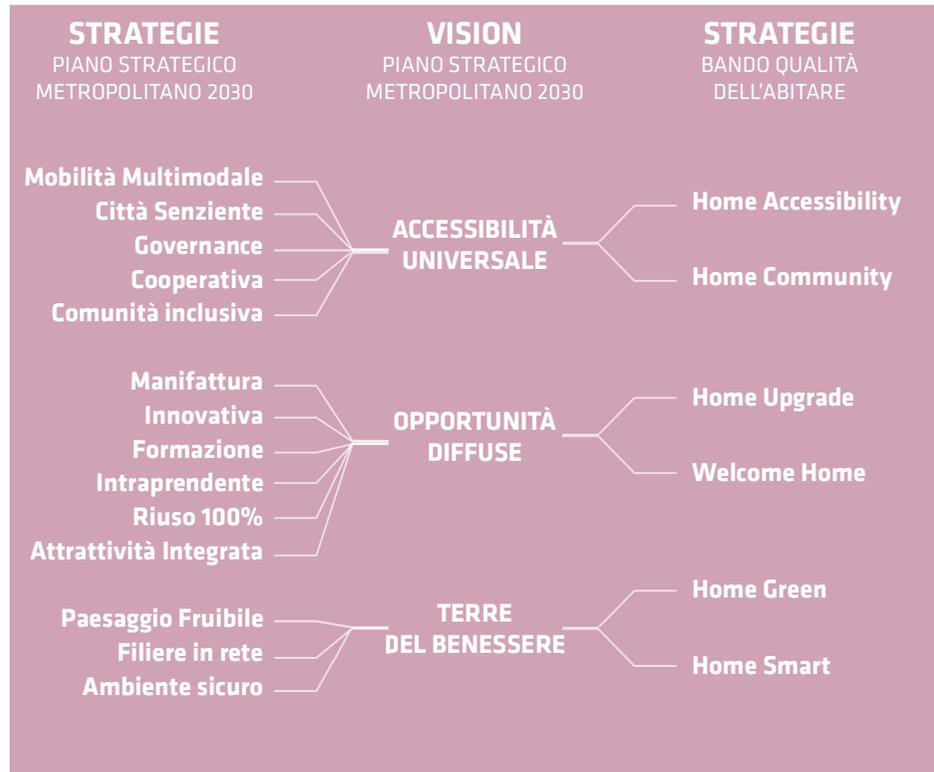
La declinazione della seconda **vision opportunità diffuse per incrementare l'abitare di qualità** prevede invece la proposta di politiche e azioni capaci di riconoscere un particolare valore strategico al variegato patrimonio culturale, materiale e immateriale, esteso sull'intero territorio, mostrando le risorse già attive e le potenzialità per il perseguimento di una politica dell'abitare innovativa e adeguata alle esigenze dei giovani e degli anziani, dei modelli sociali e familiari contemporanei.

Le strategie legate alla **vision opportunità diffuse** mirano da un lato a **riqualificare e riorganizzare il vasto patrimonio destinato all'edilizia sociale** [Home Upgrade], incrementando l'attuale offerta abitativa, sia in termini quantitativi che qualitativi, la strategia ha, infatti, l'obiettivo di aumentare la

dotazione di alloggi ERP o di social Housing per rispondere proattivamente alle necessità dei vari territori. Dall'altro alla **rifunzionalizzazione di aree e strutture** [Welcome Home], spazi e immobili pubblici, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico; in questo senso il concetto di abitare riguarda la residenzialità e si estende a tutta la comunità, con l'attivazione di servizi pubblici sociali, culturali e di relazione che sono volti a migliorare la qualità di vita di un luogo, di un quartiere, di un centro urbano e quindi rivolti a tutta la cittadinanza che ne fa parte. Entrambe le strategie mirano ad innalzare la generale qualità urbana in riferimento non solo al singolo edificio, ma anche attraverso la rigenerazione dello spazio pubblico di prossimità.

Infine, la **qualità dell'abitare nelle Terre del Benessere** significa riconoscere e valorizzare il patrimonio territoriale ambientale e paesaggistico,

incardinando le nuove forme della residenzialità insediativa verso i principi di **sviluppo sostenibile del territorio**. Questa vision è declinata attraverso la definizione di interventi di miglioramento dello spazio pubblico attraverso **progettualità verdi** che spaziano dall'arredo urbano, alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati, anche nell'ottica di contrastare i cambiamenti climatici (es. isole di calore) e incrementare l'impronta verde/ecologica in ambito urbano (superfici naturali/permeabili) [Home Green]. La proposta inoltre tende a migliorare la **qualità ambientale ed energetica del patrimonio edilizio** [Home Smart] destinato all'edilizia sociale e, quindi, ridurre il tasso di consumo energetico e d'inquinamento emesso nelle aree urbane in cui essi insistono.



OBIETTIVI

- Riqualificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica incrementando la sua qualità ambientale ed energetica
- Rigenerare i contenitori dismessi
- Attivare una politica dell'Abitare innovativa
- Creare una comunità inclusiva e solidale
- Valorizzare le bellezze architettoniche e paesaggistiche del territorio, migliorando l'accessibilità e la sicurezza dei luoghi urbani
- Promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati in un'ottica di collaborazione multilivello e finanziamento multifondo

INDICATORI

-  **Impatto ambientale**
-  **Impatto sociale**
-  **Impatto culturale**
-  **Impatto urbano - territoriale**
-  **Impatto economico - finanziario**
-  **Impatto tecnologico - processuale**



ELEMENTI DELL'AMBITO

LEGATURE DI TRASPORTO

- FI-PI-LI
- SR 429
- Collegamenti interventi
- Ferrovie
- - - - Infrastrutture provinciale
- Link FI-PI-LI
- Link SR 429
- ◇ Nodo di interscambio
- Stazioni principali

LEGATURE ECOLOGICHE

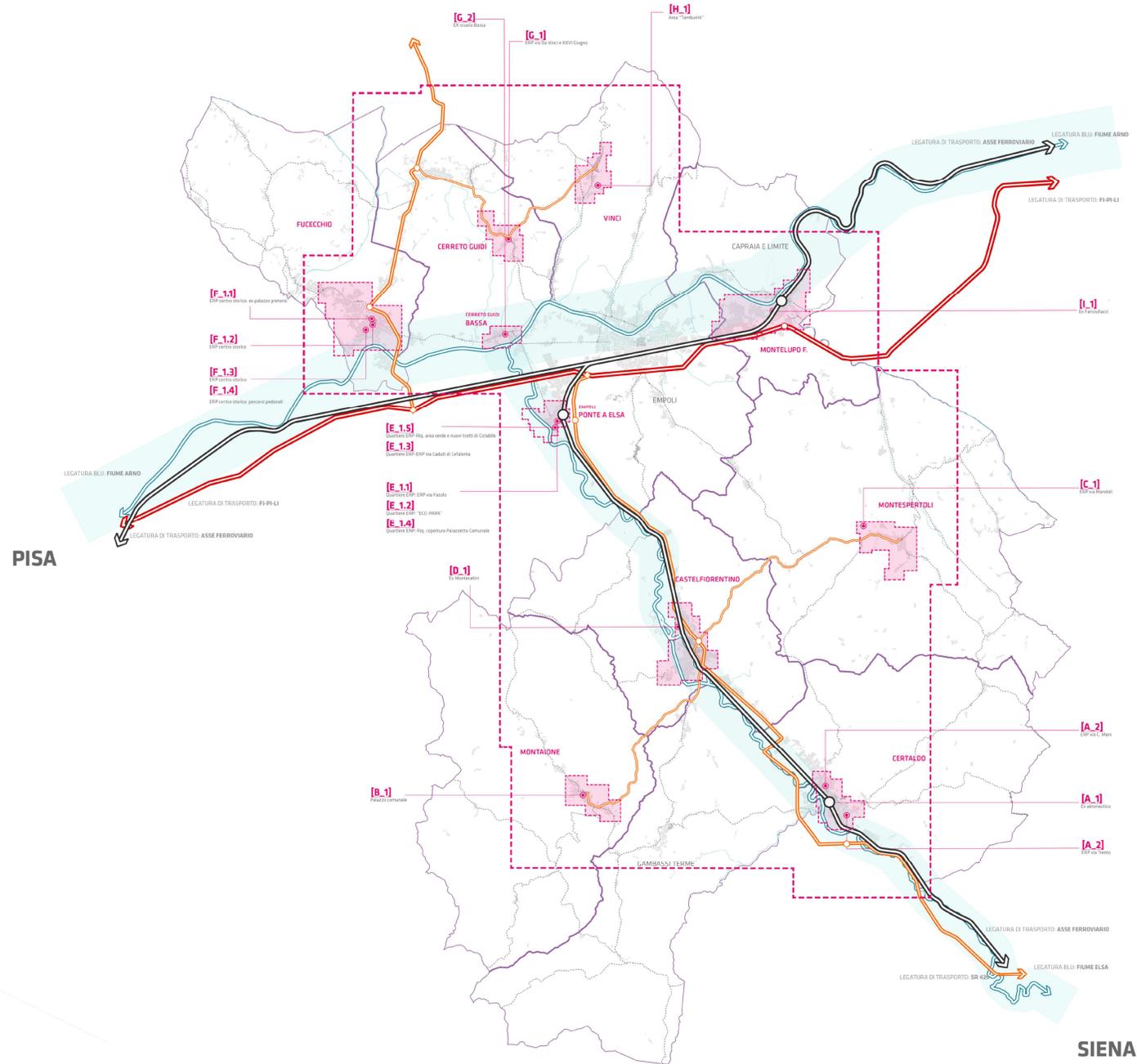
- Corpi idrici principali

INQUADRAMENTO INTERVENTI

- Riquadro ambito della proposta
- Ambito urbano di intervento
- Individuazione puntuale intervento

CONFINI AMMINISTRATIVI

- Confine amministrativo ambito intervento
- Confine amministrativo comunale



Ambito della proposta
Home in Midsize Cities

4.3 Azioni strategiche

Le sei strategie appena descritte concorrono alla formazione di una proposta coerente sia rispetto agli strumenti di pianificazione metropolitana e alle politiche regionali (coerenza esterna), sia tra i singoli interventi proposti (coerenza interna).

Le strategie sono declinate nell'ambito occidentale della Città Metropolitana di Firenze configurando un sistema di azioni strategiche composte da interventi e misure coordinate e complementari.

Home Accessibility

Gli interventi della proposta sono stati analizzati in funzione dei collegamenti esistenti e di progetto che **relazionano le aree d'intervento e i quartieri ERP, sia con lo spazio pubblico di prossimità sia con le principali infrastrutture di trasporto, in un'ottica di mobilità integrata tra la scala urbana/locale e la scala metropolitana.** Ciò concorre all'obiettivo presente nel PSM di ridurre le distanze spaziali tra le aree marginali e le aree urbane centrali e garantire l'accesso ai servizi pubblici e alle dinamiche socio-economiche a tutti i territori metropolitani e a tutta la cittadinanza, anche ai soggetti considerati più deboli e più fragili.

Ricalcando l'obiettivo sopracitato, gli interventi della proposta Home riguardano la scala locale: con opere di viabilità d'accesso tra l'area **ex Aeronautica [A 1]** e viale Matteotti del comune di **Certaldo** e con opere per migliorare l'accesso ai singoli edifici tra cui la riattivazione della **scala di accesso** posta sul fronte dell'edificio 2° e l'inserimento contestuale di una piattaforma elevatrice all'esterno; con la realizzazione di **nuovi tracciati ciclabili [E 1.4]** nel quartiere ERP di **Ponte a Elsa** per collegare gli interventi sul patrimonio edilizio, i servizi pubblici e la stazione di Ponte a Elsa; con la **riqualificazione dei percorsi pedonali [F 1.4]** nel centro storico di **Fucecchio** che si snodano tra gli alloggi ERP e con la creazione di **collegamenti ciclabili [F 1.4]** e connesso al tracciato della ciclopista dell'Arno; a Vinci con la **creazione di una piazza** e di un **piccolo parcheggio [H 1]** per garantire la piena fruibilità e accessibilità agli ospiti della struttura per anziani, struttura che viene inoltre connessa agli edifici ERP limitrofi tramite la realizzazione di una **passerella pedonale [H 1]** arricchendo considerevolmente la qualità dell'abitare dei residenti della zona "Tamburini"; attraverso la **riqualificazione delle connessioni [I 1]** nel centro abitato di **Montelupo**

Fiorentino sull'asse centro storico-stazione ferroviaria- viale Umberto I - Villa Medicea dell'Ambrogiana (UNESCO).

Misure:

Potenziamento linea Ferroviaria:

- Asse Ferroviario Firenze (**Montelupo, Empoli-Fucecchio**) - Pisa - Livorno
- Asse ferroviaria Empoli (**Ponte a Elsa-Granaiole-Castelfiorentino-Certaldo** -Poggibonsi -Siena) -Chiusi

Potenziamento/adeguamento strada statale/regionale:

- FI-PI-LI
- SR 429 (variante SR429 III lotto Castelfiorentino-Certaldo 25 mil - lotti IV, V, VI Empoli-Castelfiorentino 130 mil)

Percorsi ciclabili:

- Ciclopista sull'Arno
- Ciclopista sull'Elsa

Hub intermodali (nodi d'interscambio della mobilità metropolitana - PUMS):

- Stazione Montelupo F.
- Stazione Certaldo
- Stazione Castelfiorentino

Home Community

La proposta HOME persegue la creazione di una mixité di opportunità abitative che consentano di rispondere proattivamente ai bisogni delle persone, in particolare, di quelle con maggiori difficoltà e che, perciò, si considerano escluse o marginalizzate dalle dinamiche socio-economiche attive e principali della vita metropolitana. La proposta mette in campo un sistema integrato di **progetti**, rivolti in particolare a persone anziane e/o con disabilità, e di **misure** che, con l'ausilio di associazioni del Terzo Settore e con la possibilità di introdurre la figura dell'Attivatore di Comunità, mirano a creare un sistema di relazioni forti e stabili nel tempo, garantendo non solo l'accoglienza, ma anche l'occasione di scambio e di crescita per gli individui e per il territorio.

Nell'ambito dell'intervento di rigenerazione urbana del complesso **ex Aeronautica [A 1]** del comune di **Certaldo**, si evidenzia che il recupero dell'area è stato più volte trattato nei **processi di partecipazione cittadina** durante l'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali e che il progetto prevede opere di miglioramento funzionale (eliminazione delle barriere architettoniche) dell'edificio 2° già

sede dei **Laboratori dell'associazione "Polis"**, ove vengono svolte attività di formazione a carattere culturale e artistico, gestite da **oggetti riconducibili al terzo settore.**

L'intervento ERP - via Mandoli [C 1] del comune di **Montespertoli** è concepito per offrire un sostegno alle **persone con disabilità** e alle loro famiglie attraverso un servizio residenziale che stimoli e induca nei destinatari l'attivazione anche di forme di maggior autonomia, assicurando i familiari degli assistiti anche nella complessa fase definita del "Dopo di noi".

Il progetto di recupero immobile dall'**ex Palazzo Pretorio [F 1.1]** in Piazza Vittorio Veneto nel centro storico di **Fucecchio** destina in parte il primo piano a **sede di Associazioni di sviluppo sociale.**

Negli spazi recuperati dell'**ex-Fanciullacci [I 1]** a **Montelupo F.** è previsto nella fase di gestione il coinvolgimento diretto di associazioni: Auser, Terzo Settore, Misericordia.

Misure:

La Città Metropolitana di Firenze promuove la figura dell'**Attivatore di Comunità**, che può affiancare il percorso di realizzazione degli interventi proposti e volti all'abitare sociale.

L'attivatore di comunità rappresenta un **home manager** che ha lo scopo di stimolare e guidare in maniera continuativa la costruzione e il perseguimento di un "progetto di vita" per la comunità locale stessa, sia in zone urbane che rurali. L'attivatore è mediatore e facilitatore dell'interazione diretta tra cittadini, associazioni, privati, fornitori di servizi ed istituzioni, promotore del rafforzamento del senso di comunità per la risoluzione di problemi individuali e collettivi. Come osservatore privilegiato delle criticità, che i cittadini si trovano ad affrontare, è capace di trasferire le istanze della comunità all'attenzione dell'amministrazione locale per identificare soluzioni che vadano a rispondere a quelli che sono i reali bisogni.

Home Upgrade

La strategia Home Upgrade risponde direttamente alle richieste e all'obiettivo principale del bando PINQUA, cioè quello di aumentare l'offerta residenziale rivolta all'ERP e/o alle varie forme di social housing in modo da fornire una risposta tangibile e fattiva alle richieste della popolazione locale e al disagio

abitativo.

A tal fine, i seguenti interventi diffusi su tutto l'ambito territoriale della proposta sono volti a realizzare **nuovi alloggi ERP/social housing.**

[A 1] - Ex Aeronautica (Certaldo):

Nell'edificio n°1 si propongono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa che consentiranno di operare una redistribuzione interna al fine di creare un insieme di moduli abitativi di ridotto taglio dimensionale che si attesteranno un sistema di aree comuni, consentendo forme di **co-housing sociale** o la messa a disposizione di spazi per ospitare studenti e/o artisti.

[B 1] - Palazzo Comunale (Montaione):

L'intervento riguarda la ristrutturazione edilizia di due fabbricati destinati a civile abitazione adiacenti al Palazzo Comunale, di cui uno posto in via G. Marconi cc.nn. 1 e 3, ed uno in via L. Chiti n° 27. Dal 2015 circa gli edifici sono stati disabitati (ad eccezione di un appartamento dove vive da sola una signora anziana). L'intenzione dell'Amministrazione, una volta ristrutturato l'immobile, è quello di destinare gli appartamenti per **alloggi temporanei per utenze fragili** (donne che hanno subito violenze, piccoli nuclei familiari che hanno avuto sfratti in attesa di un alloggio definitivo, oppure persone che presentano disagi di vario tipo).

[D 1] - Ex Montecatini (Castelfiorentino):

L'intervento riguarda il complesso industriale dismesso "Ex-Montecatini"; tale complesso, interamente di proprietà del Comune di Castelfiorentino, risulta costituito da vari corpi di fabbrica di grosse dimensioni e di tipologie costruttive diverse, per una volumetria complessiva di 70.000 mc ca., sito su una vasta area del centro urbano della superficie di 30.000 mq; il sito attualmente risulta del tutto inutilizzato ed in avanzato stato di degrado. Il progetto di rigenerazione prevede la realizzazione di **8 appartamenti di social housing** (v urb 2.000 mc ca.) e contestuale bonifica dell'area.

[F1.1, F1.2] - Ex Palazzo Pretorio e Riqualificazione nuovi alloggi Centro Storico (Fucecchio):

L'intervento prevede la ristrutturazione e restauro dell'ex Palazzo Pretorio al fine di realizzare 3 nuovi alloggi da destinare a Edilizia residenziale sociale ERS.

[H 1] - Area "Tamburini" (Vinci):

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area denominata "Tamburini" posta a Vinci in prossimità

della residenza anziani e degli alloggi ERP esistenti di via Val di Sole e via Val Gardena. L'intervento prevede la sistemazione di un'area di proprietà comunale, oggi completamente dismessa e non utilizzata, al fine di incrementare i servizi e la qualità dell'abitare per i residenti di questa zona al margine del centro storico. Il progetto comprende la realizzazione di **14 alloggi sociali** e di alcuni spazi a servizio da destinare alle diverse esigenze della collettività.

[I 1] - ex-Fanciullacci (Montelupo F.):

La riqualificazione dell'area ex Ceramiche Fanciullacci rientra pienamente negli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo. Per l'area è prevista la demolizione-ricostruzione dell'impianto edilizio dell'originaria manifattura con la realizzazione di **8-10 alloggi sociali di piccole medie dimensioni**.

[Welcome Home]

Con la strategia Welcome Home si declina il concetto dell'abitare aldilà della pura residenza rivolgendo le progettualità a tutta la collettività: l'abitare diventa l'abitare un luogo da parte di tutta la comunità locale.

Per tali ragioni, confluiscono in questo asse strategico tutti gli interventi che investono la sfera sociale e pubblica, sia inerenti allo spazio pubblico di relazione sia relativi all'erogazione di servizi pubblici destinati alla persona e alla cittadina; di questi di seguito si riportano i più rilevanti.

Il progetto di recupero dell'ex Aeronautica [A 1] a Certaldo prevede **laboratori per associazioni** dove svolgere attività di **formazione a carattere culturale e artistico** (edificio 2°), **spazi destinati allo sport ed eventi sportivi** (Palazzetto per il gioco del volleyball - edificio 3°), **spazi per esposizioni e deposito per opere d'arte e laboratori musicali** (edificio 5°) oltre alla riqualificazione dell'area esterna per favorire le relazioni sociali.

Nell'intervento di recupero dell'area **Ex Montecatini [D 1]** a Castelfiorentino, l'Amministrazione Comunale ha predisposto la rifunzionalizzazione del fabbricato a forma paraboloidale con **destinazioni ad uso pubblico** tra le quali spazi polivalenti per eventi teatrali, concerti, eventi sportivi, eventi culturali.

Tra gli interventi atti a migliorare la qualità urbana e sociale della frazione di **Ponte a Elsa** nel comune di Empoli, notevole importanza in termini di apporto ai servizi e allo spazio pubblico è ricoperta

dall'intervento **"ECO-PARK" [E 1.2]** che, con il recupero del fabbricato dismesso denominato ex Intifada si afferma come **centralità urbana polifunzionale** con Sala Lettura e Punto Prestito Biblioteca, Università Dell'età Libera, Servizio Sanitario, Dopuscuola (ecc.) e l'intervento di **Riqualificazione della copertura del Palazzetto Comunale [E 1.4]** che restituisce in sicurezza alla collettività uno spazio per l'attività sportiva.

Con il progetto **Ex Palazzo Pretorio [F 1.1]** il comune di Fucecchio ha la volontà di offrire alla popolazione spazi dedicati al **co-working, servizi alla persona, laboratori, spazi comuni, sede di Associazioni di sviluppo locale, laboratori della scuola Superiore** del vicino Istituto Professionale "A.Checchi".

Nella frazione di **Bassa** del comune di **Cerreto Guidi**, il recupero dell'ex scuola [G 2] mira a fornire un luogo per la popolazione locale atto ad ospitare un **polo aggregativo polifunzionale**.

Nell'Area **"Tamburini" [H 1]** (Vinci), ad integrazione delle nuove residenze sociali, sono posti in essere la creazione di una **piazza** e la realizzazione di **centro di aggregazione per i ragazzi con biblioteca civica** nell'ex edificio AUSL (acquistato dal Comune).

Il progetto di rigenerazione dell'area **ex-Fanciullacci [I 1]** permette di restituire uno spazio alla collettività locale che assieme al futuro recupero della vicina Villa Medicea dell'Ambrogia si candida a divenire un nuovo luogo identitario del centro urbano di **Montelupo Fiorentino**: in sintesi, l'idea progettuale predispone **un'area pubblica aperta** che si configura come una **terrazza di affaccio al torrente Pesa** e alcuni locali interni destinati a **laboratori e spazi collettivi, servizi sociali gestiti da associazioni di volontariato e terzo settore e una galleria della memoria dell'originaria manifattura**.

[Home Green]

L'incremento della qualità abitativa è perseguito anche attraverso un generale incremento della dotazione di spazi verdi, giardini e alberature che, in stretto collegamento funzionale con il sistema dell'edilizia residenziale pubblica e con le strutture destinate a servizi per la collettività, contribuiranno a migliorare la qualità dell'abitare.

Gli interventi che confluiscono in questa strategia sono collocati: nell'area esterna del complesso **ex Aeronautica [A 1]** di Certaldo; nella grande area dell'**Ex Montecatini [D 1]** a Castelfiorentino che,

dopo la bonifica del sito, presenterà un'immagine completamente diversa rispetto allo stato di degrado attuale, con gli spazi pubblici arricchiti di aree verdi ed alberature; nella riqualificazione della frazione di Ponte a Elsa attraverso la realizzazione di un parco pubblico con l'intervento **"ECO-PARK" [E 1.2]** e attraverso la **riqualificazione di un'area a verde e la realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili [E 1.5]**; nell'Area **"Tamburini" [H 1]** vicino al centro storico di Vinci con realizzazione di un **nuovo spazio di gioco libero per ragazzi e adolescenti** lungo lo Streda (in prossimità della zona sportiva) e la **riqualificazione di una vasta area verde** che fa da cerniera fra l'edificio esistente e le nuove costruzioni e che potrà essere attrezzata per l'attività fisica all'aperto e come spazio di aggregazione per i residenti.

Misure:

- Contratto di Fiume/Parco Fluviale sull'Arno
- Contratto di Fiume/Parco Fluviale sull'Elsa
- Contratto di Fiume/Parco Fluviale sul torrente Pesa

[Home Smart]

Lo stato del patrimonio edilizio ERP versa spesso in una condizione di criticità e inefficienza, legata alla vetustà degli immobili (molti risalenti ai primi decenni della seconda metà del secolo scorso), alle tecniche costruttive utilizzate (certamente non idonee al risparmio energetico) e allo scarso stato di manutenzione.

Alla luce di ciò, le politiche regionali e l'ente gestore hanno attivato da alcuni anni una programmazione atta a intervenire sull'edilizia ERP al fine di migliorare le condizioni fisiche degli edifici e, soprattutto, innalzare le prestazioni energetiche. La strategia Home Smart si inserisce sulla traccia di questa programmazione già in essere per implementarla ulteriormente annoverando i seguenti interventi di manutenzione ed efficientamento energetico:

[A 1] - Aree ERP via C. Marx e via Trento - Certaldo (2 immobili ERP, 28 alloggi)

[B 1] - Palazzo Comunale - Montaione (2 immobili ERP adiacenti al Palazzo Comunale, 12 alloggi)

[E 1.1] Quartiere ERP Ponte a Elsa - ERP via Fasolo

[E 1.3] Quartiere ERP Ponte a Elsa - ERP via Caduti di Cefalonia

[F 1.2] ERP Centro Storico - via Pacchi, Piazza XX Settembre, via Soldaini, via Sbrilli - Fucecchio

(21 alloggi ERP)

[F 1.3] ERP Centro Storico - Via Curatone, Via Machiavelli, Via Donateschi - Fucecchio

[G 1] - ERP via Da Vinci e via XXVI Giugno - Cerreto Guidi

Oltre agli interventi di cui sopra, rientrano nella strategia Home Smart anche quelli che prevedono la realizzazione di edilizia ERP/social housing mediante soluzioni tecnologiche avanzate e all'avanguardia come: la ristrutturazione dell'edificio 1° ex Aeronautica [A 1] di Certaldo per la realizzazione di un co-housing sociale dove la progettazione dei moduli abitativi sarà improntata alla **ecosostenibilità** e al conseguimento delle prestazioni di qualità dell'abitare previste dalla **L.R. 78/2020** (Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza da COVID-19) al fine di realizzare una nuova qualità dell'abitare che tenga conto delle criticità emerse nell'attuale sistema urbanistico-edilizio a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19; la riqualificazione dell'ERP - via Mandoli [C 1] a Montespertoli, che consiste nella **domotizzazione** dell'edificio costituito da n. 4 alloggi al fine di offrire appartamenti funzionali e intelligenti per il sostegno alle persone con disabilità e alle loro famiglie.

EDIFICI VINCOLATI

6

- > Edificio di archeol. industr., [A_1] CERTALDO
- > Edificio di archeol. industr., [D_1] CASTELFIORENTINO
- > Palazzo Pretorio, Fucecchio
- > Edifici Centro Storico, Fucecchio-V. Curatone, V. Machiavelli, V. Donateschi
- > Edificio in Via Ripalta, Vinci
- > Area Ex Fanciullacci, Montelupo Fiorentino

- > 8 CASTELFIORENTINO [D_1]
- > 3 FUCECCHIO [F_1.1]
- > 14 VINCI [H_1]
- > 10 MONTELUPO [I_1]

AREE DA
BONIFICARE **38.736**m²

- > Ex Aeronautica, CERTALDO - 2.585 m²
- > Ex Montecatini, CASTELFIORENTINO - 30.000 m²
- > Ex Fanciullacci, MONTELUPO FIORENTINO - 6.150 m²

35

NUMERO ALLOGGI
ERP/ERS/HOUSING
DA REALIZZARE

167

NUMERO
ALLOGGI ERP/
ERS/HOUSING
ESISTENTI SU CUI
INTERVENIRE

AMBITO	COMUNE	SCHEDA	NOME SCHEDA	N° INTERVENTO	NOME INTERVENTO	STRATEGIE [HOME]					SCALA PROGETTO		
						ACCESSIBILITY	COMMUNITY	UPGRADE	WELCOME	GREEN		SMART	
A	Certaldo	A_1	Ex Aeronautica	[A_1]	Ex Aeronautica		x	x	x			Vasta	
		A_2	Aree ERP Via Marx e Via Trento	[A_2]	Aree ERP Via Marx e Via Trento						x	Urbana	
B	Montaione	B_1	Palazzo Comunale	[B_1]	Palazzo Comunale			x			x	Urbana	
C	Montespertoli	C_1	ERP - via Mandorli	[C_1]	ERP - via Mandorli		x				x	Urbana	
D	Castelfiorentino	D_1	Ex Montecatini	[D_1]	Ex Montecatini			x	x	x		Vasta	
E	Empoli, Ponte a Elsa	E_1	Quartiere ERP Ponte a Elsa	[E_1.1]	Quartiere ERP Ponte a Elsa_ERP Via Faso- lo	x				x	x	x	Vasta
				[E_1.2]	"ECO-PARK " - Rigenerazione urbana fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa								
				[E_1.3]	Quartiere ERP Ponte a Elsa_ERP Via Caduti di Cefalonia								
				[E_1.4]	Riqualificazione della copertura del Palazzetto Comunale di Ponte a Elsa								
				[E_1.5]	Riqualificazione area a verde e realizzazi- one di nuovi tratti di piste ciclabili nel centro abitato di Ponte a Elsa								
F	Fucecchio	F_1	ERP centro storico	[F_1.1]	ERP centro storico_ex Palazzo Pretorio	x		x	x	x	x		Urbana
				[F_1.2]	ERP centro storico_Via Pacchi, Piazza XX Settembre, Via Soldaini, Via Sbrilli								
				[F_1.3]	ERP centro storico_Via Curtatone, Via Donatelli, Via Donateschi								
				[F_1.4]	ERP centro storico_percorsi pedonali								
G	Cerreto Guidi	G_1	ERP Via da Vinci e Via XXVI Giugno	[G_1]	ERP Via da Vinci e Via XXVI Giugno						x	Urbana	
	Cerreto Guidi, Bassa	G_2	Ex scuola di Bassa	[G_2]	Ex scuola di Bassa				x			Urbana	
H	Vinci	H_1	Area "Tamburini"	[H_1]	Area "Tamburini"	x		x	x	x		Urbana	
I	Montelupo Fiorentino	I_1	Ex Fanciullacci	[I_1]	Ex Fanciullacci	x	x	x	x			Vasta	