

Comune Capraia e Limite Comune Cerreto Guidi Comune Empoli Comune Montelupo F.no Comune Vinci



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Doc. QC01

Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali

Luglio 2023

Brenda Barnini

Sindaco Comune di Empoli

Paolo Masetti

Sindaco Comune di Montelupo Fiorentino

Giuseppe Torchia

Sindaco Comune di Vinci

Simona Rosetti

Sindaco Comune di Cerreto Guidi

Alessandro Giunti

Sindaco Comune di Capraia e Limite

UFFICIO DI PIANO

Riccardo Manetti

Responsabile del Procedimento

Romina Falaschi

Garante dell'informazione e della partecipazione

COMUNE DI EMPOLI

Alessandro Annunziati

Valentina Acquasana

Martina Gracci

Monica Salvadori

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

Elena Corsinovi

COMUNE DI VINCI

Claudia Peruzzi

Rosanna Spinelli

COMUNE DI CERRETO GUIDI

Lorenzo Ricciarelli

Viola Fabbrizzi

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Roberto Montagni

Alessio Sabatini

GRUPPO DI LAVORO

Giovanni Parlanti

Capogruppo Progettista

Gabriele Banchetti

Responsabile VAS

Carlo Santacroce

Collaborazione al Progetto

Geo Eco Progetti

Geoprogetti Studio Associato

Studi Geologici

H.S. Ingegneria s.r.l.

Studi Idraulici

PFM srl società tra professionisti

NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Studi Ambientali, Agronomici e Forestali

Alessandro Daraio

Studi Economici e Demografici

Emanuele Bechelli

Giulia Mancini

Chiara Balducci

Collaborazione e Elaborazione grafica e GIS

SOCIOLAB

Percorso Partecipativo

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.....	4
2.1 La pianificazione urbanistica nel comune di Cerreto Guidi.....	4
2.1.1 <i>Il Piano Strutturale vigente</i>	4
2.1.1.1 I Sistemi Territoriali.....	5
2.1.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	6
2.1.2 <i>Piano Operativo</i>	10
2.2 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Empoli.....	14
2.2.1 <i>Il Piano strutturale vigente</i>	14
2.2.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari.....	15
2.2.2 <i>Il Regolamento Urbanistico vigente</i>	19
2.2.2.1 Il monitoraggio degli interventi.....	24
2.2.2.3 Il dimensionamento.....	28
2.2.3 <i>La variante per le aree produttive</i>	30
2.3 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Montelupo Fiorentino.....	31
2.3.1 <i>Il Piano Strutturale</i>	31
2.3.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari.....	33
2.3.2 <i>Il Regolamento Urbanistico vigente</i>	33
2.3.2.1 Monitoraggio degli interventi.....	36
2.4 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Capraia e Limite.....	40
2.4.1 <i>Il Piano Strutturale vigente</i>	40
2.4.1.1 I sistemi territoriali.....	41
2.4.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	42
2.4.1.3 Monitoraggio degli interventi.....	43
2.5 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Vinci.....	47
2.5.1.3 Schemi direttori.....	51
2.5.1.4 Il dimensionamento del Piano Strutturale.....	53
2.5.2. <i>Il Regolamento Urbanistico vigente</i>	56
2.5.2.1 La disciplina del R.U.....	59
2.5.2.2 I progetti norma.....	59
2.5.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	64
2.5.2.4 Monitoraggio degli interventi.....	74
3. IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE.....	81
3.1 Inquadramento territoriale e storico.....	81
3.2 La struttura insediativa.....	83

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.3 Gli aspetti demografici.....	87
3.3.6 La densità abitativa di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e di Capraia e Limite.....	101
3.3.7 Le dinamiche della popolazione e la struttura demografica.....	102
3.3.7 Le attività socioeconomiche: il sistema produttivo locale.....	118
3.3.8. Il turismo.....	132
3.3.8.2. Montelupo Fiorentino.....	135
3.3.8.3. Vinci.....	139
3.3.8.4. Cerreto Guidi.....	142
3.3.8.5. Capraia e Limite.....	144
3.3.8.6. Il territorio di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.	148
3.4 L'inquadramento morfologico e paesaggistico.....	153
3.5 L'inquadramento geologico e geomorfologico.....	155
3.6 L'inquadramento idrografico.....	156
3.7 Il sistema vegetazionale.....	156
3.7.2 Gli Habitat di interesse comunitario.....	159
3.8 Il sistema dei vincoli.....	160
3.8.1. Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142).....	161
3.8.1.1 I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. B, Codice).....	161
3.8.1.2 I Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (Art. 142, c.1, lett.C, Codice).....	162
3.8.1.3 I territori coperti da foreste e da boschi (Art. 142, c.1, lett.G, Codice).....	163
3.8.1.4 Le zone umide (Art.142, c.1, lett.I,Codice).....	164
3.8.1.5 Le zone di interesse archeologico.....	165
3.8.2. Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art.136).....	166
3.8.3. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.....	167
4. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	169

1. PREMESSA

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

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

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

Con Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018 per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale** tra i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli.

In Fase di redazione del Piano Strutturale intercomunale, sono state richieste le attivazioni di due Conferenze di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR65/2014, in merito ad alcune strategie di carattere intercomunale e di carattere comunale che il PSI ha perseguito al di fuori del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. Entrambe le conferenze si sono espresse positivamente sulle questioni presentate, con prescrizioni in alcuni casi, con verbale del 04.10.2021 e 01.04.2022.

2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

È opportuno, prima di descrivere gli aspetti principali del Quadro Conoscitivo del Nuovo Piano Strutturale Intercomunale, descrivere tutti gli atti di pianificazione territoriale dei comuni.

2.1 La pianificazione urbanistica nel comune di Cerreto Guidi

2.1.1 Il Piano Strutturale vigente

Il PS di Cerreto Guidi è approvato con delibera consiliare n.28 del 22/09/2008 e all'articolo 1 delle Norme riporta come finalità lo sviluppo sostenibile attraverso *“la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale [...] e la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche relazionali e sociali presenti”*. Il piano strutturale rifacendosi all'obiettivo generale dello sviluppo sostenibile richiesto dalla L.R. 1/2005 individua degli obiettivi specifici per il suo perseguimento, quali:

1. promuovere uno sviluppo urbano sostenibile dal punto di vista ambientale, culturale, sociale ed economico;
2. tutelare e valorizzare i centri storici, i siti archeologici e il paesaggio, valorizzando il territorio rurale e aperto;
3. garantire la compatibilità fra previsioni e fragilità del territorio, nonché garantire la qualità degli interventi;
4. riequilibrare i pesi insediativi in termini di numero di abitanti e di localizzazione delle funzioni, tenendo presenti le caratteristiche di aggregazione dei centri, evitando la saldatura fra i centri abitati e ricostituendo i margini urbani;
5. migliorare la qualità urbana tramite il potenziamento dei servizi, in particolare del verde urbano e territoriale migliorando anche l'accessibilità pedonale e ciclabile ai servizi.

Il piano è composto da otto categorie di elementi:

la Relazione generale

la Relazione geologiche e la Relazione idrogeologica

gli elaborati grafici del quadro conoscitivo (1: 10 000):

Tav. 1.1 Determinazioni della pianificazione sovracomunale

Tav. 2.1 Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio

(Dlgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi

Tav. 2.2 Fasce di rispetto e di tutela

Tav. 3.1 Sistemi e subsistemi del piano strutturale vigente

Tav. 3.2 Capacità residue e stato di attuazione del regolamento urbanistico vigente

Tav. 3.3 Standard urbanistici esistenti e previsti

Tav. 4.1 Carta Geologica (foglio Nord e Sud)

Tav. 4.2 Sezioni Geologiche (tavola unica in scala 1:5.000)

Tav. 4.3 Rischio connesso alla instabilità dei versanti - Carta Geomorfologica (foglio Nord e Sud)

Tav. 4.4 Carta Litotecnica e dei sondaggi e dati di base (foglio Nord e Sud)

Tav. 4.5 Carta delle pendenze (foglio Nord e Sud)

Tav. 4.6 Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee. Carta della vulnerabilità degli acquiferi (foglio Nord e Sud)

Tav. 4.7 Rischio sismico. Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche e delle zonazione sismica (foglio Nord e Sud)

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- Tav. 4.8 Carta della pericolosità geologica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.9 Rischio idraulico. Carta degli ambiti fluviali (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.10 Rischio idraulico. Carta storico inventariale delle esondazioni (f. Nord e Sud)
 - Tav. 4.11 Rischio idraulico. Carta del contesto idraulico (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.12 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Ptc della Provincia di Firenze) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.13 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno – Norme 2 e 3 D.P.C.M 226/99) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.14 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno – Norma 5 D.P.C.M 226/99) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.15 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno – Norma 6 D.P.C.M 226/99) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.16 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (Autorità di Bacino del Fiume, D.P.C.M. 6/5/2006) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.17 Rischio idraulico. Carta della pericolosità idraulica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 5.1 Uso del suolo
 - Tav. 5.2 Emergenze naturalistiche
 - Tav. 5.3 Unità di paesaggio
 - Tav. 5.4 Struttura del paesaggio
 - Tav. 6.1 Carta dei beni culturali
 - Tav. 6.2 Evoluzione storica degli insediamenti
 - Tav. 6.3 Caratteri degli insediamenti nei subsistemi del piano strutturale vigente
 - Tav. 6.4 Sistema infrastrutturale e funzioni urbane principali
 - Tav. 7.1 Detrattori ambientali
- i Dossier di approfondimento del quadro conoscitivo
- Standard urbanistici
- Beni culturali
- Aree critiche
- gli Elaborati grafici si statuto e strategia del piano
- Tav. 8.1 Sistemi, subsistemi e invarianti strutturali
 - Tav. 8.2 Sovrapposizione di Ptc e Ps
 - Tav. 9.1 Unità territoriali organiche elementari
- le Norme
- la valutazione integrata
- le due specifiche relazioni di incidenza specifiche su sic
- “Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone”
 - “Padule di Fucecchio”.

2.1.1.1 I Sistemi Territoriali

Il quadro conoscitivo del piano strutturale di Cerreto Guidi porta individuazione di due Sistemi principali: il sistema del territorio rurale e aperto e il sistema insediativo. Il sistema del territorio rurale e aperto è suddiviso in cinque subsistemi che sono individuati a partire dalle unità di paesaggio e sono un primo passo per la definizione di obiettivi interni da attuare con politiche e strategie e azioni diversificate:

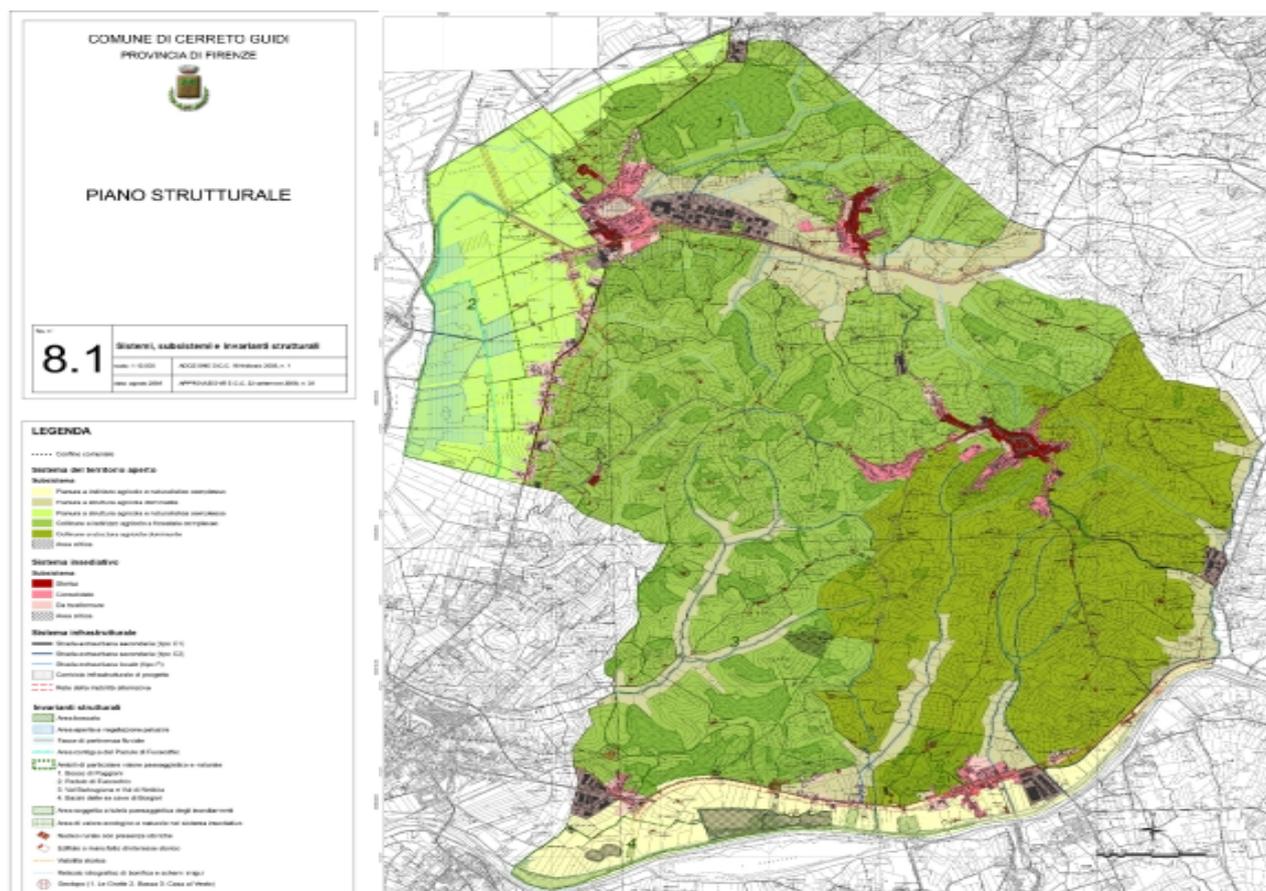
- subsistema di pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso;

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- subsistema di pianura a struttura agricola e naturalistica complessa;
- subsistema di pianura a struttura agricola dominante;
- subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso;
- subsistema collinare a struttura agricola dominante.

Il sistema insediativo è caratterizzato da una struttura policentrica costituita da cinque centri urbani principali e nuclei minori distribuiti lungo i principali assi viari. I subsistemi del territorio del sistema insediativo sono tre: il subsistema storico, il subsistema consolidato e il subsistema da trasformare.



2.1.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

I sistemi e i subsistemi sono funzionali all'individuazione dell'UTOE, sulle quali si basano le strategie di piano. Le U.T.O.E., necessarie al dimensionamento degli standard e alla declinazione di politiche e interventi, sono state individuate a partire dai bacini di utenza del precedente piano strategico (sui quali si basa il calcolo degli standard) e calibrate sulle caratteristiche morfologiche e orografiche del territorio, definendone quattro:

- Colline di Cerreto Guidi
- Colline di lazzaretto
- Fondovalle del Padule
- Valle dell'Arno

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tab. 11.1 – Le unità territoriali organiche elementari (Utoe)

n.	nome	abitanti	superficie [ha]
1	Colline di Cerreto Guidi	3.470	1.802
2	Colline di Lazzeretto	1.512	442
3	Fondovalle del Padule	3.136	1.363
4	Valle dell'Arno	2.053	1.324
	Totale	10.171	4.931

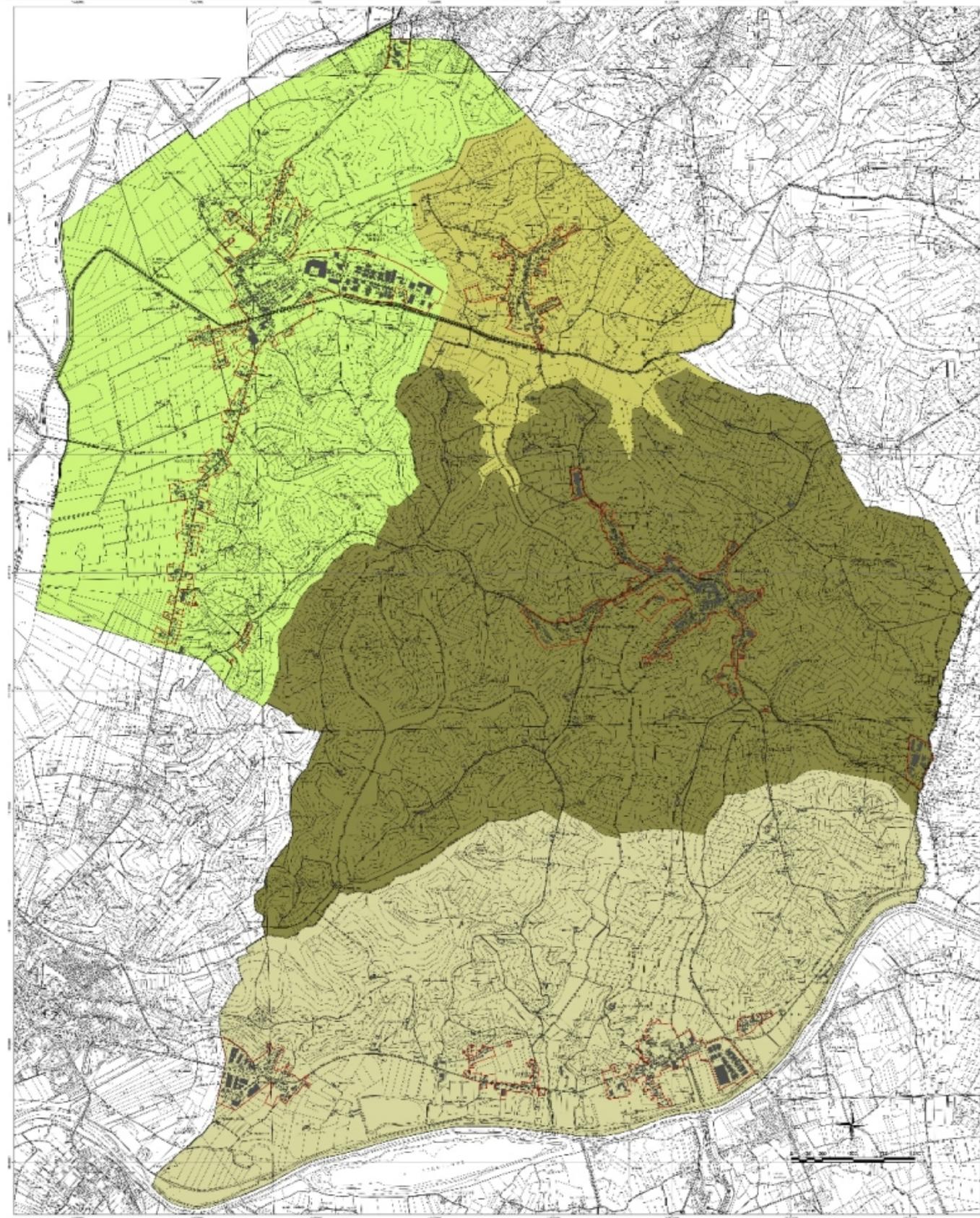
Note: i dati sulla popolazione fanno riferimento ai dati anagrafici aggiornati al 31 dicembre 2004

Estratto PS – Tabella UTOE

Ciascuna UTOE è descritta rispetto a cinque indicatori demografici e urbanistici che riassumono le analisi risultanti dal quadro conoscitivo, che sono la popolazione (abitanti e densità abitativa), i caratteri fisici (superficie, sistema insediativo, aree urbanizzate, consumo di suolo), la struttura funzionale (funzioni nel sistema insediativo, insediamenti nel territorio aperto), standard e servizi (istruzione, attrezzature, verde, parcheggi, impianti e servizi) e le attrezzature per la mobilità. In funzione di questi sono indicati gli obiettivi del piano strutturale per ogni UTOE e i relativi indirizzi. Come precedentemente indicato rispetto alle unità territoriali sono stimato il dimensionamento per l'edificazione di nuovi volumi e il calcolo degli standard urbanistici. E' da precisare che il sistema insediativo copre circa il 5% della superficie comunale (255 ettari, con un espansione prevista di circa 70 ettari), nel quale non sono considerate le aree urbanizzate nel territorio aperto, costituite da insediamenti residenziali sparsi, insediamenti produttivi di modeste dimensioni, infrastrutture e aree agricole frazionate; considerando il totale, il territorio urbanizzato ammonta a oltre 450 ettari. In base alle previsioni socio-economiche il dimensionamento del piano fa carico a 939 nuovi alloggi e 72 600 mq di sul per produzione di beni e servizi, da collocare per due terzi all'interno del sistema insediativo. Per quanto riguarda la componente residenziale il piano individua 419 alloggi da realizzare in aree urbanizzate con interventi di completamento e riqualificazione o di nuova previsione in aree individuate come critiche. Rispetto alla distribuzione all'interno delle Utoe, è rispecchiato l'andamento demografico dei diversi nuclei urbani confermandone la struttura policentrica (55% in area collinare e 45% nelle Utoe di pianura). Tuttavia in virtù di tutelare i centri storici anche attraverso la funzione della residenza stabile, si mantiene un po' più alto il numero di alloggi a Cerreto Guidi e Lazzeretto, rispetto a Stabbia e Ponte di Masino.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tab. 11.3 – Distribuzione della dotazione residenziale del piano strutturale per Utoe

Utoe	Popolazione Residente (ab)*		Numero di alloggi aggiuntivi da realizzare			
			in aree già urbanizzate	in nuove addizioni urbane	totale	
1 - Colline di Cerreto Guidi	3.470	34,1%	170	190	360	38,3%
2 - Colline di Lazzeretto	1.512	14,9%	51	106	157	16,7%
3 - Fondovalle del Padule	3.136	30,8%	158	97	255	27,2%
4 - Valle dell'Arno	2.053	20,2%	40	127	167	17,8%
Totale	10.171	100%	419	520	939	100%

Note: * I dati sulla popolazione fanno riferimento a dati anagrafici aggiornati al 31 dicembre 2004

Estratto PS – Dimensionamento residenziale per UTOE

Per il comparto produttivo è ipotizzato uno sviluppo attraverso una diversificazione delle industrie, che coinvolge anche settori non presenti, una integrazione delle funzioni esistenti e una riorganizzazione più equilibrata ed efficace dell'uso del territorio. Il fabbisogno che il piano strutturale individua riguarda sia interventi di tipo produttivo e artigianale, ma anche altri interventi non residenziali, quindi di tipo commerciale e servizi. Nella tabella riportata di seguito si osserva che la principale quota di SUL produttiva (in senso lato) è riportata nelle Utoe di piana 3 e 4; il piano effettua questa scelta per conservare la funzione prevalente in ciascuna Utoe (residenziale per il capoluogo e per Lazzeretto e produttiva per Stabbia, Bassa e Ripoli), ma sottolinea che nella percentuale sono da considerarsi le superficie destinate a servizi, prevalenti nelle Utoe 1 e 2.

Tab. 11.4 – Distribuzione delle aree per la produzione di beni e servizi per Utoe

Utoe	Sup. utile lorda esistente (mq)*		Sup. utile lorda aggiuntiva da realizzare (mq)			
			in aree già urbanizzate	in nuove addizioni urbane	totale	
1 - Colline di Cerreto Guidi	22.752	7,9%	7.500	800	8.300	11,5%
2 - Colline di Lazzeretto	0	0,0%	0	2.700	2.700	3,8%
3 - Fondovalle del Padule	165.312	57,4%	30.200	8.400	38.600	53,3%
4 - Valle dell'Arno	99.936	34,7%	5.400	17.600	23.000	31,4%
Totale	288.000	100,0%	43.100	29.500	72.600	100,0%

Note: * la ripartizione per Utoe è una stima effettuata sulla base delle superfici coperte rilevate da cartografia al 2001

Estratto PS – Dimensionamento per beni e servizi per UTOE

Di seguito si riporta un tabella di sintesi del dimensionamento di Cerreto Guidi per Utoe e per funzioni.

Tab. 11.5 – Tabella riassuntiva delle dimensioni massime degli insediamenti per categoria funzionale nelle Utoe

	residenziale	industriale e artigianale	commerciale	direzionale	turistico
	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]
1. Colline di Cerreto Guidi	46.000	2.500	1.000	4.800	4.200
2. Colline di Lazzeretto	20.000	-	500	2.200	1.800
3. Fondovalle del Padule	32.500	28.000	1.750	8.850	3.600
4. Valle dell'Arno	21.500	14.500	1.750	6.750	2.400
Totale (a)	120.000	45.000	5.000	22.600	12.000

Estratto PS – Tabella riassuntiva del dimensionamento per UTOE

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

In riferimento agli standard urbanistici nel piano strutturale si riporta che risulta insufficiente, rispetto a quanto stabilito dal DM 1444/68, la dotazione pro-capite di attrezzature di interesse collettivo e di attrezzature scolastiche (rispettivamente di 0,74 mq/ab e 3,19 mq/ab); la superficie di parcheggi pubblici è circa doppia rispetto a quanto stabilito nel 1968 e appare adeguata agli attuali tassi di motorizzazione (circa 5 mq/ab); il verde pubblico è largamente soddisfacente (oltre 13 mq/ab), ma costituito per la maggior parte da aree di ridotte dimensioni.

2.1.2 Piano Operativo

Gli elaborati del Piano Operativo

1. Relazione di piano
2. Schede norma progettuali delle aree di trasformazione
3. Elenco delle specie vegetazionali tipiche
4. Tavole della strategia di piano:
 - TUN Perimetro del territorio urbanizzato e nuclei rurali, scala 1:10.000
 - ATR Articolazione del territorio rurale, scala 1:10.000
 - AP Ambiti e polarità di interesse storico-culturale e ambientale e rete della mobilità dolce, scala 1:10.000
 - TU Territorio Urbanizzato, scala 1:2000
5. Valutazione degli effetti ambientali (VAS), costituita da:
 - Rapporto ambientale
 - Sintesi non tecnica
 - Valutazione di Incidenza (VINCA)

Il Quadro Conoscitivo sul quale è fondato il Piano Operativo è costituito dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale, dalla Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente del previgente Regolamento Urbanistico e dai seguenti elaborati integrativi, relativi ai centri urbani:

Elaborati cartografici:

1. SC Il territorio comunale. Schedatura del patrimonio edilizio esistente. Classi di intervento, scala 1:10.000
2. IU TAV 1-7 Impianto urbano, scala 1:2000
3. MU TAV 1-7 Morfotipi urbano, scala 1:2000
4. OF TAV 1-7 Organizzazione funzionale, scala 1:2000
5. S Standard. Tavola abaco dei centri urbani.
6. Dossier "Accessibilità pedonale dei centri urbani. Mappatura dei marciapiedi nei principali centri secondo i criteri di sicurezza del pedone e tipologia".

Costituiscono inoltre elaborati grafici di riferimento del Piano Operativo le seguenti carte estese a tutto il territorio amministrativo del Comune di Cerreto Guidi:

Elaborati cartografici:

1. V1 "Carta dei vincoli" relativa ai vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi, scala 1:10.000
2. V2 "Fasce di rispetto e di tutela", scala 1:10.000

Elaborati del supporto geologico al Piano Operativo redatti ai sensi del Reg. Reg. 53/R Elab.

F. 00 Relazione tecnica, criteri per l'attribuzione della fattibilità e schede di fattibilità.

Cartografia di fattibilità, scala 1:2000

Tav. F. 01 Capoluogo (Cerreto Guidi) nord

Tav. F. 02 Capoluogo (Cerreto Guidi) sud

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. F. 03 Stabbia nord

Tav. F. 04 Stabbia sud

Tav. F. 05 Lazzeretto

Tav. F. 06 Ripoli

Tav. F. 07 Gavena

Tav. F. 08 Bassa

Tav. F. 09 Via Francesca

Gli standard urbanistici

Nel verificare gli assetti è stato riscontrato che la dotazione esistente di standard urbanistici è soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di 18 mq ad abitante. Di seguito sono riportate le tabelle in cui sono sintetizzati i dati relativi alle dotazioni standard.

Principi per il dimensionamento

Costituisce parte integrante delle norme il dimensionamento delle previsioni del PO aventi validità quinquennale, riportato nelle tabelle in allegato alle NTA con riferimento a ciascuna UTOE, alle categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, alle modalità di attuazione, alla localizzazione rispetto al perimetro del territorio urbanizzato. Le previsioni esterne a tale perimetro, anch'esse riportate in tabella, sono state definite in sede di conferenza di copianificazione.

Secondo quanto definito al comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, dopo cinque anni dalla data di pubblicazione del presente P.O. perdono efficacia:

- le previsioni da realizzarsi mediante piani attuativi comunque denominati, qualora entro tale termine non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto.
- gli interventi di nuova edificazione, consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro tale termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Gli aspetti dimensionali e quantitativi del Piano Operativo scaturiscono dai seguenti criteri:

- valutazione comparativa delle aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato, aventi quindi carattere di aree di completamento;
- verifica delle condizioni di tali aree rispetto alla pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica;
- valutazione del ruolo possibile come elemento di forza per migliorare la qualità dell'urbano e dello spazio pubblico;
- valutazione delle dinamiche demografiche e sociali del contesto anche in relazione al tema del patrimonio edilizio residenziale di recente realizzazione non utilizzato o incompiuto.

Queste valutazioni sono state considerate anche alla luce dei "contributi" pervenuti dalla cittadinanza, riportati in tabella nel paragrafo sull'istituto della partecipazione.

Disciplina del territorio

Ai sensi della normativa toscana (dalla prima legge sul governo del territorio n. 5/1995 all'attuale legge 65/2014), lo strumento di pianificazione territoriale di competenza della Regione è il PIT, Piano d'Indirizzo Territoriale, la cui funzione principale è quella di definire gli obiettivi operativi della sua politica territoriale in modo coordinato con gli altri piani e atti di programmazione regionale e di individuare le modalità (direttive, prescrizioni, ecc.) affinché sia perseguita attraverso gli strumenti della pianificazione comunale. Come si è ricordato, il PIT, in vigore dal 2007, è stato integrato nel 2015 dal Piano Paesaggistico Regionale, che ne rappresenta oggi la parte più significativa e condizionante l'attività e i contenuti della pianificazione territoriale e urbanistica di competenza comunale. Le finalità del PIT-PPR, che si intrecciano a quelle della LRT 65/2014, sono il contrasto al consumo di suolo, la tutela e valorizzazione del paesaggio toscano attraverso il recupero delle situazioni di degrado, il mantenimento o ripristino degli equilibri

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

ecosistemici, da perseguire oltre che con i consueti vincoli apposti su beni di particolare valore, anche attraverso una pianificazione coordinata fra gli enti territoriali e il MiBAC nei 20 ambiti in cui è suddiviso il territorio regionale, orientata alla tutela “attiva” delle loro “invarianti strutturali”. Il Comune di Cerreto Guidi ricade nell'Ambito di paesaggio n.05 “Val di Nievole e Val d’Arno inferiore”. La scheda contiene un’interpretazione di sintesi costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione degli specifici valori e delle criticità. Sulla base di queste valutazioni nella Sez.5 vengono formulati gli Indirizzi per le politiche e nella Sez. 6 viene sinteticamente definita la Disciplina d'uso che contiene gli Obiettivi di qualità e le Direttive correlate. Queste ultime disposizioni hanno una particolare rilevanza nell’orientare. Riportiamo di seguito nella tabella i principali riferimenti.

Disciplina del territorio rurale

Le scelte relative alla disciplina del territorio rurale tengono conto delle analisi contenute nel quadro conoscitivo del Piano strutturale e degli indirizzi strategici emersi all’Avvio del Piano Operativo. Oltre quanto già descritto, si sottolinea l’obiettivo fondamentale per il territorio di Cerreto Guidi di favorire una azione di presidio del territorio rurale volta a preservare il patrimonio paesaggistico e ambientale diffuso, oltre che le sue eccellenze e a garantire comunque lo sviluppo durevole di strategie per le economie locali, legate principalmente alla produzione del vino.

Il territorio rurale è costituito da tutte le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell’Art. 4 della LR 65/2014. Il PO identifica le caratteristiche del territorio rurale nella tavola “Articolazione del territorio rurale”.

1. Aree agricole e forestali

Collina

A. Area collinare ad indirizzo agricolo e forestale complesso

1. Aree agricole della collina di Cerreto
2. Aree agricole della collina di Stabbia e Lazzeretto

B. Area collinare a struttura agricola dominante

1. Aree agricole a vocazione vitivinicola
2. Aree agricole periurbane di collina

Fondovalle

C. Aree di pianura a struttura agricola e naturalistica complessa

3. Aree agricole di bonifica del Padule di Fucecchio

D. Area di pianura a struttura agricola dominante

4. Aree agricole di fondovalle del Vincio

5. Aree agricole dei fondovalle stretti

E. Area di pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso

6. Aree agricole del fondovalle dell’Arno.

2. Aree ad elevato grado di naturalità

Sono le aree caratterizzate da peculiarità e identità che costituiscono un contesto paesaggistico di rilevante importanza e valore, da salvaguardare.

Collina:

Area naturalistica del Bosco di Poggioni

Aree boscate di tutela ecologica

Boschetti isolati della collina sud-est

Fondovalle:

Area aperta a vegetazione palustre

Aree naturalistiche di risanamento ambientale

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e ambiti perturbani

(tutele urbanistiche esterne ART. 67 DELLA LR 65/2014)

Aree agricole periurbane di tutela paesaggistica

Disciplina del territorio urbanizzato

Il PO disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alle caratteristiche dei tessuti urbani di appartenenza, identificati nelle tavole ATU "Territorio urbanizzato" in scala 1:2000, distinguendo fra "tessuti storici" e "tessuti recenti".

Il PO disciplina altresì gli interventi sulle aree pertinenziali scoperte all'interno dei tessuti del territorio urbanizzato, distinguendo fra "Aree pertinenziali di particolare valore storicotestimoniale" e "Aree pertinenziali recenti", contraddistinte nelle tavole TU "Territorio urbanizzato" dalle sigle sotto riportate:

Aree pertinenziali di particolare valore storico-testimoniale:

- PGIC - Parchi e giardini d'interesse culturale
- VRBM - Verde residuale e di raccordo del borgo murato
- PVPE- Parchi e giardini privati emergenti

Aree pertinenziali recenti:

- OUI - Orti urbani e suburbani indipendenti
- APNE- Altre aree pertinenziali non edificabili
- AATP - Aree agricole a tutela paesaggistica degli insediamenti

Tessuti storici

Il PO riconosce e disciplina, sulla base delle caratteristiche evolutive, tipologiche e funzionali degli insediamenti di impianto storico, i seguenti tessuti urbani, contraddistinti nelle tavole ATU "Territorio urbanizzato" dalle sigle sotto riportate:

- TSMB - Tessuto storico del borgo murato
- TLS - Tessuti lineari storicizzati
- TFSCS - Tessuti frammentari di saldatura con il centro storico

Nei tessuti storici è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi aperti che mantengono i segni delle regole che hanno generato la loro conformazione; per gli edifici e gli spazi alterati o incongrui il Piano prevede interventi di sostituzione, ripristino o riqualificazione, volti a rafforzare il carattere unitario dei tessuti originari.

Per il principio di non duplicazione degli atti vi deve essere accordo fra i programmi di partecipazione ai sensi della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010, stabilendo forme e modalità di coordinamento.

La partecipazione è il percorso di informazione, consultazione e partecipazione coordinato dal Garante dell'Informazione, con lo scopo di consentire la massima condivisione sia dello stato di fatto del territorio sia degli obiettivi del Piano Operativo.

Data l'importanza strategica del tema della pianificazione, per lo sviluppo e la vita del territorio comunale, l'Amministrazione di Cerreto Guidi, anche in coerenza con la Legge della Regione Toscana LRT 65/2014 e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), ha avviato un processo partecipativo che ha coinvolto tutti i portatori di interesse e, più in generale tutti i cittadini, allo scopo di far conoscere la documentazione elaborata alle varie fasi, sia per poter dare a ciascuno la possibilità di contribuire alla costruzione di scenari e visioni nuovi, individuando insieme i luoghi e gli elementi patrimoniali su cui investire.

2.2 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Empoli

2.2.1 Il Piano strutturale vigente

Il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000. Tale strumento urbanistico è stata redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni. Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013. La variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono redatti ai sensi della L.R. N1/2005.

Il PS individua come primo obiettivo la sostenibilità a scala urbana e le linee prioritarie per lo sviluppo sostenibile:

- Investire nella conservazione del capitale naturale rimanente, quali falde, suoli, habitat per le specie rare
- Favorire la crescita del capitale naturale, in particolare energie rinnovabili, e ridurre l'attuale sfruttamento.
- Investire per ridurre la pressione sul capitale di risorse naturali esistenti
- Migliorare l'efficienza dell'uso finale dei prodotti (ad esempio efficienza energetica degli edifici e del sistema di trasporto urbano).

Il PS è composto dai seguenti elaborati:

a) Relazione;

b) Tavole descrittive degli assetti fisici e funzionali del territorio;

Tav. 2.1 Inquadramento territoriale 1:50.000

Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG 1:10.000

Tav. 2.3 Idrografia ed altimetria 1:10.000

Tav. 2.4 Carta dell'uso del suolo 1:10.000

Tav. 2.5 Carta della periodizzazione 1:10.000

Tav. 2.6 Carta del paesaggio 1:10.000

Tav. 2.7 Carta percettiva 1:10.000

Tav. 2.8 Carta della struttura 1:10.000

Tav. 2.9 Il sistema della residenza 1:10.000

Tav. 2.10 Il sistema della produzione 1:10.000

Tav. 2.11 Il sistema dei servizi 1:10.000

Tav. 2.12 Il sistema infrastrutturale: "Reti sotterranee e superficiali" 1:10.000

Tav. 2.13 Il sistema infrastrutturale: "Rete viaria e ferroviaria" 1:10.000

Tav. 2.14 Il sistema ambientale 1:10.000

c) Quadro conoscitivo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazioni e tavole);

Tav. 1.1 Carta geologica 1:10.000

Tav. 1.2 Carta geomorfologica 1:10.000

Tav. 1.3 Carta dell'acclività 1:10.000

Tav. 1.3 Carta dei dati di base 1:10.000

Tav. 1.4 Carta idrogeologica 1:10.000

Tav. 1.5 Carta Geo litotecnica 1:10.000

Tav. 1.6 Sezioni geologico-tecniche A-A' B-B' C-C' 1:10.000 - 1:400

Tav. 1.7 Sezioni geologico-tecniche D-D' E-E' F-F' 1:10.000 - 1:400

Tav. 1.8 Sezioni geologico-tecniche G-G' H-H' I-I' 1:5000 - 1:1000

Tav. 1.9 Carta delle MOPS Terrafino-Monterappoli 1:5000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. 1.10 Carta delle MOPS Empoli 1:5000

Tav. 1.11 Carta delle MOPS Pozzale-Villanuova 1:5000

Tav. 1.12 Carta della pericolosità geologica 1:10.000

Tav. 1.13 Carta della pericolosità sismica 1:10.000

All. Indagini geognostiche e dati di base

Allegato 1: tabulati dei calcoli idrologici

Allegato 2: tabulati dei calcoli idraulici

Tav. 1 Corografia 1:15.000

Tav. 2 Carta delle aree allagate 1:12.500

Tav. 3.1 Elementi di modellazione idraulica Fiume Elsa 1:10.000

Tav. 3.2 Elementi di modellazione idraulica Friano, Pagnana, Stella S.Anna e Vitiana 1:5.000

Tav. 3.3 Elementi di modellazione idraulica T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5.000

Tav. 3.4 Elementi di modellazione idraulica Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000

Tav. 4.1 Carta delle aree allagabili F. Elsa 1:10000

Tav. 4.2 Carta delle aree allagabili Rii Friano, Pagnana, Stella S.Anna 1:5000

Tav. 4.3 Carta delle aree allagabili Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000

Tav. 4.4 Carta delle aree allagabili Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000

Tav. 5.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005F. Elsa 1:10000

Tav. 5.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, Pagnana, Stella S.Anna 1:5000

Tav. 5.3 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000

Tav. 5.4 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grand 1:5.000

Tav. 6.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000

Tav. 6.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000

Tav. 7 Interventi previsti per la riduzione del rischio idraulico 1:12500

Tav. 8.1 Carta dei livelli Empoli Ovest 1:10000

Tav. 8.1 Carta dei livelli Empoli Est 1:10000

d) Statuto dei luoghi e tavole di piano.

Statuto dei luoghi e norme di attuazione

N° 2 elenchi degli edifici di rilevanza storico ambientale

Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari

Tav. 3.1 Sistemi 1:10.000

Tav. 3.2 Unità territoriali organiche elementari 1:10.000

Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000

Tav. 3.4 Schema di progetto urbanistico 1:25.000

2.2.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari

Attraverso questi elaborati sono individuate le invarianti strutturali, la disciplina di salvaguardia delle risorse del territorio, la suddivisione in UTOE, il dimensionamento e i luoghi specifici da sottoporre a progetti-guida e interventi prioritari da realizzare attraverso Programmi Integrati di Intervento.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

I sistemi individuati dal PS fanno riferimento a una comune identità funzionale e non a una porzione di territorio specifica; sulla stessa porzione si trovano più sistemi tra loro integrati. I sistemi del territorio comunale sono cinque e in ciascun sistema sono riconoscibili dei sottosistemi, con accentuata identità comune o funzione prevalente; in totale nel territorio comunale sono diciotto:

- Il sistema della residenza
 - La città storica
 - La città consolidata
 - La città filiforme
 - La città rarefatta
- Il sistema della produzione
 - La produzione compatta
 - La produzione promiscua
 - La produzione dispersa
- Il sistema dei servizi
 - I servizi a scala comprensoriale
 - I servizi a scala comunale
 - I servizi a scala di quartiere
- Il sistema infrastrutturale
 - La rete viaria e ferroviaria
 - Le reti sotterranee e superficiali
- Il sistema ambientale
 - Le riserve urbane
 - Le riserve della produzione
 - Le riserve della produzione specializzata
 - Le riserve di naturalità
 - Le riserve fluviali
 - Le emergenze

Nel PS sono indicate le unità territorio organiche elementari, per le quali sono determinate dimensioni massime degli insediamenti, le funzioni ospitate, le infrastrutture e i servizi necessari. Nel territorio comunale sono riconoscibili quindici UTOE:

UTOE n° 1 La città compatta

UTOE n° 2 La città sfrangiata

UTOE n° 3 La città separata

UTOE n° 4 Il Mix di funzioni: la "strada Mercato"

UTOE n° 5 Pontorme: il nucleo storico esterno

UTOE n° 6 La città nuova progettata

UTOE n° 7 Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove

UTOE n° 8 Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana

UTOE n° 9 Le espansioni lineari: Ponte a Elsa- Brusiana

UTOE n° 10 Le espansioni lineari: Fontanella

UTOE n° 11 Monterappoli: il centro storico di collina

UTOE n° 12 La piana industriale

UTOE n° 13 La collina

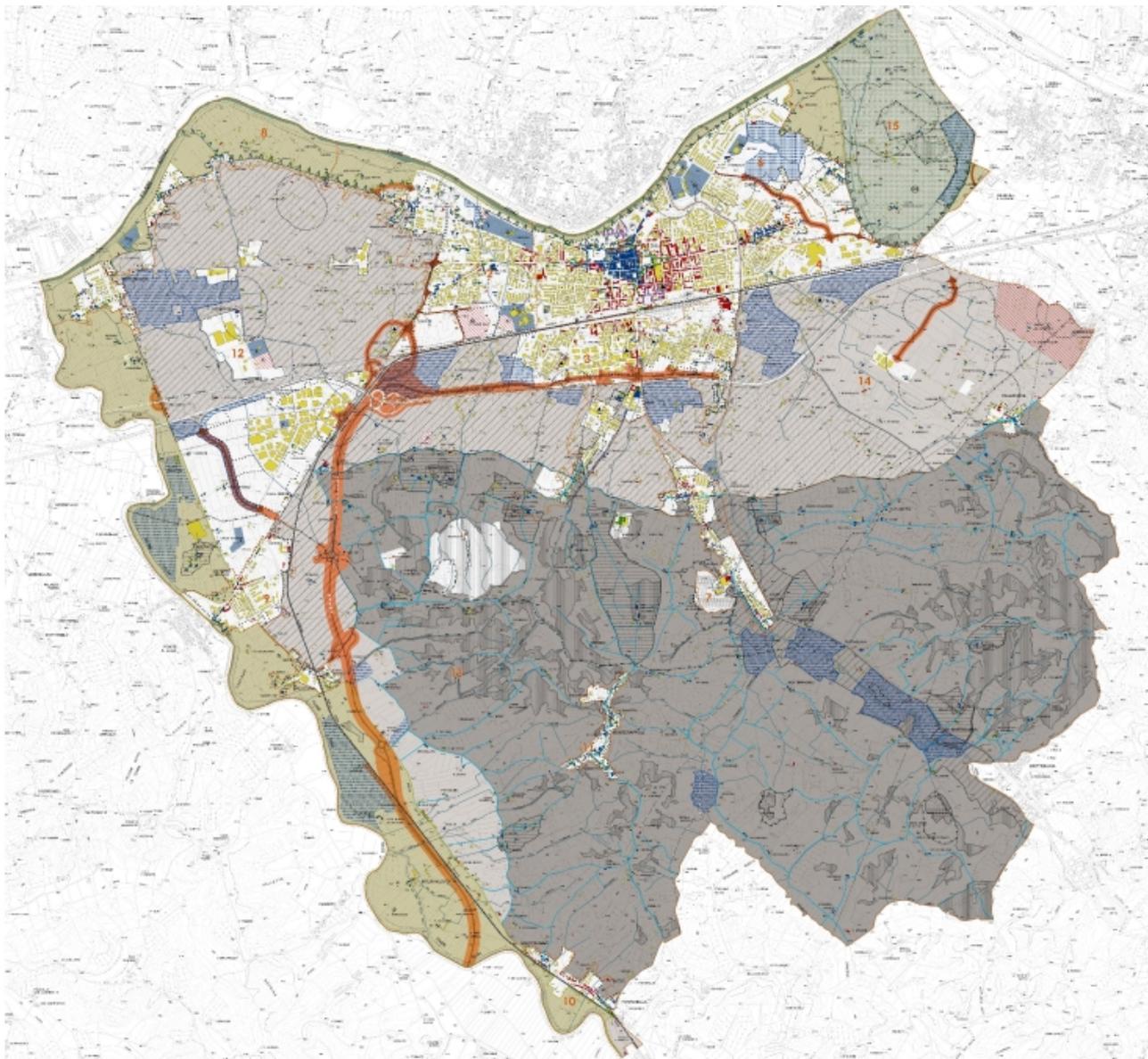
UTOE n° 14 La piana agricola

UTOE n° 15 Aravecchio: il "cuore verde"

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

L'elaborato costitutivo del PS è la Carta dello statuto dei luoghi, che rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti".



Nel documento allegato del PS “integrazione schede UTOE” (ottobre 2013) sono riportate la tabelle dei dimensionamenti comunali, di cui si ripropone gli estratti di seguito. Le dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi tengono in considerazione la popolazione al 2018; le funzioni considerate sono:

1. Residenziale > SUL
2. Turistico ricettivo > posti letto
3. Industriale > SUL
4. Direzionale > SUL
5. Commerciale > SUL
6. Agricola > SUL

Si riporta di seguito la tabella del dimensionamento con le quantità di SUL indicate per funzione (righe) e per UTOE (colonne).

4. DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE																
ai sensi del DPGR 3R del 9 febbraio 2007																
	UTOE1	UTOE2	UTOE3	UTOE4	UTOE5	UTOE6	UTOE7	UTOE8	UTOE9	UTOE10	UTOE11	UTOE12	UTOE13	UTOE14	UTOE15	territorio comunale
RESIDENZA (SUL di previsione)	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000
Turistico ricettivo (posti letto)	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286
Industriale (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600
Direzionale (SUL)	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Commerciale media distr. (SUL)	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
Commerciale grande distr. (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Agricola (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000

L'inserimento delle quantità sopra indicate all'interno del RU è subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al D.M. 1444/68

Estratto “integrazione schede UTOE” – Dimensionamento del PS

L' inserimento della quantità indicate all'interno del RU è subordinata al contestuale reperimento delle quantità minime di standard di cui al DM 1444/68; inoltre il presente piano prevede che in caso di impossibilità a raggiungere le quantità di standard previste dal D.M. 1444/68 si possibile attingere alle UTOE contigue; per quanto riguarda gli insediamenti residenziale è possibile trasferire fino a 20% della sul da UTOE contigue, previa verifica degli standard.

Per il calcolo degli standard è stato considerato il verde, le attrezzature per l'istruzione, le attrezzature sanitarie, le attrezzature sportive e altri tipi di attrezzature. Di seguito la tabella degli standard esistenti per UTOE (documento datato ottobre 2013).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

5. STANDARD TERRITORIALI ESISTENTI PER UTOE						
UTOE	standard totale	verde	Istruzione	attrezzature sanitarie	attrezzature sportive	attrezzature
1	28.539	0	14.728	0	0	13.811
2	145.036	0	72.155	72.881	0	0
3	4.299	0	0	0	0	4.299
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	311.989	279.666	0	0	71.989	10.134
7	0	0	0	0	0	0
8	28.643	0	0	0	0	28.643
9	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	48.937	0	0	0	0	48.937
13	500.091	499.402	0	0	0	689
14	16.135	0	0	0	0	16.135
15	0	0	0	0	0	0
TOTALE mq	1.083.669	729.068	86.883	72.881	71.989	122.847

Estratto "integrazione schede UTOE" – Standard territoriali del PS

2.2.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del comune di Empoli è stato approvato con Delibera Consiliare n. 72 del 04/11/2013 ed è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 52 del 24/12/2013, data a partire dalla quale detiene efficacia. La legge di riferimento è la L.R. Toscana n. 1/ 2005.

Il RU è costituito ai seguenti elaborati:

a) Relazione

b) Elaborati grafici di progetto

Tav. 1. N per n=1...45

"Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 2.000

Tav. 1.46 Empoli: il centro storico cittadino "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000

Tav. 1.47 Pontorme: il centro storico esterno "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000

Tav. 1.48 Monterappoli: il centro storico di collina "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000

Tav. 1.49 a) Carta dei Vincoli e delle tutele 1:10.000

Tav. 1.49 b) Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto 1:10.000

Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico 1:10.000

Tav. 1.51 a) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Nord) 1: 5.000

Tav. 1.51 b) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Sud) 1: 5.000

Allegati Schede di rilievo mappa dell'accessibilità

Tav. 1.52 Aree con vincolo preordinato all'esproprio e relativo elenco 1:10000

c) Fattibilità degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazione e tavole)

Tav. 2.1 Carta della fattibilità 1: 10.000

Allegati Schede fattibilità opere pubbliche

d) Norme e quadro previsionale Strategico Quinquennale

e) Schede norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato

f) Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei P.U.A.

g) Rapporto ambientale e sintesi non tecnica.

Nelle Norme il Ru disciplina gli interventi rispetto agli ambiti territoriali, classificati rispetto ai tipi di intervento e alla destinazione d'uso prevalente; gli ambiti di intervento sono correlati alle ZTO del D.M. 1444/68.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Ambiti della conservazione e del restauro (ZTO "A")

- Ambito 1
- Ambito 2
- Ambito 3
- Ambito 4

Ambiti urbani suscettibili di completamento (ZTO "B")

- Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo;
- Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture,
- Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi completati;

Ambiti di trasformazione (ZTO "C")

- ambiti di espansione;
- ambiti di trasformazione con PUA in corso;
- ambiti di recupero

Ambiti a prevalente funzione produttiva (ZTO "D")

- ambiti della produzione compatta;
- ambiti della produzione promiscua;
- ambiti della produzione specializzata;
- ambiti del commercio;
- ambito del parco tecnologico.

Ambiti del territorio aperto (ZTO "E")

- Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Aree agricole d'interesse primario;
- Aree agricole periurbane.

Ambiti di attrezzature e servizi

- Aree per attrezzature e servizi a scala territoriale (ZTO "F")
- Aree per impianti sportivi e protezione civile
- Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere (Standard D.M. 2 aprile 1968, n. 1444)
- Zone a verde pubblico (Standard D.M. 2 aprile 1968, n. 1444)
- Zone a verde sportivo
- Zone per attrezzature cimiteriali

2.2.2.1 La variante alle zone produttive e la conferenza di copianificazione

Il Comune di Empoli durante l'elaborazione della Variante al PS e RU per riorganizzazione ed ampliamento delle aree produttive ha individuato degli interventi per i quali è stata richiesta la Conferenza di Copianificazione ai sensi degli art. 25 e 27 della LR 65/2014, avvenuta a seguito di una richiesta di convocazione (Protocollo n.2017/321610-A del 23/06/2017. Attraverso il verbale del 01/08/2017 la Regione Toscana si è espressa in modo favorevole rispetto a tutti gli interventi presentati. Gli interventi soggetti a Conferenza di Copianificazione vengono qui elencati:

a) Area del Polo tecnologico di via Piovola

L'area è compresa tra via della Piovola ed il Rio della Piovola ed è in parte occupata dal complesso produttivo e direzionale esistente e direzionale esistente che necessita di ulteriori aree per lo sviluppo e per l'ampliamento della attività, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari. L'area di ampliamento insiste su un ambito agricolo di significativa estensione ed è collocata in una parte del territorio scarsamente antropizzato che risulta in parte coltivata con uso prevalentemente seminativo e scarso popolamento arboreo e/o arbustivo. La variante segue una richiesta avanzata dalle società insediate, per l'ampliamento del comparto produttivo e dei servizi. Il comparto definito dalla variante, comprensivo anche delle attuali aree già impiegate, è circa 174.000mq. L'area di ampliamento identificata dalla variante si sviluppa nella parte retrostante dell'insediamento esistente per una estensione complessiva di circa 121.000mq in

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

aggiunta a quelli esistenti, già destinati a polo tecnologico e dotazione e dotazioni pubbliche, di 52.142mq. La superficie di consumo di suolo di previsione per i nuovi interventi ammonta a 79.984 mq. L'attuale polo tecnologico è servito dalla viabilità comunale di Via Piovola, ma nel R.U. è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della Strada di Grande comunicazione FI-PI-LI terminante con una rotatoria posta in posizione pressoché mediana all'insediamento esistente. Tale infrastruttura, in fase di appalto, è in parte finanziata dalla Regione Toscana in quanto prevista da uno specifico Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Empoli e Città Metropolitana di Firenze per "...l'adeguamento del sistema della viabilità comunale di collegamento tra il polo tecnologico di Empoli e lo svincolo di Empoli Est della S.G.C. Fi-Pi-Li". L'azione di variante prevede l'inserimento di 5 nuovi comparti che accolgono funzioni direzionali e di servizio, commerciali all'ingrosso e depositi, e turistiche ricettive a servizio de polo tecnologico.



b) Area Molin Nuovo

L'area oggetto della richiesta è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429 e interessa un insediamento produttivo esistente dove è presente un'attività per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi. L'ambito attuale comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati. I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere produttivo consolidato. Il comparto produttivo copre un'area di circa 25.580mq. La variante prevede la definizione di un comparto che comprende gli edifici esistenti ed una nuova area in ampliamento in continuità con quella esistente per un impegno di nuovo suolo di circa 12.400mq. Allo stato della pianificazione vigente l'insediamento esistente risulta esterno al territorio urbanizzato come individuato dal Piano Strutturale ma individuato dal R.U. vigente come zona D3/RC (Zona recupero rifiuti solidi). L'area oggetto di espansione è destinata al trattamento e stoccaggio di carta di macero.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

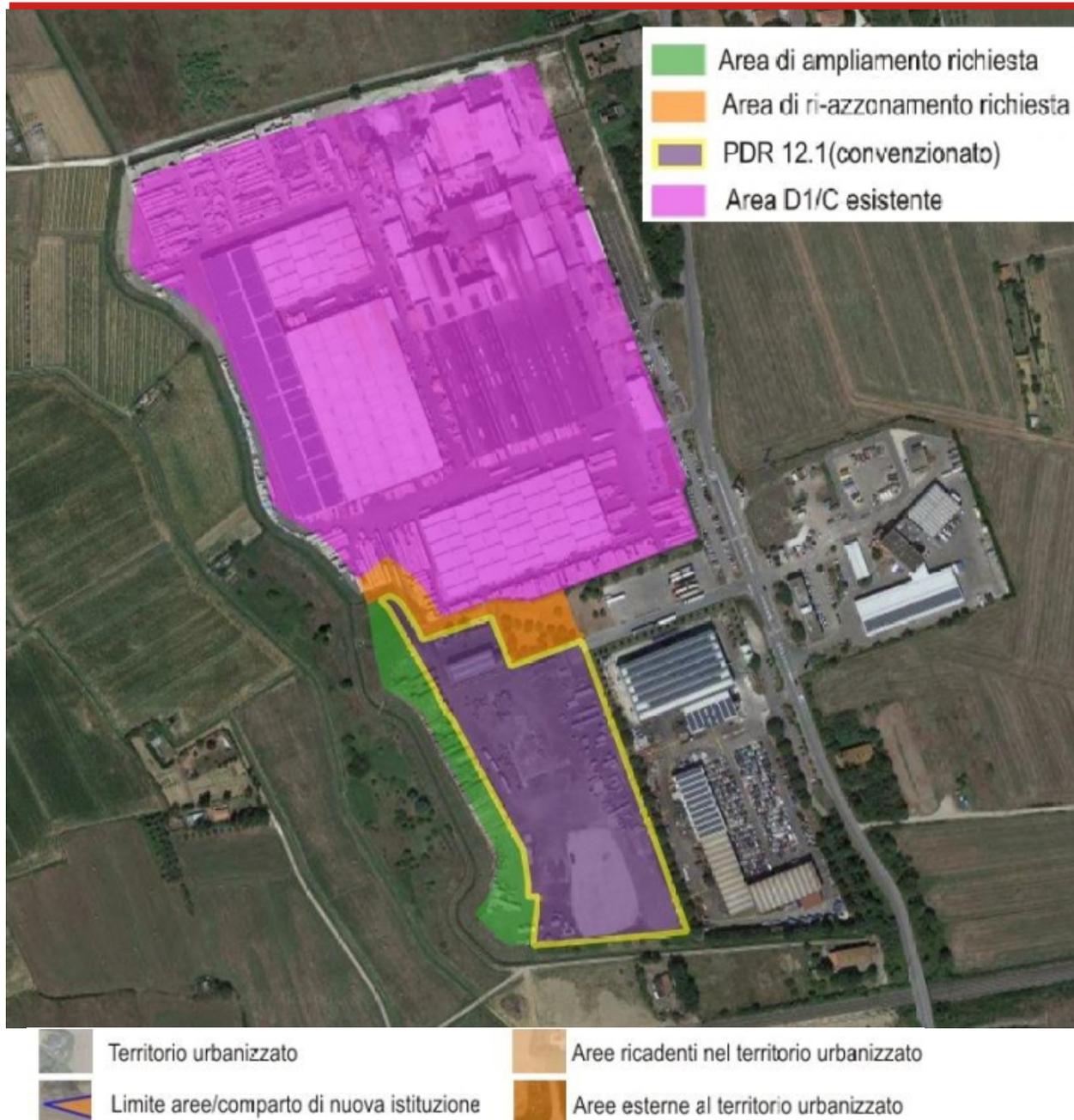


c) Area del Castelluccio

L'area in oggetto è localizzata Nord della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno al di sopra della zona industriale del Terrafino. La zona produttiva di Castelluccio è contraddistinta da differenti zone urbanistiche dell'ambito produttivo: ambiti della zona produzione compatta, zone di completamento D1/C e ambiti della produzione specializzata – rottamazione e recupero e recupero D3/RR ed inoltre sono presenti attrezzature e servizi a scala territoriale (esistenti e di progetto) per uffici ed impianti tecnologici. La variante segue una richiesta avanzata da una società insediata, per l'ampliamento del comparto produttivo esistente. L'area di ampliamento, sostanzialmente pianeggiante, identificata dalla variante, si sviluppa verso il Rio di Paganana per un'estensione complessiva di circa 6.123mq di cui solo 3.7333mq risultano all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



d) Area le Case Nord

L'area è localizzata a destra della SS n.67 Tosco Romagnola, a Nord della Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e fronteggia l'ambito della grande struttura di vendita di S. Maria. Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area caratterizzata da una prevalenza di fabbricati a destinazione produttive in parte sottoutilizzati e da deposito di mezzi per movimenti di terra. L'area, rispetto all'insediamento esistente, risulta interclusa tra due viabilità e l'ampliamento oggetto della richiesta interessa un'area marginale in cui non sono presenti attività agricole ed in cui non è prevista nuova edificazione. L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

funzione turistica ricettiva, commerciale (medie strutture di vendita) e direzionale e di servizio. L'area oggetto dell'ampliamento dell'insediamento esistente è di circa 11.393mq di cui solo 811mq destinanti ad effettivo consumo di suolo. Allo stato della pianificazione vigente oltre al previsto ampliamento anche l'insediamento esistente risulta esterno al territorio urbanizzazione come individuato dal Piano Strutturale. Il comune di Empoli, in relazione all'area in oggetto, a partecipato ad avviso di manifestazione di interesse da parte di ANCI Toscana /RT (Accordo di Programma del 20/12/2013) in relazione alla sperimentazione nell'ambito della rigenerazione urbana. La proposta del Comune è stata tra le aree selezionate per la sperimentazione dell'atto di ricognizione.



2.3.2 .1Il monitoraggio degli interventi

Gli strumenti di attuazione dello strumento urbanistico sono:

1. Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblico o privata
2. Progetti Unitari Convenzionati (PUC)
3. Interventi edilizi diretti (IED).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Le aree soggette a PUA e PUC sono individuate graficamente sulle tavole di suo del suolo e modalità di intervento n scala 1:2 000 e sono dettagliate nelle schede norma.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli
DELLA DEL E DEL CONSERVAZIONE E RESTAURO - ZTO "A"	A.4 P.d.R.	Residenziale	705 mq	-	-
	1.6 PUC	Residenziale	972 mq	-	-
	A 5.4 P.d.R.	Residenziale Commerciale Direzionale	Sul res 1350 mq Sul (comm, direz., artig. Serv. /artistica) 636 mq	-	-
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ZTO "C"	B 1.1 P.d.R.	Residenziale	12580 mq	-	-
	1.2 P.d.R.	Residenziale	6300 mq	Convenzionato	-
	3.1	Residenziale	Sul res 10735 mq	In istruttoria	20/09/2016 e 28/02/2017
		Commerciale	Sul res ERP 3300 mq		
		Direzionale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) 5765 mq		
	3.5	Residenziale	Sul res 3400 mq	-	-
		Commerciale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.)		
		Direzionale	1187 mq		
	3.6	Residenziale	Sul res mq 3258	-	-
		Commerciale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) mq		
		Direzionale	2173		
	6.6 P.d.R.	Residenziale	Sul res 5.597 mq	Convenzionato	-
		Commerciale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.)		
Direzionale		600 mq			
7.1	Residenziale	Sul res 3890 mq	In istruttoria	prot. 28851 10/05/2017	
	Commerciale	Sul res ERP 1100 mq			
	Direzionale	Sul (commerciale, direzionale e ricettiva) 380 mq			
7.3	Residenziale	Sul 2488 mq	In istruttoria	23/04/2018	
		per edilizia sociale Sul 120 mq			

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli
	14.1 P.d.R.	Residenziale	1968 mq	-	-
	14.2 P.d.R.	Residenziale	1694 mq	In istruttoria	prot 16676 del 6/03/2018
AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ZTO "C"	B C 2.6 P.d.R.	Residenziale	UMI1 2150 mq UMI2 1002 mq	Approvato	-
	2.2 PUC	Residenziale	1398 mq	-	-
	2.3 PUC	Residenziale	821 mq	In istruttoria	30/12/2016
	2.5	Residenziale	3552 mq	-	-
	3.2	Residenziale	10343 mq	In istruttoria	14/03/2018
	3.3	Residenziale	4632 mq	In istruttoria	"prot. 40842 del 28/06/2017"
	3.4	Residenziale	12755 mq	In istruttoria	prot.25210 del 20/04/2017
	3.7 PUC	Residenziale	1536 mq	-	-
	5.1	Residenziale	975 mq	-	-
	6.2	Residenziale	4023 mq	In istruttoria	29/12/2017
	6.3	Residenziale	8380 mq	In istruttoria	ultima 05/04/2017
	6.7 PUC	Residenziale	953 mq	In istruttoria	43098 del 29/12/17
	7.2	Residenziale	Sul res 2800 mq Sul res ERP 6140 mq	-	-
	7.4	Residenziale	5068 mq	Approvato	-
	9.1	Residenziale	3055 mq	In istruttoria	prot. 65450 30/12/2014
	AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ZTO "D"	12.3	Produttivo	Rapporto di copertura fondiario 0,5	Approvato
D 12.5		Produttivo	Rapporto di copertura fondiario 0,5	-	-
12.7		Produttivo		Approvato	-
3.9		Produttivo	996 mq	-	-
D 6.5 P.d.R.		Commerciale	Superficie copertura max 5000 mq Volume esistente+50%	-	-
D 5.5		Produttivo	5200 mq	-	-
D 6.9	Commerciale	1500 mq	In istruttoria	02/01/2017	

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli
AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI - ZTO "F"	51.5 P.d.R.	Servizi	-	-	-

AREA SOGGETTA A CONFERENZA COPIANIFICAZIONE	A DI VERBALE	ESITO
Area del Polo tecnologico di via Piovola	Verbale del 01/08/2017	Favorevole
Area Molin Nuovo	Verbale del 01/08/2017	Favorevole
Area del Castelluccio	Verbale del 01/08/2017	Favorevole
Area le Case Nord	Verbale del 01/08/2017	Favorevole

2.2.2.3 Il dimensionamento

Il dimensionamento del RU è riportato nell'allegato "Quadro Previsionale Strategico Quinquennale" e mette a confronto le previsioni del PS con quelle del RU, in riferimento all'UTOE. Le funzioni interessate sono quelle le medesime indicate nel PS (residenza, turistico ricettivo, industriale, direzionale, commerciale, agricola); nel documento è riportato il confronto con le precedenti previsioni di più e il residuo non attuato. È inoltre specificato il dimensionamento per funzione e per UTOE, con previsioni del PS del 2° RU e le quantità residue.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3. Dimensionamento suddiviso per funzione (in SUL) e per unità territoriale organica elementare

		Unità Territoriali Organiche Elementari																
Destinazione		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTALE	
Residenziale	PS 2012	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000	
	2° RU	20.040	15.945	57.755	1.115	3.054	23.720	25.904	4.981	9.771	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	184.635	
	residuo	0	2.205	7.986	154	0	3.280	0	0	1.351	390	0	0	0	0	0	15.365	
Turistico ricettivo	PS 2012	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286	
	2° RU	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	
	residuo	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171	
Industriale	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600	
	2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693 ¹	0	0	0	150.693	
	residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907	
Direzionale	PS 2012	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	
	2° RU	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371	
	residuo	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629	
Commercio	media distribuzione	PS 2012	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
		2° RU	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866
	grande distribuzione	PS 2012	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
		2° RU	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
	Agricola	PS 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000
		2° RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.044	10.322	1.812	822	15.000
	residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Dimensionamento del RU.

Il calcolo degli standard è effettuato rispetto alle UTOE; gli abitanti insediabili sono considerati rispetto al 2012 e il calcolo è effettuato sulle previsioni del RU e dei PUA. Si riporta a titolo d'esempio il dimensionamento dell'UTOE 1 – La città compatta.

UTOE 1 - La città compatta								
Abitanti residenti al 2010*	13.432							
Abitanti residenti al 2012	13.685							
Abitanti insediabili 2° RU	668							
totale	14.355							
* dato monitoraggio RU								
	standard DM 1444/68	standard esistenti	mq/ab esistenti	standard RU	standard PUA	standard totali	mq/ab 2°RU	SALDO (totali - necessari)
Aree a Verde (9 mq/ab)	131.097	101.974	7,45	10.470	8.003	120.447	8,39	-10.650
Parcheggi (7,5 mq/ab)	37.803	44.996	3,28	6.527	15.187	66.620	4,64	28.817
Attrezzature pubbliche (2 mq/ab)	28.706	40.919	2,99	0	2.833	43.753	3,05	15.047
Istruzione (4,5 mq/ab)	64.589	20.609	1,51	6.786	750	28.145	1,96	-36.444
TOTALI	262.194	208.408	15,23	23.784	25.773	258.965	18,04	-3.229

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Standard UTOE 1

Per le classi di standard sono stati considerati gli elementi del RU come riportato nella seguente tabella.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TIPO	sottotipo	Superficie	stato (P-progetto; E=esistente)	Denominazione - Ubicazione	
ISTRUZIONE SUPERIORE (1,5 mq/ab)	i	scuole private	10.534	E	Scolopi via Cerrucci-Domenicani in via Chiara
	I	scuola pubblica	78.418	E	scuola pubblica in Fucini_Via Cavour
	Totale superficie esistente		88.952		
	i	scuole private	0	P	
I	scuole pubbliche	70.244	P	ex Ospedale	
Totale superficie di progetto		70.244			
TOTALE		157.196			
ATTREZZATURE SANITARIE (1,00 mq/ab)	S	attrezzature sanitarie	72.001	E	Ospedale viale Boccaccio
	S	attrezzature sanitarie	18.387	P	Ampliamento Ospedale viale Boccaccio
	TOTALE		90.388		
PARCHI PUBBLICI URBANI (1,5 mq/ab)	VT	Verde territoriale	729.068	E	ex discarica Montebello e Parco di Serravalle
	VT	Verde territoriale	0	P	Parco di Serravalle
	TOTALE		729.068		
IMPIANTI SPORTIVI	SP		71.505	E	Stadio Castellani e impianti sportivi nel Parco di Serravalle
	SP		0	P	
TOTALE		71.505			
ALTRE ATTREZZATURE	A	associazionismo	1.085	E	
	A_C	associazionismo culto	95	E	
	C	culto	2.698	E	chiesa
	MB	MB -Attrezzature museali	281	E	Attrezzatura museale
	U	uffici amministrativi	37.791	E	ex polizia, via Donatello, via Alzisa, via dei Cappuccini, via di Serravalle
	AS	altre attrezzature	21.601	E	Attrezzature speciali _ via del Castelluccio e in via Val d'Orme 51
	T	impianti tecnologici	48.212	E	Attrezzature speciali via Val d'Orme 51
	T_U	impianti tecnologici Uffici	11.022	E	attrezzatura via della Maratona - via Garigliano
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/impianti sportivi	0	F	Area Protezione Civile
	PS	altre attrezzature	0	E	
	Totale superficie esistente		122.847		
	A	associazionismo	0	P	
	A_C	associazionismo culto	0	P	
	C	culto	0	P	
	MB	MB -Attrezzature museali	0	P	
	U	uffici amministrativi	0	P	
	AS	altre attrezzature	0	P	
	T	impianti tecnologici	28.834	P	via del Castelluccio - Terrafino
	T_U	impianti tecnologici Uffici	0	P	
	PC_SP	PC/SP-Protezione Civile/impianti sportivi	407.778	P	Area piano di Protezione Civile
PS	altre attrezzature	4.451	P	Pubblica sicurezza	
Totale superficie di progetto		435.514			
TOTALE		558.761			
TOTALE standard territoriali		1.608.314			

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Classificazione degli standard

2.2.3 La variante per le aree produttive

L'evoluzione delle attività economiche in continua espansione ha portato l'amministrazione comunale a rivedere gli ambiti produttivi localizzati sul territorio e le politiche territoriali che da un lato richiedono il consolidamento del sistema produttivo esistente dall'altro il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata (new economy) basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. Da qui la necessità del Comune di Empoli di apportare alcune modifiche agli strumenti vigenti (Piano Strutturale e Regolamento urbanistico), attraverso una variante parziale ai sensi dell'art. 19 e succ. della L.R. 65/2014; preso atto dell'art. 222, Disposizioni transitorie generali della L.R. n. 65/2014. La proposta di variante riguarderà sostanzialmente:

1. gli ambiti produttivi consolidati già previsti dal Piano strutturale all'interno del perimetro urbano o di previsione del Regolamento urbanistico vigente (territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014);
2. l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del Piano strutturale (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014), in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti.

La variante, adottata con Delibera C.C. in data 19/03/2018, è in fase di approvazione. Gli interventi oggetto della variante produttiva sono riportati nella seguente tabella.

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Conferenza di copianificazione
D1	PUC 12.10	Produttivo	-	-

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

D3	7.5	Produttivo residenziale e	-	-
D6	14.3	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza
B2 Territorio aperto	PUC 8.1	Residenziale	-	-
Territorio aperto	12.6	Produttivo	Superficie coperta max 12.000 mq	-
Territorio aperto	12.8	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza
Territorio aperto	12.9	Produttivo	-	-
Territorio aperto	PUC 12.11	Servizi	-	-
Territorio aperto	PUC 13.1	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza

2.3 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Montelupo Fiorentino

2.3.1 Il Piano Strutturale

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

- Conferma e trasformazione interna del sistema insediativo prevalente della piana centrale dell'Arno, rispetto alle articolazioni funzionali e morfologiche;
- Conferma, caratterizzazione funzionale e morfologica, addensamento dell'area denominata Business Park, sistema insediativo a funzione industriale localizzato nella piana tra la SGC e la strada statale;
- Consolidamento dei nuclei insediativi minori sparsi ("borghi esterni"), ritenuti non suscettibili a espansione;
- Salvaguardia della funzionalità idraulica dei corsi dell'Arno e della Pesa;
- Conferma dei corridoi infrastrutturali e ambientali;
- Salvaguardia delle colline Nord orientale e meridionale, attraverso la valorizzazione delle diverse attività produttive;
- Riordino infrastrutturale per una migliore organizzazione della mobilità.

Gli elaborati del PS sono:

1. Relazione illustrativa

2. Normativa - Statuto dei Luoghi

3. Elaborati di conoscenza

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

C2 Carta delle risorse insediative: periodizzazioni

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

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

C3. R Relazione illustrativa

C3.A Territorio aperto

C3.1 Camaioni

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

C3.3 Montelupo nuovo - Ambrogiana - Fibbiana - Citerna

C3.4 Vinicola - Graziani - Bobolino - Turbone

C3.5 Le Pratella - Ponterotto

C3.6 Castellucci - Sammontana N/V

C3.7 Pulica

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

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

C6 Indagini geologico tecniche - elenco delle tavole:

- Carta geologica tav. G
- Carta della localizzazione dei corsi d'acqua tav. LCC
- Carta geomorfologica tav. GM
- Carta delle pendenze tav. PN
- Carta litotecnica e dei dati di base tav. L -SDB
- Carta degli aspetti particolari per zone sismiche tav. S
- Carta idrogeologica tav. I
- Carta delle esondazioni tav. ES
- Carta della definizione degli ambiti fluviali tav. AF
- Carta della pericolosità tav. P

Appendice "A"

Compendio alla carta dei sondaggi e dati di base contenente:

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

4. Elaborati di progetto

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

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

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

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

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

PS.6 Carta del sistema infrastrutturale

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

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

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

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

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

COORDINAMENTO DI AREA EMPOLESE

PTC FIRENZE

VERIFICHE COMUNALI

PIANO STRUTTURALE

INDAGINI COMUNALI

REGOLAMENTO URBANISTICO

2.3.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari

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

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

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

2.3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

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

Il regolamento urbanistico è costituito da seguenti elementi:

- Relazione illustrativa generale
 - Regole urbanistiche
 - Gli elaborati grafici:
- a) Carta dei sistemi e sottosistemi territoriali, aree di territorio aperto, unità territoriali organiche elementari (UTOE);
 - b) Carta del territorio aperto territorio edificato
 - c) Carta del territorio edificato
 - d) Carta dei vincoli legislativi e tutele territoriali
 - e) Carta geomorfologica;
 - f) Carta della pericolosità
 - g) Carta della fattibilità,

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- Fattibilità geologica: normativa e prescrizioni
- Allegati:
 - a) schede degli aggregati in territorio aperto
 - b) elenco delle parti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve dal presente Regolamento Urbanistico;
 - c) schede del dimensionamento e verifica degli spazi pubblici
 - d) parametri urbanistici ed edilizi

Gli elaborati oggetto della Variante normativa al 2006 sono:

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

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

- intervento residenziale di completamento
- interventi di ristrutturazione in singoli lotti
- interventi di tipo produttivo

1. Camaioni (UE 1)

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

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

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- a) UI 1 area residenziale a Camaioni, di forma rettangolare con estensione lungo il lato meridionale della strada statale 67; è compresa tra la zona produttiva sulla sinistra e un piccolo nucleo di edilizia residenziale di recente realizzazione sulla destra. L'intervento, di completamento dell'abitato di Camaioni, prevede villini a prosecuzione dell'adiacente tipologia edilizia per una quantità orientativa di 7 alloggi.
- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 4.500
 - tipologia edilizia: villini
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza parcheggio e giardino della superficie minime di mq. 1.200, da cui dipartirà un percorso pedonale di collegamento con la soprastante chiesa.
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10.ca lotto compreso tra la linea ferroviaria e la SS 67 occupato attualmente da capannoni industriali. Al fine di un più corretto sistema insediativo dell'abitato di Camaioni in tale lotto si individua come destinazioni congrue quelle residenziali –commerciali.
- fa parte dell'UTOE di Camaioni un'area produttiva, perimetrata nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico e individuata con apposite sigla D1, disposta lungo la strada statale 67, a occidente dell'abitato residenziale; l'area è praticamente satura, i complessi produttivi vi sono stati costruiti negli anni Settanta ad esclusione di un nuovo lotto individuato precedentemente pertinenza urbana.

Per l'area D1 vigono le seguenti regole specifiche:

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

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

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

2.3.2.1 Monitoraggio degli interventi

Qui di seguito si riporta il monitoraggio degli interventi. Nella tabella si fa riferimento alla loro specifica collocazione, alle volumetrie, alla destinazione d'uso e lo stato di attuazione.

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
UTOE 1 CAMAIONI	UI 1	Residenziale	4.500 mc	-
UTOE 2 SAMMINIATELLO	UI 3	Residenziale, modificabile in artigianale/industriale	25.000 mc	Non sono stati presentati Piani Attuativi/Progetti di fattibilità
UTOE 3 SAMMINIATELLO NUOVO	UI 5 Colorobbia/Vas	Industriale e direzionale	55.000 mc	Convenzione del 20/10/2017
UTOE 4 MONTELUPO VECCHIO	-			
UTOE 5 MONTELUPO NUOVO	UI 7	Residenziale, direzionale, commerciale	51.000 mc	-
	UI 6	Residenziale, commerciale-artigianale	11.500 mc	-
UTOE 6 ERTA-AMBROGIANA-SAN QUIRICO -LA TORRE	UI 8	Residenziale e commerciale	15.000 mc	Convenzione del 03/01/2012 P.C. opere urbanizzazione n°328 del

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
				20/01/2012 P.C. comparto B n°361 del 18/11/2013 P.C. comparto A n°454 del 03/11/2017
UTOE 6 ERTA- AMBROGIANA- SAN QUIRICO - LA TORRE	UI 8	Residenziale commerciale e	15.000 mc	Convenzione del 03/01/2012 P.C. opere urbanizzazione n°328 del 20/01/2012 P.C. comparto B n°361 del 18/11/2013 P.C. comparto A n°454 del 03/11/2017
	UI9	Residenziale	7.200 mc	-
	UI 12	Residenziale	3.000 mc	-
	UI 13	Residenziale	8.000 mc	-
	UI 10	Residenziale	48.000 mc	Convenzione del 26/06/2007 prorogata con il Decreto del Fare al 12/07/2020
	UI 11	Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale	25.000 mc	-
UTOE 7 FIBBIANA	Turbone	Residenziale	-	P.C. opere di urbanizzazione ed edifici n°353 del 02/04/2013 P.C. opere di urbanizzazione n°402 del 19/06/2015
	UI 14	Commerciale, direzionale, turistico-ricettivo	28.000 mc	-
	UI15	Residenziale attrezzature pubbliche e	12.400 mc	Convenzione del 13/01/2012 P.C. n°327 del 18/01/2012

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
	UI 16	Residenziale	4.200 mc	-
	UI 17	Residenziale	8.400 mc	-
	UI 18 Area SVAT	Direzionale commerciale e	13.000 mc	Non sono stati presentati Piani Attuativi/Progetti di fattibilità
UTOE 8 CITERNA	UI 19	Residenziale	8.000 mc	-
UTOE 9 CASTELLUCCI	-			
UTOE 10 SAMMONTANA NUOVA	UI 20	Residenziale	8.000 mc	-
	UI 25	Residenziale	5.500 mc	-
UTOE 11 PONTEROTTO	UI 21	Residenziale	2.000 mc	-
UTOE 12 LE GROTTE	-			
UTOE 13 GRAZIANI	UI 22	Residenziale	10.500 mc	-
UTOE 14 TURBONE	UI 23	Residenziale	4.200 mc	-
UTOE 15 SAMMONTANA VECCHIA	-			
UTOE 16 BOBOLINO	UI 24	Residenziale	1.400 mc	-
UTOE 17 PULICA	UI Artinvetro	Residenziale commerciale e	-	Convenzione del 13/11/2007 P.C. n°252 del 13/05/2009 P.C. opere di urbanizzazione n°417 del 01/03/2016 P.C. comparto A1 n°387 del 27/10/2014 P.C. comparto A2 n°419 del 29/04/2016 P.C. comparto B n°446 del 13/07/2017

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
				P.C. comparto C n°466 del 28/05/2018
	UI DAT	Direzionale commerciale e	-	P.C. n°408 del 02/09/2015 P.C. lotto 1 n°456 del 23/11/2017 P.C. lotto 2 n°457 del 23/11/2017
	Bozzetto	Residenziale	-	Convenzione del 27/09/2007 P.C. opere di urbanizzazione n.°284 del 08/09/2010

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2.4 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Capraia e Limite

2.4 .1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale del Comune di Capraia e Limite è stato elaborato ai sensi della L.R. 5/1995, approvato con Del. C.C. n. 27 del 24.06.2002. Al suo interno vengono stabilite le strategie per il governo del territorio comunale e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Firenze. Il Piano Strutturale contiene, secondo quanto prescritto dall'art. 24 Legge regionale 15 gennaio 1995 n. 5:

- Il quadro conoscitivo dettagliato, a livello comunale, delle risorse individuate dal P.T.C.P.;
- La ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.P.;
- Gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- L'individuazione dei sistemi e sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali di servizio e funzionali da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi;
- Gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
- Gli indirizzi ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del piano regolatore generale;
- Gli indirizzi programmatici per l'attuazione;
- Le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del regolamento urbanistico;
- Lo statuto dei luoghi;
- Il quadro conoscitivo delle attività svolte sul territorio al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e della necessità di mobilità.
- I criteri per la definizione e valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e tutela delle risorse del territorio.

Il Piano strutturale è costituito dai seguenti documenti:

- a. Relazione
- b. Quadro conoscitivo degli assetti fisici e funzionali
 1. Tav. 1 Inquadramento territoriale 1:100.000
 2. Tav. 2 Altimetria e idrografia 1:10.000
 3. Tav. 3 Carta della struttura 1:10.000
 4. Tav. 4 Carta delle infrastrutture 1:10.000
 5. Tav. 5 Carta delle attrezzature d'interesse collettivo 1:10.000
 6. Tav. 6 Carta della periodizzazione 1:10.000
 7. Tav. 7 Carta dello stato di diritto 1:10.000
 8. Tav. 8 Carta dei vincoli e risorse di interesse
 9. Paesaggistico - ambientale 1:10.000
 10. Tav. 9 Carta percettiva 1:10.000
- c. Quadro conoscitivo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici
 - a) Relazione
 - b) Tav. 2.1 Carta geologica 1: 10.000
 - c) Tav. 2.1a Sezioni geologiche 1: 10.000
 - d) Tav. 2.2 Carta geomorfologica 1: 5.000
 - e) Tav. 2.3 Carta litotecnica e dei sondaggi e dati di base

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- f) (n° 2 fogli est ed ovest) 1: 5.000
- g) Tav. 2.4 Carta pendenze (N° 2 fogli est e ovest) 1: 5.000
- h) Tav. 2.5.1 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- i) Carta della classificazione e zonizzazione della pericolosità
- j) Per instabilità dei versanti 1:10.000
- k) Tav. 2.5.2 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- l) Carta intensità dei fenomeni franosi 1:10.000
- m) Tav. 2.5.3 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- n) Carta elementi a rischio 1:10.000
- o) Tav. 2.5.4 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- p) Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- q) Carta del danno potenziale 1:10.000
- r) Tav. 2.5.5 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- s) Carta del rischio per instabilità 1:10.000
- t) Tav. 2.6.1 Carta idrogeologica per le zone di pianura 1: 5.000
- u) Tav. 2.6.2 Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee
- v) Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000
- w) Tav. 2.7 Rischio sismico (N° 2 fogli est e ovest)
- x) Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche della
- y) Microzonazione sismica 1: 5.000
- z) Tav. 2.8 Carta della pericolosità geologica (fogli est e ovest) 1: 5.000
- aa) Tav. 2.9.1 Rischio e contesto idraulico (N° 2 fogli est e ovest)
- bb) Carta degli ambiti fluviali (Ex. Del.C.R. n.230/94) 1: 5.000
- cc) Tav. 2.9.2 Rischio e contesto idraulico (N° 2 fogli est e ovest)
- dd) Carta delle esondazioni 1: 5.000
- ee) Tav. 2.9.3 Rischio e contesto idraulico
- ff) Carta dei vincoli sovracomunali 1:10.000
- gg) Tav. 2.9.4 Rischio e contesto idraulico
- hh) Carta della pericolosità idraulica 1: 5.000

d. Quadro propositivo

N.1 Elenco siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale Statuto dei luoghi e norme di attuazione

- Tav. 3.1 Carta dei sistemi e sub-sistemi 1: 10.000
- Tav. 3.2 Carta dello statuto dei luoghi 1: 10.000

2.4.1.1 I sistemi territoriali

Il Piano Strutturale identifica, ai fini delle strategie generali per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, quattro sistemi territoriali e quattordici sub-sistemi, riferiti al tipo di risorse coinvolte:

- Sistema della residenza (R), Il sistema della residenza permette di cogliere la diversa declinazione dei modi dell'abitare nel comune di Capraia e Limite ed è l'insieme dei luoghi dell'abitare, dove è ospitata in modo prevalente la funzione residenziale. Connotano il sistema della residenza l'entità della densità territoriale, la matrice dell'urbanizzazione, la forma urbana più o meno riconducibile ad un disegno pianificato, la dotazione e la qualità dagli spazi pubblici, la suscettibilità di trasformazione, la commistione funzionale. I sub-sistemi sono:
 - 1) Sub-sistema R1 "La città storica"
 - 2) Sub-sistema R2 "La città compatta"

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- 3) Sub-sistema R3 “Le aree di frangia”
- 4) Sub-sistema R4 “Gli insediamenti lineari”
- 5) Sub-sistema R5 “La città rarefatta”
- Sistema della produzione (P), il sistema della produzione è l’insieme dei luoghi del lavorare, in cui è prevalente la funzione produttiva.
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture (S), Il sistema dei servizi e delle infrastrutture è l’insieme dei luoghi dove la Pubblica Amministrazione eroga i servizi puntuali di cui è titolare e dove, soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, esercitano azioni di servizio alla persona ed alle attività produttive unitamente ai tracciati stradali di rilevanza urbana ed extraurbana, alle reti sotterranee e superficiali. Il sistema dei servizi si articola in tre sub-sistemi”:
 - Sub-sistema S1 “I servizi comunali”
 - Sub-sistema S2 “Le infrastrutture viarie”
 - Sub-sistema S3 “Le infrastrutture tecnologiche”.
 - Sistema ambientale (A), il sistema ambientale è l’insieme dei beni di rilevanza ambientale quali aria, acqua, vegetazione naturale o di produzione agricola e delle relative aree. Il sistema ambientale si articola in cinque sub-sistemi:
 - 1) Sub-sistema A1 “Le emergenze”
 - 2) Sub-sistema A2 “Le riserve fluviali”
 - 3) Sub-sistema A3 “Le aree boscate”
 - 4) Sub-sistema A4 “Le aree prevalentemente agricole a colture erbacee”
 - 5) Sub-sistema A5 “Le aree prevalentemente agricole a colture arboree”

2.4.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

All’interno del Titolo V “Norme di attuazione” il Piano Strutturale individua le Unità Territoriali Organiche Elementari, denominate UTOE, rappresentano le unità urbanistiche elementari del progetto di Piano Strutturale; costituiscono gli ambiti di riferimento per disciplinare gli interventi nel territorio comunale in modo specificatamente adeguato alle condizioni di ciascuna di essi, all’interno delle UTOE sono riconosciute aree che ricadono nel territorio aperto ed aree interne agli insediamenti urbani, per le quali le presenti norme prescrivono funzioni tipiche, limiti e condizioni di trasformabilità, nonché specifiche disposizioni anche per gli interventi ammessi, ognuna di esse contiene un riferimento descrittivo e normativo da utilizzare come guida nel Regolamento Urbanistico.

Nel territorio del comune sono riconoscibili cinque UTOE individuate nella tav.3.1 con numeri progressivi da uno a cinque:

- 1) UTOE n° 1 Capraia
- 2) UTOE n° 2 Limite-Castellina
- 3) UTOE n° 3 Castra-Conio
- 4) UTOE n° 4 Pulignano-Bibbiani
- 5) UTOE n° 5 S.Martino-Camaioni

Per ciascuna UTOE è definita una scheda norma che costituisce parte integrante dello Statuto dei Luoghi e che definiscono gli obiettivi, le azioni e le quantità massime e minime dei fattori di urbanizzazione che dovranno essere localizzati nel regolamento Urbanistico. Ogni scheda in particolare contiene:

1. Una sintetica descrizione dell'UTOE;
2. Le caratteristiche dell'UTOE;
3. L'indicazione delle invarianti strutturali riconosciute nell'UTOE;

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

4. L'indicazione degli obiettivi qualitativi e funzionali dell'UTOE;
5. L'indicazione delle dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi nell'UTOE in ognuno degli insediamenti urbani o abitati minori individuati in relazione agli standard;
6. La popolazione prevista al 2010;
7. Le disposizioni afferenti le salvaguardie espresse mediante l'indicazione delle disposizioni e i vigenti strumenti di pianificazione, interessanti immobili ricadenti nell'unità territoriale organica elementare delle quali viene sospesa l'efficacia fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, ovvero programmi integrati d'intervento.

2.4.1.3 Monitoraggio degli interventi

Qui di seguito si riportano gli interventi relativi alle zone B, C, D. Nella tabella si fa riferimento alla loro specifica collocazione, alle volumetrie, alla destinazione d'uso, alle modalità attuative e anche lo stato di attuazione.

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
B2	B2.1 lotto 1 Capraia via A.Moro	Residenziale	2.000 mc	Intervento diretto	P.C. n. 44 del 3/12/2008
	B2.2 (*) - Lotto 2 Capraia via G. Verdi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 15 del 14/05/2007
	B2.3 - Lotto 3 Limite Via A. Gramsci	Residenziale	2.700 mc	Intervento diretto	Non attuato
	B2.4 - Lotto 4 Limite Via P.Togliatti	Residenziale	3.250 mc	Intervento diretto	P.C. n. 40 del 9/11/2004 e P.C. n. 28 del 18/08/2005
	B2.5 - Lotto 5 Limite Via U. Agudio	Residenziale	2.430 mc	Intervento diretto	Non attuato
	B2.6 (*) - Lotto 6 Limite Via Grandi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 8 del 20/03/2010
	B2.7 (*) - Lotto 7 Limite Via G. Garibaldi	Residenziale	3.300 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato
	B2.8 (*) - Lotto 8 Limite Via Don Minzoni	Residenziale	480 mc compreso esistente	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 13 del 5/04/2005
	B2.9 (*) - Lotto 9 Limite Via San Biagio	Residenziale	1.300 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 2 del 26/01/2006
	B2.10 (*) - Lotto 10 Limite Via San	Residenziale	900 mc	Intervento diretto	P.C. n. 3 del 04/08/2006

Estratto Tav. 3.1
"Carta dei Sistemi e dei Sub-sistemi",
del P.S.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
	Biagio			convenzionato che preveda la realizzazione della racchetta conclusiva della viabilità di via San Biagio con rotondo spartitraffico e parcheggio, l'urbanizzazione primaria e la cessione delle aree al comune, compreso le porzioni già destinate a strada.	
	B2.11(*) Lotto 11 Limite Via Togliatti angolo via Martelli	commerciale al p.t, residenza ai piani superiori.	6.400 mc	L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo che preveda la realizzazione e la cessione della piazza pubblica e del percorso pedonale lungo il Rio Ratto.	P.C. n. 26 del 16/06/2004
B2	B2.12 Lotto 12 Limite Via Togliatti	Residenziale	2.700 mc	Intervento diretto	P.C. n. 45 del 03/12/2008
	B2.13 (*) Lotto 13 via Santi	Residenziale	800 mc	Intervento diretto convenzionato che preveda la cessione dell'area scolastica.	Non attuato
	B2.14 (*) Lotto 14 via Santi	Residenziale	800 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
	B2.15 Lotto 15 viale Gramsci	Residenziale	800 mc	Intervento diretto	Non attuato
	B2.16 (*) Lotto 16 via Balducci	Residenziale	700 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato
	B2.17 (*) Lotto 17 via Fratelli Cervi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato
	B2.18(*) Lotto 18 Castra via di Castra	Residenziale	800 mc	Intervento diretto	P.C. n. 47 del 20/10/2010
	B2.19 Lotto 19 Castra via di Castra	Residenziale	1.070 mc	Intervento diretto	P.C. n. 16 del 24/05/2007
	B2.20 Lotto 20 Castra via di Castra	Residenziale	900 mc	Intervento diretto	Non attuato
C1	C1.1 - Comparto via Tobagi.	Residenziale e commerciale	29.800 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione del 10/03/2005 rep. 39753
	C1.2 – Comparto via Castelmartini.	Residenziale	22.500 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
C1	C1.3 - Comparto via Valicarda	Residenziale	15.600 mc	Piano attuativo unitario	Convenzione del 23/06/2004
	C1.4 – Comparto via Conio (Villa La Collina)	Turistico e ristorazione	2.100 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
	C1.5 - Comparto via Pulignano Abitato Minore "Casa Borchi".	Residenziale	2.900 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione rep. 57614 del 22/07/2005
	C1.6 - Comparto via Pulignano "Podere Forapiaga"	Turistico e ristorazione	2.200 mc	Piano urbanistico attuativo	Non convenzionato
	C1.7. – Comparto via di Castra "Poggio Micheli"		1.600 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione del 17/07/2008

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
					rep. 119137
	C1.8 - Comparto via di Castra		1.600 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
C2	C2.1 - Comparto Ex - Cantiere navale Arno.	Residenziale	6.100 mc	Piano attuativo	Non convenzionato
	C2.2 - Comparto Area - Polverosi-Cecchi	Residenziale	6.200 mc	Piano attuativo	Non attuato
	C2.3 - Comparto Ex - Cantieri navali Maggini e Pisa	Residenziale, commerciale, direzionale	30.000 mc	Piano attuativo	Convenzione rep. 209994 del 1/07/2009
	C2.4 - Comparto Ex - Cosmobil	Residenziale e commerciale	20.000 mc	Piano attuativo	Convenzione del 17/12/2008
	C2.5 - Comparto Ex - Copart	Residenziale e turistico ricettivo	42.000 mc	Piano attuativo	Non convenzionato
	C2.6 - Comparto ex-Cere Gabrielli.	Residenziale	7.200 mc	Piano attuativo	Convenzione del 10/11/2009 rep 47964
D	Via delle Ginestre Zona D2	Industriali, artigianali, commercio all'ingrosso, deposito e magazzino		Piano attuativo	Convezione - Si approv. CC 77 del 27/11/2004

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2.5 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Vinci

Il Comune di Vinci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n. 55 del 21.07.2010, e di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 14 del 28/02/2015.

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati avviati e conclusi i seguenti procedimenti di variante:

1. **1° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta dai signori Orfatti Antonio ed Elena per un complesso edilizio posto in loc. Spicchio-Sovigliana – Adottata con Deliberazione del C.C. n.68 del 21.10.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 52 del 28.12.2016;
2. Piano Attuativo relativo a "Villa Fattoria Baronti-Pezzadini" con contestuale **2° variante al R.U.**, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., proposto dalla signora Gilmutdinova Iraya – Approvato con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, pubblicata sul BURT n. 4 del 25.01.2017.
3. **3° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Del. C.C. n. 26 del 28.04.2017, pubblicata sul BURT n. 20 del 17.05.2017.
4. **4° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. adottata con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 20 del 16.05.2018.

Tutti i procedimenti di variante sopra elencati sono stati di tipo semplificato.

2.5.1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale del Comune di Vinci è stato elaborato ai sensi della L.R. 1/2005; esso stabilisce le strategie per il governo del territorio comunale e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Firenze.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di studio, analisi e interpretazione

A Avvio del procedimento

a) Relazione illustrativa

A.1 Mappa Strategica

b) Relazione illustrativa

c) Primi lineamenti del sistema storico-ambientale e del sistema del verde

d) Quadro conoscitivo (indagini preliminari)

e) Aspetti ambientali

f) Analisi socio-economiche e di scenario per il territorio del Comune di Vinci, con indicazioni per il dimensionamento del Piano Strutturale.

B Quadro conoscitivo

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- g) Analisi socio-economiche e di dimensionamento
- h) Aspetti ambientali
- i) Il sistema storico ambientale e del verde
- j) Repertorio del rilievo degli edifici rurali
- k) Repertorio dei beni di interesse storico culturale architettonico ambientale
- l) Repertorio delle tavole del quadro conoscitivo
- m) Usi civici

Tavole:

- | | | |
|-----------------|-----------------|--|
| n) Tav. B8.1.1 | scala 1: 10.000 | Ortofoto 2003 |
| o) Tav. B8.1.2 | scala 1: 10.000 | Rilievo del territorio urbanizzato |
| p) Tav. B8.1.3 | scala 1: 10.000 | Evoluzione storica della struttura insediativa |
| q) Tav. B8.1.3a | scala 1: 10.000 | Sistema insediativo pre-moderno: sintesi critica del Catasto Generale Toscano (1826- 35) |
| r) Tav. B8.1.4 | scala 1: 10.000 | Struttura insediativa al 1954 |
| s) Tav. B8.1.5 | scala 1: 10.000 | Attrezzature di interesse collettivo e commerciali (medie strutture di vendita) |
| t) Tav. B8.1.6 | scala 1: 10.000 | Emergenze storico-architettoniche, paesaggistico-ambientali e servizi al turismo |
| u) Tav. B8.1.7 | scala 1: 10.000 | Repertorio del rilievo degli edifici rurali |
| v) Tav. B8.1.8 | scala 1: 10.000 | Viabilità |
| w) Tav. B8.1.9 | scala 1: 10.000 | Parcheggi e classificazione delle strade |
| x) Tav. B8.1.10 | scala 1: 10.000 | Infrastrutture a rete e puntuali |
| y) Tav. B8.1.11 | scala 1: 10.000 | Altezza degli edifici |
| z) Tav. B8.1.12 | scala 1: 10.000 | Parti di città |
| aa) Tav. B8.2.1 | scala 1: 10.000 | Sistema idrografico: acque pubbliche e bacini principali |
| bb) Tav. B8.2.2 | scala 1: 10.000 | Esposizione |
| cc) Tav. B8.2.3 | scala 1: 10.000 | Rischio incendi ed aree incendiate |
| dd) Tav. B8.2.4 | scala 1: 10.000 | Uso del suolo |
| ee) Tav. B8.2.5 | scala 1: 10.000 | Rilievo del territorio rurale |
| ff) Tav. B8.2.6 | scala 1: 50.000 | Stima dell'erosione e del deflusso (nello stato attuale e nello scenario della scomparsa dei terrazzi) |
| gg) Tav. B8.2.7 | scala 1: 40.000 | Analisi dei fattori determinanti per la vocazione agricola del territorio rurale |
| hh) Tav. B8.3.1 | scala 1: 10.000 | Sezioni censuarie anno 2001 |
| ii) Tav. B8.4.1 | scala 1: 10.000 | PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale |
| jj) Tav. B8.4.2 | scala 1: 10.000 | PAI - Piano di Assetto Idrogeologico (DPCM 06/05/2005) |
| kk) Tav. B8.4.3 | scala 1:10.000 | Rischio idraulico ed aree allagate |
| ll) Tav. B8.5.1 | scala 1: 10.000 | Zonizzazione acustica e piano di localizzazione delle antenne di telefonia mobile |
| mm) Tav. B8.5.2 | scala 1: 10.000 | Piano di Protezione Civile |
| nn) Tav. B8.6.1 | scala 1: 10.000 | Prg - Piano Regolatore Generale vigente |
| oo) Tav. B8.6.2 | scala 1: 10.000 | Aree di trasformazione e modalità d'intervento del Prg vigente |
| pp) Tav. B8.6.3 | scala 1: 10.000 | Vincoli e salvaguardie del Prg vigente |

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

qq) Tav. B8.6.4	scala 1: 10.000	Stato di attuazione: zone del Prg vigente
rr) Tav. B8.6.5	scala 1: 10.000	Stato di attuazione: standards del Prg vigente
ss) Tav. B8.6.6	scala 1: 50.000	Edificazione zone agricole del Prg vigente
tt) Tav. B8.7.1	scala 1: 10.000	Vincoli statali
uu) Tav. B8.7.2	scala 1: 10.000	Vincoli regionali e provinciali
vv) Tav. B9.1	scala 1: 10.000	Geologia
ww) Tav. B9.2	scala 1: 10.000	Geomorfologia
xx) Tav. B9.3	scala 1: 10.000	Acclività
yy) Tav. B9.4	scala 1: 10.000	Idrogeologia
zz) Tav. B9.5	scala 1: 10.000	Litotecnica e dei dati di base
aaa) Tav. B9.6	scala 1: 10.000	Aree allagate
bbb) Tav. B10.1	scala 1: 10.000	Criticità

Elaborati di progetto

C Progetto di Piano

ccc) C1.1	Relazione generale
ddd) C1.2	Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale
eee) C2	Valutazione Integrata
fff) C3	Relazione di sintesi dello studio geologico
ggg) C4	Norme Tecniche di Attuazione - NTA
hhh) Tav.C5.1.1	scala 1: 10.000 Invarianti strutturali e salvaguardie
iii) Tav.C5.1.2	scala 1: 10.000 Invarianti strutturali di paesaggio e tutele
jjj) Tav.C5.2.1	scala 1: 10.000 Sistemi funzionali
kkk) Tav.C5.2.2	scala 1: 10.000 Sistema della mobilità
lll) Tav.C5.3.1	scala 1: 10.000 Schemi direttori
mmm) Tav.C5.4.1	scala 1: 10.000 UTOE
nnn) Tav.C6.1	scala 1: 10.000 Pericolosità geomorfologica
ooo) Tav.C6.2	scala 1: 10.000 Pericolosità idraulica
ppp) Tav.C6.3	scala 1: 10.000 Pericolosità sismica locale
qqq) Tav.C6.4	scala 1: 10.000 Problematiche idrogeologiche

Come riportato nella Relazione generale del P.S., *“l’obiettivo principale del Piano Strutturale di Vinci è la costruzione di un territorio nel quale possa riconoscersi una società articolata e solidale: il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell’intero territorio, facendo di Vinci un “città accogliente ed accessibile”. Pensiamo che si debba contemporaneamente lavorare sul capitale sociale e sul capitale territoriale, e che occorra avere in mente un progetto di “città degli abitanti e dei diritti” in cui vi siano concerto e consonanza tra i vari tipi di politica urbana: ambientale, sociale, economica, della mobilità, delle opere pubbliche.”*

In riferimento alla Legge Regionale (allora in vigore), il P.S. ha voluto individuare nei propri strumenti:

- una dimensione “strutturale” per la quale vengono individuati e definiti caratteri specifici;
- una concezione della città per sistemi, sottosistemi e ambiti;
- alcuni schemi direttori: un insieme coordinato di interventi dal carattere strategico, legati da unitarietà tematica e dotati di specifiche norme-guida;
- la definizione di un insieme di direttive per la progettazione dei successivi interventi.

2.5.1.2 I sistemi e i progetti

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Nel territorio di Vinci è possibile riconoscere almeno cinque principali sistemi: un "sistema ambientale", un "sistema della mobilità" (connotati da una prevalente linearità e continuità); un "sistema dei luoghi centrali", un "sistema della residenza", un "sistema della produzione" (ovvero i "sistemi insediativi", costituiti da aree e zone non necessariamente contigue). Nell'ottica del P.S., ogni sistema (e dei rispettivi sottosistemi e ambiti) deve definire il ruolo e le prestazioni di ciascun luogo e parte di città o di territorio, attraverso una disciplina generale e una disciplina specifica per ogni ambito interessato. In particolare, il P.S. definisce:

- e) la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologico-ambientali;
- f) i sistemi, caratterizzati da determinate e prevalenti funzioni, cui possono essere ricondotte le caratteristiche del territorio comunale e la loro articolazione in sottosistemi e ambiti, per i quali vengono espressi altrettanti indirizzi operativi (morfologici e funzionali) fissati da parametri che debbono essere rispettati nella predisposizione del Regolamento Urbanistico;
- g) la strategia di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono);
- h) i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari, le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana;
- i) i luoghi da sottoporre a previsioni particolareggiate attraverso progetti specifici e mirati (schemi direttori).

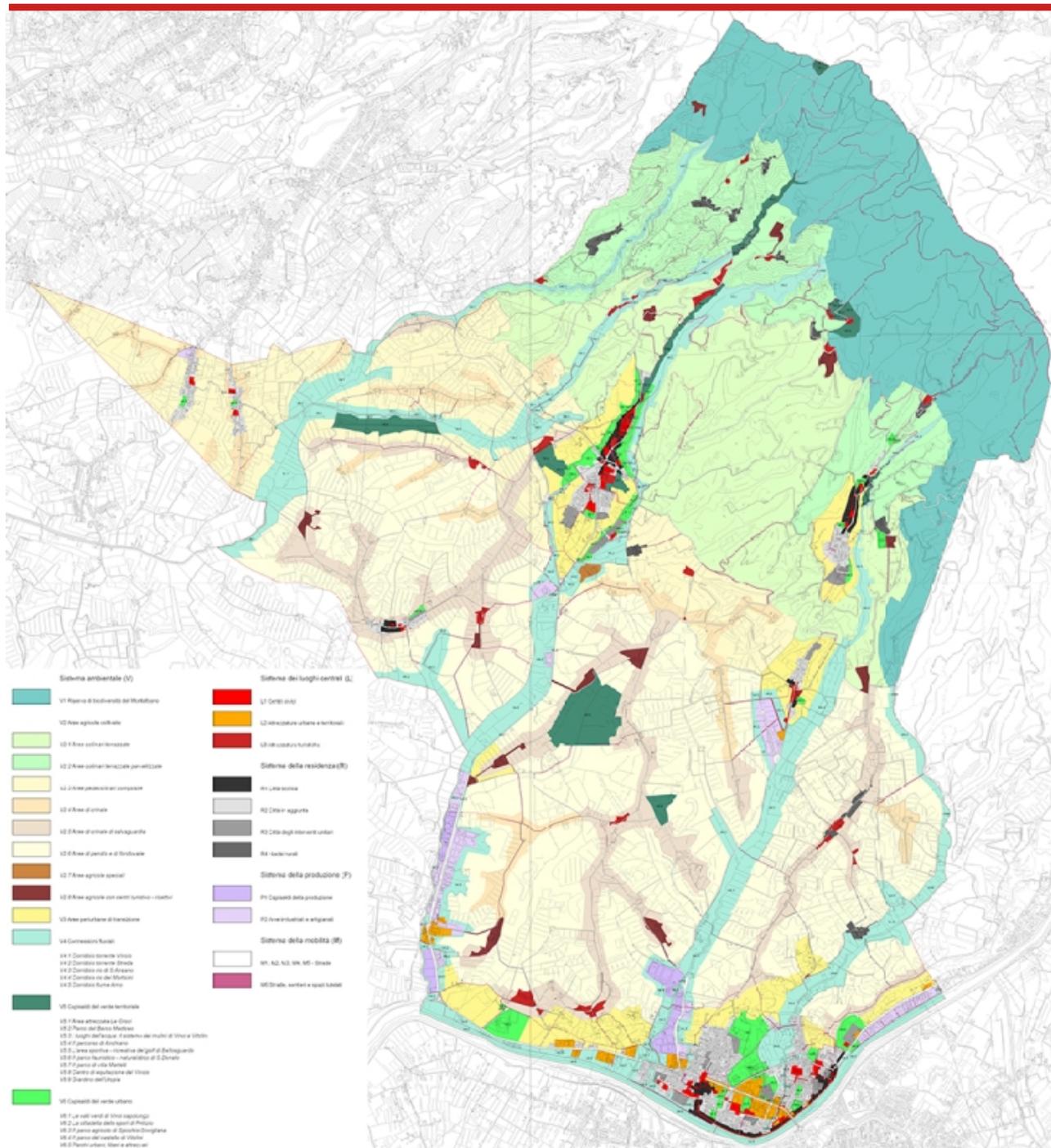
Il Sistema ambientale è articolato in "sottosistemi" e "ambiti", soggetti a specifici indirizzi morfologici e funzionali: essi definiscono un sistema di "valori" alle diverse scale, racchiudendo spazi aperti esterni ed interni alla città, organizzando il funzionamento ed il disegno della struttura del piano in base ai loro caratteri preminenti, agli usi e alle potenzialità che hanno o potranno acquisire. Gli interventi che li riguardano si basano prevalentemente su azioni di tutela e salvaguardia delle permanenze storiche e ambientali.

La parte di territorio invece antropizzata o soggetta ad interventi edificatori, è stata suddivisa secondo quattro sistemi principali, a loro volta ulteriormente suddivisi in sottosistemi o ambiti di intervento. Per ogni ambito, il P.S. individua apposita disciplina di intervento e obiettivi programmatici per lo sviluppo territoriale delle risorse. I sistemi individuati sono i seguenti:

Sistema dei luoghi centrali (L) , composto da:	Sistema della residenza (R) , composto da:	Sistema della produzione (P) , composto da:	Sistema della mobilità (M) , composto da:
L1 – Centri civici; L2 – Attrezzature urbane e territoriali; L3 – attrezzature turistiche.	R1 – Città storica; R2 – Città in aggiunta; R3 – Città degli interventi unitari; R4 – Nuclei rurali.	P1 – Capisaldi della produzione; P2 – Aree industriali e artigianali.	M1-5 – Strade; M6 – Strade, sentieri e spazi tutelati.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Estratto Tav. C.5.2 "Sistemi funzionali", del P.S.

2.5.1.3 Schemi direttori

Al fine di contestualizzare i luoghi della "trasformazione" e inquadrarli tra loro sotto un'ottica di coerenza e di relazioni, il P.S. ha redatto appositi Schemi Direttori i quali individuano azioni ed interventi di natura strategica, finalizzati a definire ipotesi e obiettivi progettuali legati da unitarietà tematica.

Gli Schemi Direttori (SD) organizzano e mettono in relazione questi interventi, stabilendo la priorità e la fattibilità degli stessi; essi individuano inoltre le scelte fondamentali ed i luoghi per i quali il Regolamento Urbanistico (Piano Operativo) dovrà predisporre specifiche norme o

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

individuare elementi, prescrizioni e parametri necessari alla redazione dei successivi Piani Attuativi.

Gli Schemi Direttori individuati dal P.S. sono i seguenti:

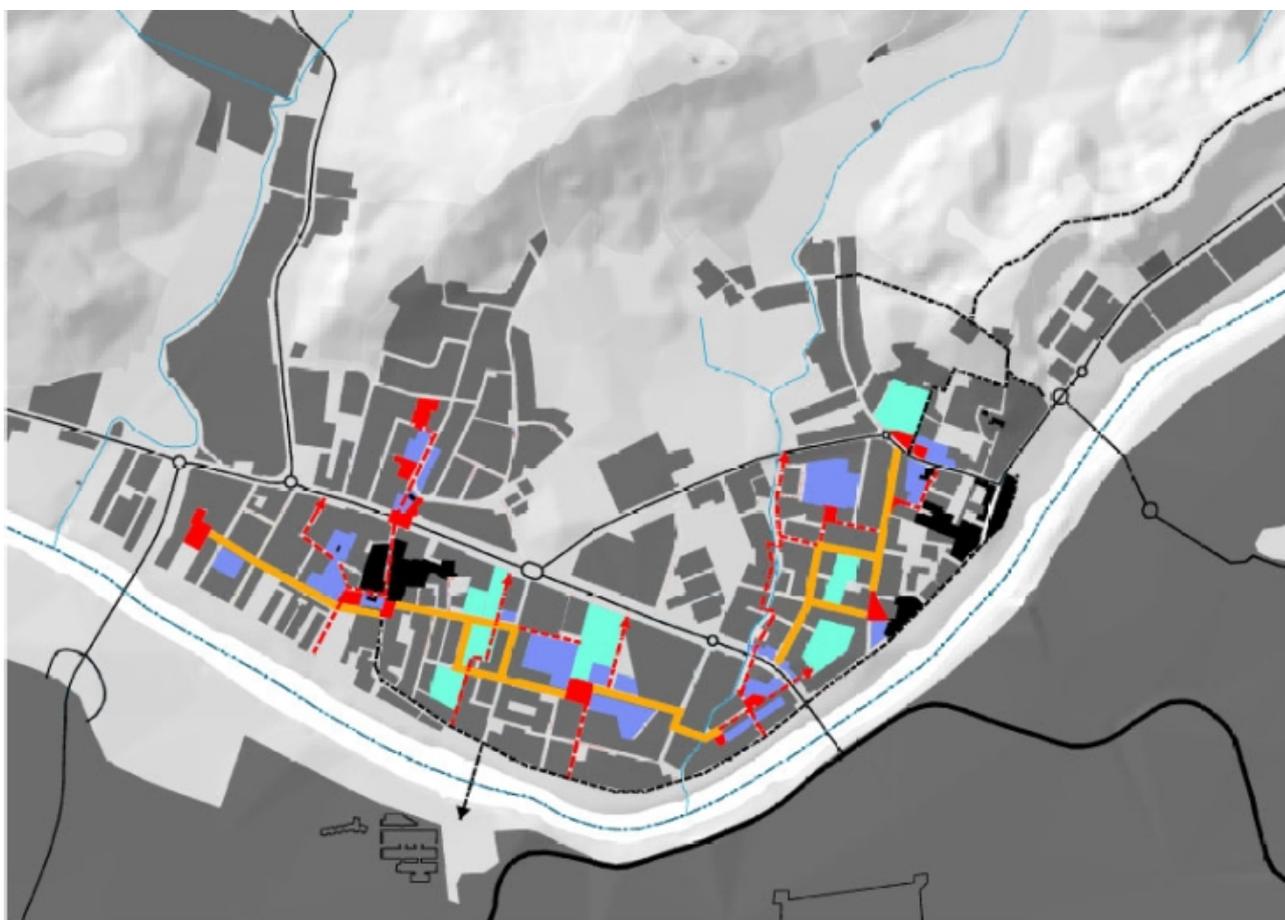
- a) 1. Il fiume, la città e gli affacci: L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione generale che sviluppi i seguenti temi: il recupero dell'Arno alla fruizione della città; il recupero dei contesti urbani e territoriali ad esso storicamente collegati; il progetto di nuove aree urbane poste in relazione con il fiume; il progetto di spazi verdi di connessione tra il fiume e gli insediamenti (residenziali e produttivi); il potenziamento dell'accessibilità e dello scambio tra Sovigliana-Spicchio ed Empoli; la riproposizione di un percorso pedecollinare alternativo, Limite- Sovigliana-Cerreto-Vinci, lungo la viabilità storica esistente sull'Arno.
- b) 2. I luoghi di connessione tra i tessuti urbani di Sovigliana e Spicchio: L'obiettivo prioritario è costituire un sistema integrato di aree e funzioni urbane finalizzato a fornire continuità e scambio alle diverse centralità presenti nei quartieri di Sovigliana e Spicchio (Viale Togliatti, Arno, Parco agricolo, ecc).
- c) 3. Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana: L'obiettivo prioritario è realizzare un "parco agricolo" comprendente un'ampia porzione di campagna, mantenendo integri i suoi caratteri principali (naturali e funzionali) e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero e pubblica utilità: è previsto il ripristino delle percorrenze verso la collina, le aree urbanizzate e il fiume; l'introduzione di aree per spettacoli ed eventi, all'occorrenza utilizzabili dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d'uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la "natura in città", un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare auto-produzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali, attività e spazi collettivi.
- d) 4. La connessione territoriale di Streda: L'obiettivo prioritario è la riqualificazione dell'ambito territoriale di Mercatale, principale direttrice di accesso a Vinci capoluogo, attraverso il recupero ambientale, funzionale e qualitativo dell'area produttiva, dell'accessibilità e della sosta; la creazione di una serie di centri e poli di promozione e sviluppo delle economie locali.
- e) 5. La connessione territoriale di S. Ansano: L'obiettivo prioritario è connettere la collina del Montalbano all'urbano di Spicchio e Sovigliana, "avvicinandola" attraverso la creazione di un articolato sistema di luoghi verdi lungo il rio di S. Ansano, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla messa in sicurezza dal rischio idraulico dell'area industriale di S. Ansano, di via Pietramarina e del fondovalle percorso dalla strada provinciale.
- f) 6. Le centralità urbane e le diramazioni territoriali di Vinci capoluogo: L'obiettivo prioritario è la costruzione di un sistema di relazioni e di fruizione che colleghi e dia "continuità" ai diversi luoghi centrali di Vinci (urbani e territoriali, esistenti e di progetto), attraverso il recupero e la valorizzazione delle emergenze architettoniche, dei manufatti di pregio storico-ambientale, degli spazi urbani e delle percorrenze territoriali.
- g) 7. Le centralità urbane di Vitolini dal castello alle recenti espansioni: L'obiettivo prioritario è la costruzione di un sistema di luoghi centrali a Vitolini: operazione finalizzata alla valorizzazione delle emergenze storiche, dei manufatti di pregio architettonico-ambientale, delle percorrenze territoriali; alla riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di margine.
- h) 8. Le percorrenze dei paesaggi Vinciani: L'obiettivo prioritario è la riqualificazione e la valorizzazione della rete delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti. con l'intento di favorire un sistema alternativo di fruizione del territorio e delle sue principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali). Un nuovo - ma antico - modo di scoprire il territorio (i paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

tradizioni, i prodotti locali), concedendosi il tempo necessario per un viaggiare lento e senza fretta (slow travel).

- i) **9. Il nuovo accesso di Vinci capoluogo:** L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un nuovo percorso di accesso turistico a Vinci capoluogo (alternativo a quello di via Mercatale), che senza attraversare le aree industriali coniughi le modalità di un procedere lento, attento ai luoghi e al paesaggio (slow travel), con la valorizzazione delle grandi ville- fattorie ubicate lungo le linee dei crinali.
- j) **10. Dentro e fuori il muro del Barco Mediceo:** L'obiettivo prioritario è la creazione di un sistema che favorisca lo sviluppo economico e la valorizzazione delle principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti intorno al muro del Barco Mediceo: attraverso l'introduzione di migliori strutture di accoglienza turistica, connesse alla realizzazione di una "strada parco", che permetta la visita di questi luoghi del Montalbano (di elevato pregio ambientale e paesaggistico) promuovendo un turismo lento e contemplativo (slow travel: vivi un territorio invece di consumarlo).



Esempio di Schema Direttore: "2. I luoghi di connessione tra i tessuti urbani di Sovigliana e Spicchio"

2.5.1.4 Il dimensionamento del Piano Strutturale

Riportiamo di seguito una sintesi del dimensionamento e degli standard previsti dal P.S. del Comune di Vinci:

Residenza

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 62.240 mq. di SIp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 30.850

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

mq. di Slp (50%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 31.390 mq. di Slp (50%).

Le quantità previste sono composte da una quota residua del Prg vigente, di 30.390 mq. di Slp pari al 49% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 31.850 mq. di Slp pari al 51%.

Produzione

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree produttive è pari a 25.000 mq. di Slp; tale offerta è composta esclusivamente da previsioni di impegno di nuovo suolo.

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 13.000 mq. di Slp pari al 52% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 12.000 mq. di Slp pari al 48%.

Commercio

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree commerciali (fino alle medie strutture di vendita) è pari a 27.280 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 6.000 mq. di Slp (22%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 21.280 mq. di Slp (78%).

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 9.880 mq. di Slp pari al 36 % e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 17.400 mq. di Slp pari al 64%.

Direzionale

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree direzionali e di servizio è pari a 11.450 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 3.000 mq. di Slp (26%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio stimata in 8.450 mq. di Slp (74%).

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 1.250 mq. di Slp pari al 11 % e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 10.200 mq. di Slp pari al 89%.

Ricettivo

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree turistico ricettive è pari a 1.140 posti letto; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 115 posti letto (10%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 1.025 posti letto (90%). L'offerta complessiva è così suddivisa:

a) Alberghiero, pari a 500 posti letto; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 95 posti letto (8%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 405 posti letto (36%);

b) Extra alberghiero, pari a 295 posti letto (26%); tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 20 posti letto (2%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 275 posti letto (24%);

c) Agriturismo, pari a 345 posti letto (30%); tale offerta è composta esclusivamente da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 393 posti letto pari al 34 % e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 747 posti letto pari al 66%.

Le quantità previste sono così suddivise:

a) Alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 365 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 747 posti letto;

b) Extra alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 28 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 267 posti letto;

c) Agriturismo, da una sola quota d'incremento del Piano Strutturale di 345 posti letto.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Standard Urbani

La dotazione attuale complessiva degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (Standard urbani) ammonta a 317.796 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 22,20 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 14.320 ab.) superiore al livello minimo previsto dall'Art. 3 del DM n.1444 del 02/04/1968 pari a 18,00 mq/ab.

Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard urbani non inferiore a 30 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 6 mq/ab.- istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2,5 mq/ab. - spazi pubblici attrezzati: 17 mq/ab.

Standard Territoriali

La dotazione attuale complessiva degli spazi per le attrezzature pubbliche d'interesse generale (Standard territoriali) ammonta a 13.905 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 1 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 14.320 ab.) inferiore al livello minimo previsto dall'Art. 4 del DM n.1444 del 02/04/1968 pari a 17,50 mq/ab.

Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard territoriali non inferiore a 17.50 mq. per abitante, suddivisi in:

- istruzione superiore: 1,5 mq/ab.
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere: 1 mq/ab.
- parchi e impianti sportivi: 15 mq/ab.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

DIMENSIONAMENTO ABITANTI										
UTOE	località	Sez. ISTAT 2001	Superficie territoriale ha	% territorio Comunale %	abitanti 2001 n.	famiglie 2001 n.	abitanti 2006 *	famiglie 2006 **	incremento abitanti PS 2021 n.	totale ab. 2021 n.
1	Vinci	1-2-3	142	2,61%	1.566	600	1.628	656	65	1.693
2	Vitolini	25	38	0,70%	723	254	751	278	84	835
3	Sovigliana Spicchio Mercatale	33-41-42-43- 44-45-46-48- 49-50-51-90	413	7,59%	7.598 121 7.719	2.747 34 2.781	8.023	3.042	458	8.481
4	S.Ansano Toiano La Stella Apparita	26-27 20 17 18	72	1,32%	220 213 180 158 771	73 72 76 60 281	801	307	88	889
5	Barano Collegonzi Lugnano Mezzana Mignana Piccaratico S. Lucia Tigliano Valinardi Villa Virle	31 36-37 11 13 30 39 15 4 14 10 12	33	0,60%	29 67 29 20 34 31 14 38 29 17 29 337	10 24 11 11 13 10 4 16 13 9 15 136	350	149	50	400
6	Territorio rurale	5-6-7-8-9-15- 16-19-21-22- 23-24-28-29- 32-34-35-36- 37-38-40-90	4741	87,17%	2662	957	2.767	1.047	94	2.861
TOTALE			5439	100%	13.778	5.009	14.320	5.479	839	15.159
note: * per l'incremento abitanti la percentuale è del 3,941% ** per l'incremento famiglie la percentuale è del 9,383%										

2.5.2. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci è stato elaborato ai sensi della L.R. 1/2005; esso è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di Progetto

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (con allegati Abaco degli interventi sulle strade)
- Tavole: "Usi del suolo e modalità di intervento" (4 tavole, scala 1:2000)
- Tavole: "Zone territoriali omogenee" (4 tavole, scala 1:10.000), con i perimetri dei centri abitati
- Tavole: "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" (4 tavole, scala 1:10.000)

Elaborati della Fattibilità

1. Cartografie tematiche di dettaglio (scala 1:2.000):

- Carta geomorfologica "Toiano"
- Carta geomorfologica "Sant'Ansano"
- Carta geomorfologica "Vinci"
- Carta della pericolosità geologica "Toiano"

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- Carta della pericolosità geologica "Sant'Ansano"
 - Carta della pericolosità geologica "Vinci"
 - Carta della pericolosità sismica "Sant'Ansano"
 - Carta della pericolosità sismica "Vinci"
 - Carta delle velocità di scorrimento (scala 1:10.000)
2. Studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica:
- Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica (4 tavole, scala 1:5.000)
 - Relazione tecnica, con allegate Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per i Progetti Norma, i Piani Attuativi, gli Interventi diretti convenzionati, le Aree di trasformazione, completamento e saturazione
- Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica
- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica;
 - Dichiarazione di sintesi Elaborati del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche con il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano;
 - Relazione, Schede rilievo.

Il Regolamento Urbanistico individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale. Gli obiettivi perseguiti dal R.U., in accordo con quanto individuato dall'Amministrazione Pubblica, sono fondati nel rispetto delle invarianti strutturali e nella salvaguardia dei "beni comuni", così come indicato dal Piano Strutturale del Comune di Vinci.

In tal senso, il Regolamento Urbanistico:

- A. assume gli elementi del paesaggio come ordinatori dell'impianto territoriale, predisponendo specifiche norme per la loro salvaguardia (viabilità fondativa, corsi d'acqua, aree naturalistiche, crinali e terrazzamenti);
- B. disciplina il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari; individua e identifica, attraverso un rilievo e una schedatura di maggiore dettaglio, i beni di valore storico testimoniale, gli edifici e gli spazi aperti d'impianto storico inseriti nell'elenco delle invarianti strutturali; predispone specifiche norme per la conservazione e il recupero di questi "beni", valutando gli usi attuali e le condizioni di integrità degli stessi. Il rilievo del patrimonio rurale descrive la consistenza e lo stato di conservazione di nuclei, complessi, manufatti, singoli edifici esistenti e loro pertinenze: esso contiene un'approfondita indagine su questi beni, che integra e implementa il quadro conoscitivo del piano, permettendo allo stesso tempo ad abitanti e amministratori di comprendere il significato, la vulnerabilità e le potenzialità dei luoghi che abitano;
- C. predispone specifiche norme per la conservazione degli edifici in muratura e per il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica, obiettivo considerato fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico; in tal senso, disciplina le modalità e i criteri da rispettare negli interventi di restauro e recupero, individua le tecniche costruttive che appartengono al lessico originario di questo patrimonio, per ottenere il necessario rispetto della "regola dell'arte" e della tradizione costruttiva locale;
- D. predispone specifiche norme per definire i criteri, le modalità di attuazione dei differenti interventi, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti nei sistemi (Ambientale, della Residenza, dei Luoghi Centrali, della Produzione, della Mobilità). Dettaglia le prescrizioni relative a sottosistemi e ambiti in relazione alle categorie di intervento previste per ciascuna porzione di territorio (conservazione, mantenimento, adeguamento,

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

trasformazione), fino alla scala del lotto e del singolo edificio, definendo i tipi di intervento cui ciascuno potrà essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali; con indicazioni e prescrizioni affinché vengano tenute in considerazione opzioni e modalità costruttive che puntino al risparmio energetico, all'abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, all'utilizzo di materiali ecosostenibili; così da concepire e realizzare spazi o edifici che consentano una corretta e migliore gestione delle risorse;

- E. adotta il principio della perequazione urbanistica, individuando i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione;
- F. - individua e disciplina le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbanistica, le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, spazi verdi, ecc.);
- G. identifica i "materiali" e i "trattamenti" per il progetto di suolo, con le caratteristiche e le prestazioni richieste per gli interventi sugli spazi aperti e le attrezzature connesse;
- H. definisce le regole e le prescrizioni necessarie a guidare il recupero e la trasformazione di tessuti e spazi aperti negli interventi connessi agli obiettivi proposti dagli schemi direttori del PS, attraverso piani e progetti destinati ad orientare la riqualificazione e la salvaguardia di alcuni luoghi strategici della città e del territorio;
- I. dimensiona gli standard urbani e territoriali, i servizi e le aree commerciali delle diverse UTOE, correlando gli aspetti quantitativi alle strategie di localizzazione / distribuzione delle attrezzature e degli spazi pubblici connesse al sistema dei Luoghi Centrali e ai progetti degli schemi direttori;
- J. precisa le destinazioni d'uso e l'assetto morfologico di aree considerate di interesse prioritario da sottoporre a previsioni particolareggiate, in particolare con i progetti norma, che rimandano a specifiche modalità di attuazione; individua in tal senso anche alcune aree dove avviare piani e progetti pilota, finalizzati a sperimentare tecniche, modalità di intervento e recupero innovative, anche pensando di poter inserire questi interventi entro programmi di finanziamento pubblico (Comunità Europea, Regione Toscana, ecc), come ad esempio: interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi concordati, progetti di social housing e cohousing), che prevedano edifici ecosostenibili, il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, ovvero "modelli residenziali" che favoriscano le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità e il reciproco scambio di prestazioni e servizi; progetti per la riqualificazione o la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- K. disciplina le modalità di realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Vinci e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme;
- L. incentiva l'utilizzo di impianti termici e sistemi solari attivi, la riduzione del consumo di acqua potabile, il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche, l'abbattimento del rumore (con riferimento anche ai contenuti del "Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile" adottato dai Comuni dell'Empolese);
- M. contiene l'abaco delle sistemazioni stradali, con le sezioni previste, i requisiti e le prestazioni richieste per gli interventi sulle strade (elementi costitutivi, caratteristiche geometriche e funzionali).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

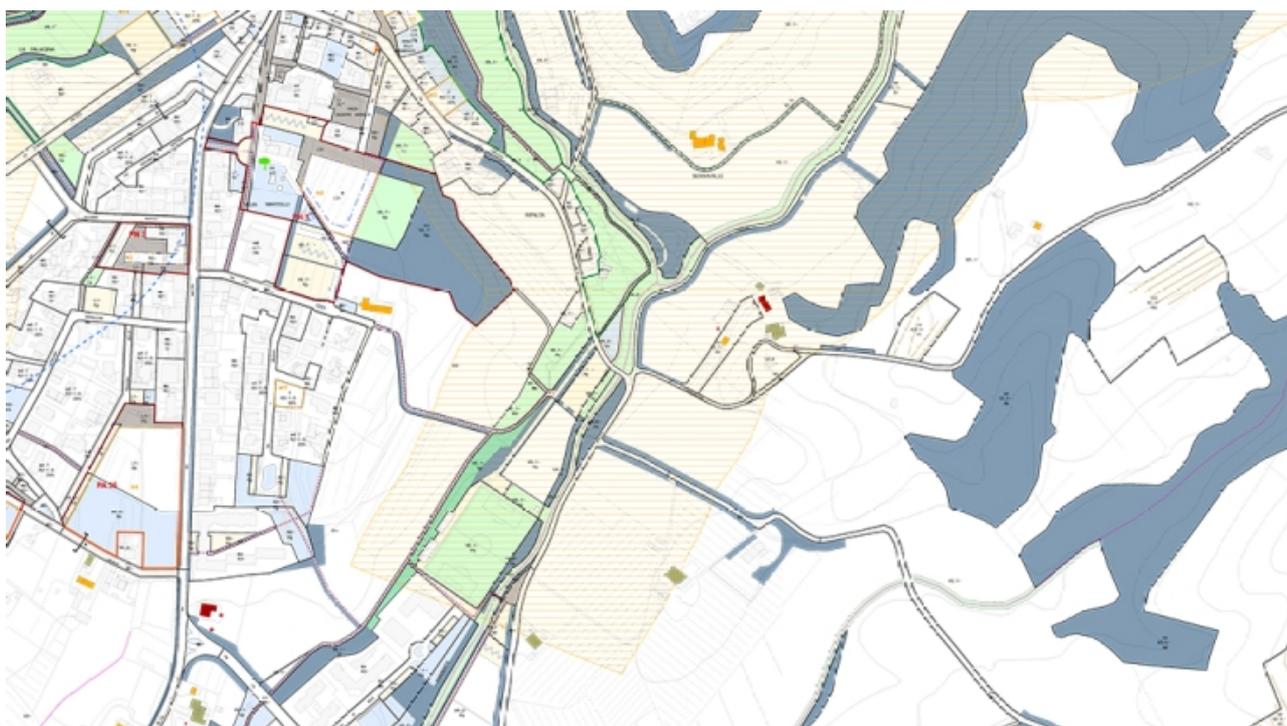
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2.5.2.1 La disciplina del R.U.

Seguendo la struttura individuata dal P.S., il R.U. recepisce la suddivisione del territorio comunale in Sistemi, sottosistemi e ambiti, attribuendo ad ognuno di essi una disciplina specifica. La disciplina in merito detta le regole per gli usi e stabilisce i rapporti percentuali tra quelli caratterizzanti, previsti ed ammessi nei diversi nei diversi sottosistemi e ambiti (porzioni di territorio dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate prevalentemente determinate funzioni), nelle parti consolidate della città soggette a mantenimento o adeguamento, dove viene confermato o ridefinito un determinato ruolo. La disciplina dei sistemi ambientali contiene anche le specifiche relative all'edilizia rurale.

Gli Schemi Direttori del Piano Strutturale, sono disciplinati dal R.U. e approfonditi secondo specifici progetti norma, che individuano le aree di intervento soggetti a Piano Attuativo o a intervento diretto convenzionato.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente e/o piccole aree residuali interne al tessuto edilizio, il R.U. disciplina le categorie di intervento per ognuna delle quali, in relazione a quanto ammesso e previsto, valgono determinate modalità e tipi di intervento compatibili; per la conservazione e la ristrutturazione degli edifici realizzati con "tecnologie tradizionali" (ad esempio con murature portanti e orizzontamenti voltati o lignei) è stata introdotta un'apposita "Guida agli interventi sugli edifici in muratura": un insieme di criteri e indirizzi specifici ai quali fare riferimento per il recupero dei principali elementi costitutivi (strutturali, tecnici e di finitura) degli edifici realizzati in muratura.



Estratto Tav. 20 "Usi del suolo e modalità di attuazione", del R.U.

2.5.2.2 I progetti norma

L'obiettivo cardine che il R.U. si è posto per l'ambito urbanizzato, ovvero quello di garantire qualità urbana, si basa su alcune idee-guida alla base della costruzione dello stesso strumento urbanistico:

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

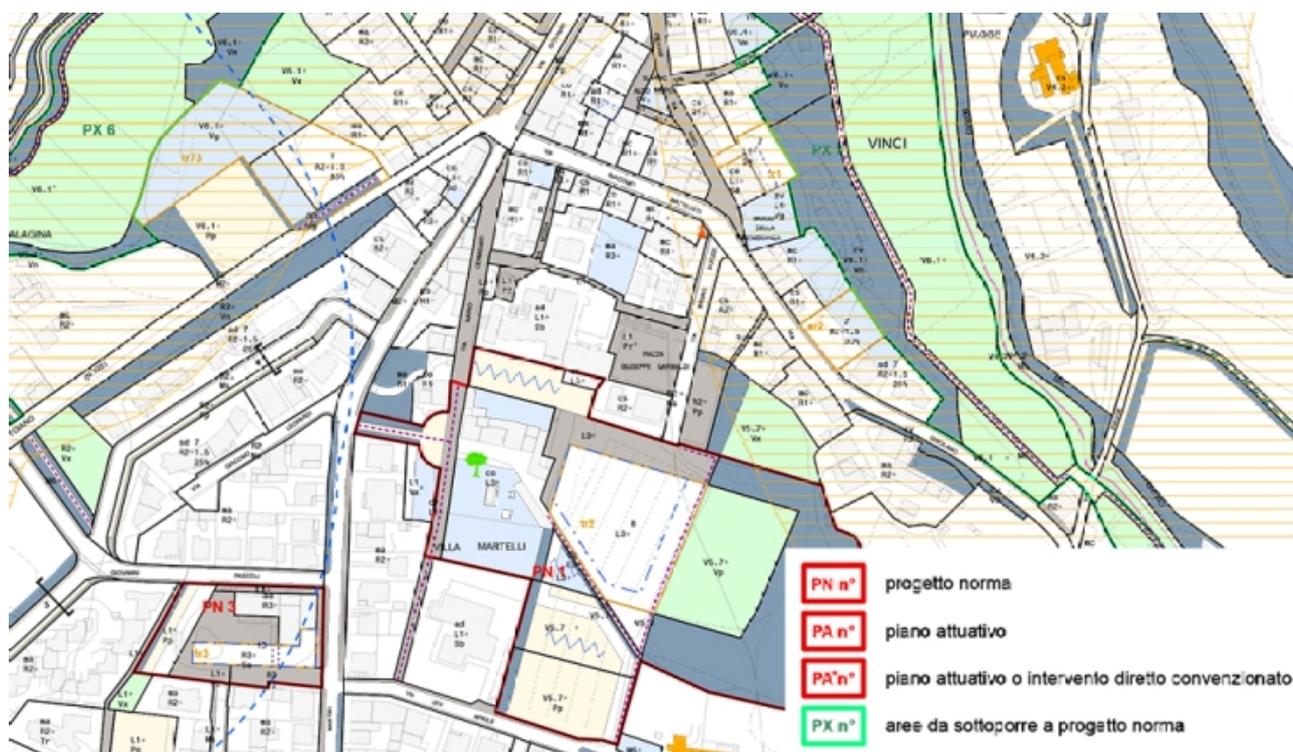
- N. leggere e progettare il contesto a partire da una struttura di riferimento e di organizzazione del territorio stabile, nella quale riconoscere i luoghi, i caratteri e gli elementi del patrimonio storico da tutelare e quelli dell'ambiente naturale da salvaguardare (invarianti);
- O. riequilibrare il sistema della mobilità e dei collegamenti, in particolare per ciò che riguarda la sua definizione in termini di gerarchia e funzionamento;
- P. disegnare una città che funzioni meglio e nella quale si possa rappresentare pienamente la cultura del nostro tempo, una città dotata di servizi, spazi abitabili e confortevoli;
- Q. limitare il consumo di suolo e riqualificare il patrimonio esistente;- favorire una migliore qualità architettonica e compatibilità ambientale nei differenti interventi.

La realizzazione di questi progetti è affidata a diversi strumenti operativi, ad interventi puntuali che si collocano in zone diverse del territorio e ne interpretano le differenti necessità: gli spazi pubblici, i percorsi e gli spazi verdi, i parcheggi e le sistemazioni stradali, il recupero di edifici e volumi dismessi, le aree di trasformazione e di completamento, la tutela delle aree agricole di pregio, le proposte per risolvere i problemi idrogeologici, sono solo alcuni dei principali temi con i quali il RU si confronta, che si trasformano in materiali per la riqualificazione e il rinnovo urbano che caratterizzano le norme e i disegni del piano.

Il R.U. distingue le aree di intervento tra Piani Attuativi (PA9 e Progetti Norma (PN); queste ultime sono state approfondite in relazione agli obiettivi e agli indirizzi contenuti negli Schemi Direttori del Piano Strutturale.

Per ogni progetto norma, oltre al dimensionamento, al numero e al perimetro delle unità minime di intervento (riportati nei singoli articoli), vengono fornite precisazioni attraverso testi descrittivi e "schemi plano-volumetrici" che ne illustrano le principali caratteristiche: obiettivi, assetto morfologico-funzionale, principio insediativo, tracciati delle strade, progetto di suolo, destinazioni d'uso compatibili.

Sono infine individuate delle aree da sottoporre a progetto norma, individuate con la sigla PX, nelle quali sarà possibile con un futuro strumento urbanistico e in linea con gli indirizzi del PS, prevedere nuovi Progetti Norma.



Estratto Tav. 20 "Usi del suolo e modalità di attuazione", del R.U.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Riportiamo di seguito i progetti norma individuati dal R.U., di cui ne riassumiamo gli obiettivi prefissi:

k) Progetto norma 1: Villa Martelli:

1. Il progetto interessa l'area della Villa Martelli a Vinci e prevede: il recupero e la valorizzazione del parco e degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici per attività turistico-ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata (centro congressi, albergo, ristorante, sale riunioni, servizi connessi) destinata ad arricchire e diversificare l'offerta di attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.

l) Progetto norma 2: Giardino di Leonardo:

1. Il progetto interessa un'area che si estende tra la Via Cerretana e la strada vicinale di Ceoli (in territorio agricolo, nei pressi di Vinci) e prevede: il recupero e la realizzazione di edifici per attività culturali, turistiche e ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un "villaggio della creatività" e di un "giardino" legati alla figura di Leonardo: un centro di arte, natura e scienza costruito dentro il paesaggio, dove ospitare artisti e ricercatori, dove produrre dialoghi tra discipline e forme di cultura diverse.

m) Progetto norma 3: Area ex-Consorzio:

1. Il progetto interessa l'area utilizzata in passato dal Consorzio Agrario a Vinci (attualmente dismessa) e prevede: il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali e assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e alloggi per studenti, anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di "cohousing" (condivisione di spazi, attrezzature e risorse; l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

n) Progetto norma 4: Borgonovo:

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare (l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

o) Progetto norma 6: "Quartiere ecologico" Via Grocco - Via Alfieri:

1. Il progetto interessa un'area compresa tra Via Alfieri e il bordo interno dell'edificazioni esistente lungo Via Grocco nella parte alta di Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con edifici a bassa densità abitativa e basso consumo energetico, integrati nel "verde" e costruiti seguendo i principi dell'architettura sostenibile, nel rispetto del sistema di relazioni fisiche e visuali con il contesto. Il progetto è immaginato come occasione per realizzare edifici innovativi, da destinare all'edilizia sociale (social housing), attraverso un concorso di progettazione (l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

p) Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana:

1. Il progetto interessa l'area della Fattoria di Sovigliana in Via Empolese e prevede: il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti per residenze, attività direzionali e commerciali; la realizzazione di spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riqualificazione di questa parte degradata del nucleo storico della frazione (posta in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti, da molti in stato di abbandono), la sistemazione e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali.

q) Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi:

1. Il progetto interessa alcune aree che si affacciano su Via Galilei e Via Marconi a Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuovi edifici per residenze e spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione, attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (posto in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti) che permette di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrire una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative (l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota $\geq 5\%$ del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

r) Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1:

1. Il progetto interessa alcune aree collocate sui margini e all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via dei Lanzi, Via 2 Giugno a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale collocato a ridosso dei tessuti esistenti. Gli interventi, oltre ad essere caratterizzati da una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative, sono inseriti entro un disegno dello spazio pubblico connotato da un articolato sistema di aree verdi e pavimentate, di strade di accesso a "cul de sac" che servono diversi parcheggi e che permettono il recupero e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali, l'introduzione di nuove funzioni.

s) Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2:

1. Il progetto interessa alcune aree collocate all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via Giusti, Via Levi, Via della Chiesa a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma (come per il PN 9) è la riqualificazione urbanistica di questa parte della frazione nella quale sono presenti situazioni di degrado e abbandono evidenti. Gli interventi previsti per realizzare il nuovo insediamento residenziale, collocato a ridosso dei tessuti esistenti, permettono di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrono una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative.

Di seguito si riporta un esempio:

Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare. L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota $\geq 5\%$ (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

collocare preferibilmente nel nuovo edificio da realizzare nella unità minima di intervento 2): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN4 Superficie Territoriale: 21.937 mq.

Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico Area (min) Sul (min)

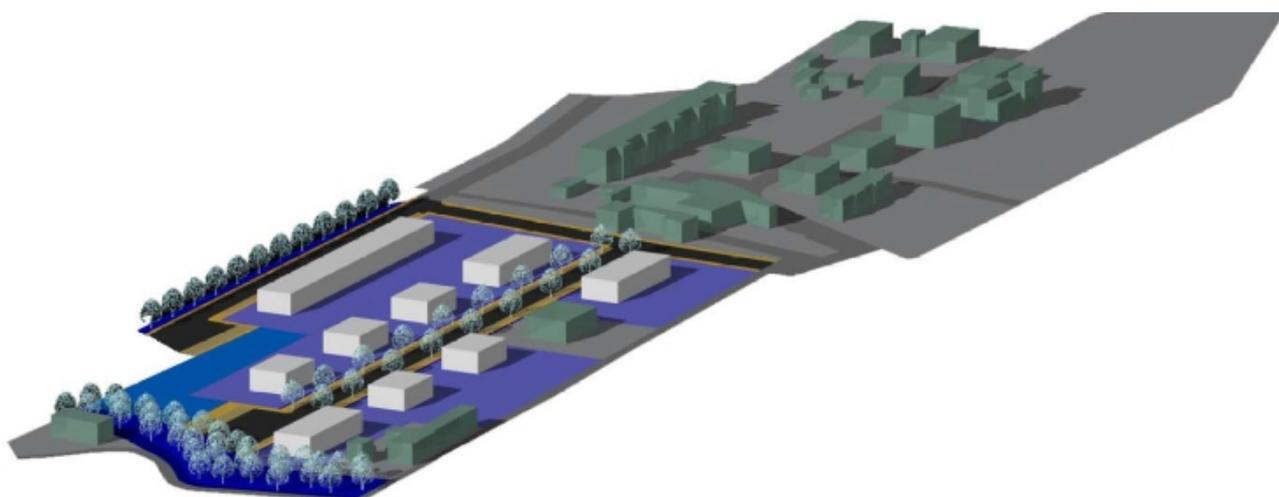
R. spazi scoperti 5.342 mq.

S. servizi e attrezzature

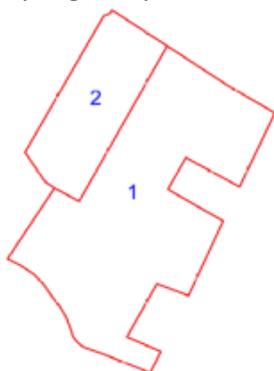
Residenza e attività economiche Area (min) Sul (max)

1. residenza 4.901 mq.

2. Terziario



3. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento.



Intervento 1

1. realizzazione di un tratto della nuova viabilità di accesso all'area (prolungamento di quella esistente);
2. realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
3. realizzazione dei nuovi edifici (ville e palazzine su lotto, due piani fuori terra) destinati a residenza;
4. sistemazione del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

Intervento 2

1. realizzazione di un altro tratto della nuova viabilità di accesso all'area (raccordo);

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2. realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
3. realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica "lineare" parallelo alla strada (tre piani fuori terra);
4. sistemazione di un'altra parte del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

2.5.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Le quantità e i dati relativi al dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, si riferiscono alle dimensioni massime ammissibili per ciascuna UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari): per ognuna delle quali vengono individuate le differenti attività previste (destinazioni d'uso) suddivise tra interventi di recupero e di nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti per ciascuna UTOE possono essere incrementate utilizzando una parte delle quantità previste per la "nuova edificazione" (ma non viceversa).

Il dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, riportati nelle successive tabelle, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso e per UTOE, è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive. Le tabelle che seguono, che contengono anche gli adeguamenti dei calcoli effettuati in relazione alle modifiche derivate dalle osservazioni accolte, mettono a confronto i dati del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale con quelli del Regolamento Urbanistico, permettendo di valutare in che misura e in quali parti del territorio quelle quantità possono essere utilizzate e collocate; esse individuano inoltre il numero degli abitanti e le quantità degli standard (urbani e territoriali, esistenti e di progetto). Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, in conformità con la disciplina del PS.

UTOE_1 Vinci

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 1 - VINCI

	RU RFGUIPFRQ Slp	PS RFGUIPFRQ Slp	RU NUOVA FDI.F. Slp	PS NUOVA FDI.F. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
PN	0		5'953			
tr	0		659			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	6'612 >	4'800	6'612 >	4'800
INDUSTRIAL E F. ARTIGIANAL F.						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	0 =	0	0 =	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	3'000		0			
Totale	3'000 =	3'000	0 <	500	3'000 <	3'500
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE D. VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO						
		2'000		0		
		1'000		500		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	10		35			
tr	0		0			
altro	60		0			
Totale	70 =	70	35 =	35	105 =	105
TURISTICO - RICETTIVO EXTRAALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30 =	30	0 =	0	30 =	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	40		0			
Totale	40 =	40	0 =	0	40 =	40

UOTOE 1_VINCI

		abitanti		DM 1444/88		PS		PS abitanti n. 1693			RU	RU
		81		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso
parcheggi	Pp	2.5	203	6	486	14'218	0	14'218	0	14'218	27'615	27'615.25
istruzione di base	Sb	4.5	365	4.5	365	6'808	811	7'619	811	7'619	18'101	18'101.33
attrezzature d'interesse comune	Sa Sd Sr Ss	2	162	2.5	203	3'053	1'180	4'233	1'180	4'233	4'377	1'433.90 2'435.54 507.27 0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz Ps Vg Vp Vs	9	729	17	1'377	38'582	0	38'582	0	38'582	46'007	5'544.07 0.00 17'079.30 23'183.78 199.68

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 1_VINCI

abitanti		81		DM 1444/68			PS abitanti n. 1693			RU	RU
		minimi richiesti		esistente		incremento		totale		totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	122	565	0	565			0	0.00	
attrezzature sanitarie	Sa Sh	1	81	2'517	0	2'517			3'893	1'341.81 2'551.17	
parchi e impianti sportivi	Pp									4'981.01	
	Pz									1'751.29	
	Ps									20'276.50	
	Sd									2'141.47	
	Ss	15	1'215	1'409	-194	1'215				0.00	
	Vg									1'201.13	
	Vp Vs									18'580.01 4'474.51	

UTOE_2 Vitolini

UTOE 2 - VITOLINI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
RESIDENZA						
PN	2121		3051			
tr	930		0			
altro	0		0			
Totale	3'051	3'240	3'051	3'000	6'101	6'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'100		0			
Totale	1'100	1'100	0	0	1'100	1'100
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		800		0		
		300		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20	20	0	0	20	20

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 2 VITOLINI

abitanti		82		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 835			RU	RU
		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale		totale	totale	destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	3'864	-3'372	492		6'867	6'867.09	
istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	3'223	-2'654	369		5'423	5'422.66	
attrezzature d'interesse comune	Sa											0.00
	Sd											1'219.05
	Sr	2	164	2.5	205	2'398	0	2'398		2'269	1'050.39	0.00
	Ss											0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz											2'010.42
	Ps											14'418.92
	Vg	9	738	17	1'394	19'360	0	19'360		31'059	2'652.91	11'806.20
	Vp											168.69
	Vs											0.00

UTOE2_VITOLINI

abitanti		82		DM 1444/68		PS abitanti n. 1693			RU	RU	
		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale		totale	destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq		
istruzione superiore	Si	1.5	123			0	0	0		0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	82			0	0	0		0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp										0.00
	Pz										0.00
	Ps										0.00
	Sd										0.00
	Ss	15	1'230			0	0	0		0	0.00
	Vg										0.00
Vp											0.00
Vs											0.00

UTOE_3 Spicchio, Sovigliana, Mercatale

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 3 SOVIGLIANA

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	10'721		3'827			
tr	4'965		5'711			
altro	0		0			
Totale	15'686 <	17'850	9'538 <	16'100	25'223 <	33'950
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		8'432			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	8'432 <	10'000	8'432 <	10'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	4'098		7'054			
altro	17'232		0			
Totale	21'330 =	21'330	7'054 <	8'100	28'384 <	29'430
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		16'480		6'000		
		4'850		2'100		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30 =	30	0 =	0	30 =	30
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	20		0			
Totale	20 =	20	20 =	20	40 =	40
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20 =	20	0 =	0	20 =	20

UTOE 3 SOVIGLIANA

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 8481			RU	RU
340		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/sb	mq	mq/sb	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	850	8	2'040	52'132	0	52'132	122'110	122'109.95
istruzione di base	Sb	4.5	1'530	4.5	1'530	25'418	12'747	38'165	52'125	52'125.15
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd									8'323.25
	Sr	2	680	2.5	850	10'512	10'690	21'202	17'398	7'629.12
	Ss									3'245.54
spazi pubblici attrezzati	Pz									8'846.15
	Ps									5'675.35
	Vg	9	3'060	17	5'780	115'581	28'596	144'177	119'462	45'506.31
	Vp									57'982.17
	Vs									1'452.16

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE3_SOVIGLIANA

abitanti		340		DM 1444/68			PS abitanti n. 8481			RU	RU
		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale		totale destinazioni d'uso		
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq		mq		
Istruzione superiore	Si	1.5	510	0	0	0	0		0		
attrezzature sanitarie	Sh	1	340	6'900	0	6'900	6'934		6'934		
parchi e impianti sportivi	Pp								6260.59		
	Pz								0.00		
	Ps								78'357.82		
	Sd								0.00		
	Ss	15	5'100	0	10'690	5'100	86'778		2'159.85		
	Vg								0.00		
	Vp								0.00		
Vs									0.00		

UTOE_4 Frazioni (Apparita, Stella, Toiano, S.Ansano)

UTOE 4 - LE FRAZIONI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
RESIDENZA						
PN	0		0			
tr	3'344		2'739			
altro	0		0			
Totale	3'344	3'300	2'739	3'250	6'083	6'550
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		13'847			
altro	0		0			
Totale	0	0	13'847	15'000	13'847	15'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)						
PN	0		0			
tr	965		401			
altro	1'535		0			
Totale	2'500	2'500	401	400	2'901	2'900
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE						
		2'000		0		
		500		400		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO						
PN	0	n° posti letto	0	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
tr	0		0			
altro	95		0			
Totale	95	95	0	0	95	95
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO						
PN	0	n° posti letto	0	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
tr	0		0			
altro	15		0			
Totale	15	15	0	0	15	15
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO						
PN	0	n° posti letto	0	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 4 FRAZIONI

abitanti		82		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 889			RU	RU
		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale		totale	totale	
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso	
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	5'960	0	5'960		22'203	22'203.41	
istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	0	4'001	4'001		0	0.00	
attrezzature d'interesse comune	Sa										918.45	
	Sd	2	164	2.5	205	5'969	0	5'969		8'306	3'709.01	
	Sr										3'678.49	
	Ss										0.00	
spazi pubblici attrezzati	Pz										533.92	
	Ps										0.00	
	Vg	9	738	17	1'394	2'392	12'721	15'113		21'194	15'264.52	
	Vp										4'746.99	
	Vs										648.16	

UTOE1 FRAZIONI

abitanti		82		DM 1444/68		PS abitanti n. 889			RU	RU
		minimi richiesti		esistente	incremento	totale		totale	totale	
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso	
istruzione superiore	Si	1.5	123	0	0	0		0	0.00	
attrezzature sanitarie	Sh	1	82	0	0	0		0	0.00	
parchi e impianti sportivi	Pp								0.00	
	Pz								0.00	
	Ps	15	1'230	0	0	0		0	0.00	
	Ss								0.00	
	Vg								0.00	
	Vp								0.00	

UTOE_5 Nuclei rurali (Barano, Tigliano, Mezzana, Valinardi, Collegonzi, Lugnano, Piccaratico, Villa, Virle, Lucia, Mignana)

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 5 - NUCLEI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA ED.F. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
PN	0		0			
tr	0		3'540			
altro	0		0			
Totale	0	0	3'540	3'700	3'540	3'700
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE						
		0		0		
		0		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0

UTOE 5_NUCLEI

abitanti		DM 1444/66		PS		PS abitanti n. 400			RU	RU
46		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso
parcheggi	Pp	2.5	120	6	288	0	2'400	2'400	5'509	5'508.51
istruzione di base	Sb	4.5	216	4.5	216	0	216	216	0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd	2	96	2.5	120	402	598	1'000	1'916	1'916.23
	Sr									0.00
spazi pubblici attrezzati	Ss									0.00
	Pz									1'500.18
	Ps	9	432	17	816	510	306	816	4'420	1'805.47
	Vg									0.00
	Vp									0.00
	Vs									1'114.47

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE5_NUCLEI

abitanti		45		DM 1444/68			PS abitanti n. 400			RJ	RU
		minimi richiesti		esistente			incremento			totale	
		mq/ab	mq	mq			mq			mq	
istruzione superiore	Si	1.5	72	0			0			0	
attrezzature sanitarie	Sh	1	48	0			0			0	
parchi e impianti sportivi	Pp									0.00	
	Pz									0.00	
	Ps									0.00	
	Sd	15	720	0			0			0.00	
	Ss									0.00	
	Vg									0.00	
	Vp									0.00	

UTOE_6 Territorio rurale

UTOE 6 - TERRITORIO RURALE						
	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	7'000		0			
Totale	7'000 =	7'000	0 =	0	7'000 =	7'000
INDUSTRIALE E ART. GIANALE	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	0 =	0	0 =	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'800		0			
Totale	1'800 =	1'800	0 =	0	1'800 =	1'800
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		0		0		
		1'800		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	20		20			
tr	0		0			
altro	50		0			
Totale	70 <	210	20 <	60	90 <	270
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	150		0			
Totale	150 =	150	0 =	0	150 =	150
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	265		0			
Totale	265 =	265	0 =	0	265 =	265

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

		abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 2861			RU	RU
		94		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	235	6	564	2'211	-1'647	564			6'263	6'262.58
istruzione di base	Sb	4.5	423	4.5	423	0	423	423			0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa											0.00
	Sd	2	188	2.5	235	4'683	-4'448	235			9'065	7'151.88
	Sr											1'913.08
	Ss											0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz											1'389.75
	Ps											0.00
	Vg	9	846	17	1'598	521	1'077	1'598			27'070	0.00
	Vp											0.00
	Vs											25'680.46

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

		abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 2861			RU	RU
		94		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	141			0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	94			0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp									2401.20
	Pz									0.00
	Ps									338'143.30
	Sd	15	1'410			2'513	0	0	430'757	13'722.56
	Ss									0.00
	Vg									1'488.88
Vp										74'833.28
Vs										168.08

Tabella riepilogativa:

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

RIEPILOGO_DIM_VINCI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	12'841		12'230			
tr	9'239		12'549			
altro	7'000		0			
Totale	29'080 <	31'390	24'879 <	30'850	53'960 <	62'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		22'279			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	22'279 <	25'000	22'279 <	25'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	5'063		7'455			
altro	24'667		0			
Totale	29'730 =	29'730	7'455 <	9'000	37'185 <	38'730
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO		21'280 E'450		6'000 3'000		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	30		55			
tr	0		0			
altro	235		0			
Totale	265 <	405	55 <	95	320 <	500
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	275		0			
Totale	275 =	275	20 =	20	295 =	295
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	345		0			
Totale	345 =	345	0 =	0	345 =	345

2.5.2.4 Monitoraggio degli interventi

Qui di seguito si riporta il monitoraggio degli interventi. Nella tabella si fa riferimento alla loro specifica collocazione, alla destinazione d'uso e lo stato di attuazione.

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
Progetto norma	Progetto norma 1	Villa Martelli	Turistico	---
	Progetto norma 2	Giardino di Leonardo	Turistico	---
	Progetto norma 3	Area ex-Consorzio	Residenziale	---
Progetto norma	Progetto norma 4	Borgonovo	Residenziale	---
	Progetto norma 5		Residenziale	---
	Progetto norma 6	Quartiere ecologico" Via Grocco - Via Alfieri	Residenziale	---
	Progetto norma 7	Fattoria di Sovigliana	Residenziale	---
	Progetto norma 8	Via Galilei - Via Marconi	Residenziale	---
	Progetto norma 9	Corte di Spicchio 1	Residenziale	---
	Progetto norma 10	Corte di Spicchio 2	Residenziale	---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	Progetto norma 11	Villa-Fattoria Baronti Pezzatini	Turistico Conservazione -	Convertito in PA con II Variante a RU (Approvazione Del. C.C. n.87 29.12.2016) Convenzionato in data 03.10.2017
Piano attuativo	Piano attuativo 1 Molino della Doccia di Vinci	Tav.14 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione verde pubblico -	Adottato con Del. G.C. n. 335 del 28.12.2017 - ancora non convenzionato
	Piano attuativo 3	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Produttivo Trasformazione adeguamento - e	---
	Piano attuativo 4	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Produttivo Trasformazione -	---
	Piano attuativo 6	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi Residenziale Conservazione - e	---
	Piano attuativo 9	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi -	---
	Piano attuativo *10	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione produttivo -	---
Piano attuativo	Piano attuativo *11	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Commerciale trasformazione -	---
	Piano attuativo 12	Tav.12 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione Residenziale -	---
	Piano attuativo 13	Tav.25 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
	Piano attuativo 14 -area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo	Tav.29 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico, Ricreativa-conservazione	approvato con Del. C.C. n. 77 del 19.12.2014 - convenzionato in data 13.04.2015
	Piano attuativo 15	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	Piano attuativo *16	Tav.30-Tav.34 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale Trasformazione -	---
	Piano attuativo 17	Tav.37 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
	Piano attuativo *18	Tav.30-Tav.34 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale Trasformazione -	---
	Piano attuativo 19	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi trasformazione -	---
	Piano attuativo 20	Tav.38 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale Trasformazione -	---
	Piano attuativo 21	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
Piano attuativo	Piano attuativo 22	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale Trasformazione -	---
	Piano attuativo 24	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale Trasformazione -	---
	Piano attuativo 25	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	Piano attuativo 27	Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	trasformazione	---
	Piano attuativo 28	Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	conservazione	---
	Piano attuativo 29	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione Turistico -	---
	Piano attuativo 30	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Mantenimento turistico -	---
	Piano attuativo *31	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione Residenziale -	---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	Piano attuativo *32	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	Piano attuativo *33	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	Piano attuativo 34	Tav.18 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione	---
Piano attuativo	Piano attuativo 35	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi Trasformazione -	---
	Piano attuativo 36	Tav.8-Tav.7 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Mantenimento conservazione -	---
	Piano attuativo 37	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
	Piano attuativo 38	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Mantenimento conservazione -	---
	Piano attuativo 39	Tav.21 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
	Piano attuativo 40	Tav.22 Usi del suolo e modalità di intervento	turistico	---
	Piano attuativo 41	Tav.26-Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Conservazione -	---
	Piano attuativo 42	Tav.3 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
	Piano attuativo 43	Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Conservazione -	---
	Piano attuativo 44	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico conservazione -	---
Piano attuativo	Piano attuativo 45	Tav.8 Usi del suolo e modalità di	Turistico conservazione -	---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
		intervento		
	Piano attuativo 46	Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Conservazione	- ---
	Piano attuativo 47	Tav.4 Usi del suolo e modalità di intervento	Viabilità Conservazione	- ---
	Piano attuativo 48	Tav.4-Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Viabilità Conservazione	- ---
	Piano attuativo 49	Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Attrezzature pubbliche Conservazione	- ---
	Piano attuativo 50	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione	---
	Piano attuativo 51	Tav.9-Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico Conservazione	- ---
	Piano attuativo 52	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi Conservazione	- ---
	Piano attuativo *53	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi Trasformazione Adeguamento	- e ---
	Piano Attuativo - Oleificio Montalbano	-	Riqualificazione e ampliamento	Approvato con Del. C.C. n. 48 del 28.09.2011 - convenzionato in data 15.11.2011
	P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo proposto dall'Azienda Agricola "Fattoria Dianella Fucini di Veronica Billeri"	-	Azienda Agricola	--- Rimuovere intervento?
ar	ar1	Tav.14 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 2	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento servizi	- ---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
ar	ar 3	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 4	Tav.25 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento Produttivo	- ---
	ar 5	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento Produttivo	- ---
	ar 6	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento Produttivo	- ---
	ar 7	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento Produttivo	- ---
	ar 8	Tav.32 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento Produttivo	- ---
	ar 9	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 10	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 11	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 12	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
	ar 13	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento residenziale	- ---
tr	tr1	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi	- ---
	tr10	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione produttivo	- ---
	tr11	Tav.21 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale	- ---
	tr18	Tav.32 Usi del suolo e modalità di	Trasformazione produttivo	- ---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
		intervento		
	tr 22	Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione attrezzature -	---
	tr 24	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione attrezzature -	---
	tr 25	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi -	---
	tr 26	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	Tr30	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 33	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi -	---
	tr 37	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
tr	tr 38	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione attrezzature pubbliche -	---
	tr 47	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi -	---
	tr 50	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 52	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 57	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione servizi -	---
	tr 61	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione produttivo -	---
	tr 62	Tav.03 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 63	Tav.08 Usi del	Trasformazione -	---

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
		suolo e modalità di intervento	residenziale	
	tr 64	Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 65	Tav.16 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 66	Tav.22 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
tr	tr 67	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---
	tr 73	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione residenziale -	---

3. IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Il quadro di riferimento ambientale del Piano Strutturale Intercomunale descritto nei seguenti capitoli verrà strutturato analizzando le singole componenti dei territori di Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Vinci.

3.1 Inquadramento territoriale e storico

Il territorio oggetto di PSI si colloca nella porzione più ad ovest della provincia di Firenze, ed è composto da cinque comuni: Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci. L'ambito di piano trovandosi lungo una zona di margine, confina con 3 province differenti, a nord con la provincia di Pistoia, a ovest con la provincia di Pisa, ad est per una piccola porzione confina con la provincia di Prato, il confine meridionale invece ricade all'interno della medesima provincia di appartenenza.

I cinque comuni che compongono l'area oggetto di piano sono caratterizzati da una struttura territoriale che può essere suddivisa in tre differenti parti:

- la piana, comprendente tutto il comune di Cerreto Guidi, una parte del comune di Vinci e la parte più settentrionale del comune di Empoli. Tale zona ha un andamento morfologico pianeggiante relativamente omogeneo, anche se presenta dei piccoli ambienti collinari soprattutto nella zona centrale del territorio di Cerreto Guidi. Le suddette caratteristiche morfologiche hanno reso possibile l'ampio sviluppo dei centri abitati, come Empoli, Sovigliana e Montelupo Fiorentino, ma soprattutto di numerose isole produttive presenti in tutto questo ambito.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Un'altra importante caratteristica relativa a tale zona è la presenza di importanti elementi fisici ambientali, come i corsi d'acqua, nello specifico si fa riferimento al fiume Arno che collega orizzontalmente l'intero territorio intercomunale, il fiume Elsa che definisce il confine comunale di Empoli ovest. Inoltre, all'interno dell'ambito della piana sono presenti anche torrenti minori come Orme, Ormicello, Piovola, Vincio, Canale Maestro, Streda.

- le colline settentrionali, comprende le parti della media e dell'alta collina, ricadenti nei comuni di Vinci e Capraia e Limite. Tale area corrisponde ai versanti sud-ovest delle colline del Montalbano, che attualmente presentano un elevato valore agrario-paesistico-ambientale, caratterizzati prevalentemente dalla presenza di colture ad oliveto terrazzate, ma anche da estese aree boscate.

Un altro aspetto di notevole pregio della zona delle colline settentrionali è la notevole presenza di molte zone integre da un punto di vista naturalistico, dovute anche alla presenza del Barco Mediceo. Infine, in tutto il territorio vi è un forte patrimonio di edifici storici.

- le colline meridionali, tale parte di territorio comprende la porzione più a sud del comune di Empoli e di Montelupo Fiorentino. Attualmente risulta caratterizzata da un utilizzo prevalentemente agricolo con piccole isole boscate che si innestano tra le colture agricole e i vigneti.



Il Paesaggio del Montalbano

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Il paesaggio della piana-produttiva

3.2 La struttura insediativa

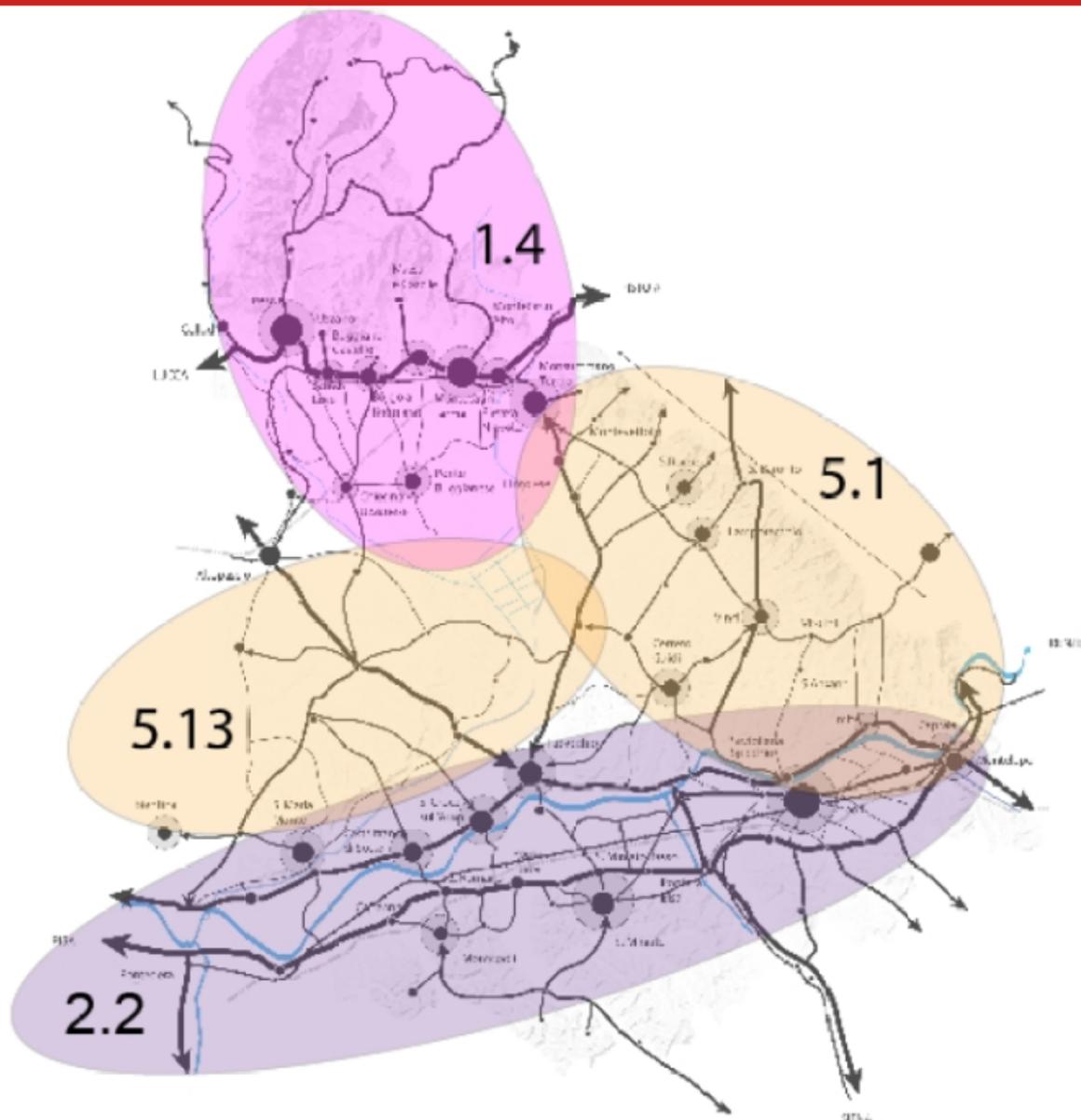
Il territorio intercomunale è caratterizzato da un importante sistema urbano lineare definito da un fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Toscoromagnola-Ferrovia-Superstrada FI-PI-LI e da l'attacco delle colline verso il Montalbano e verso le colline del Chianti fiorentino. Il sistema insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale del medio val d'Arno è di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata dall'elemento idrografico rappresentato dall'Arno e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso.

Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medioevale (Vinci, Cerreto Guidi e Vitolini) che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline del Montalbano e quelle dolci di Cerreto. I centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciprochi di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria.

Il P.S.I individua nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi un morfotipo insediativo, così come rappresentato nella tavola e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT:

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

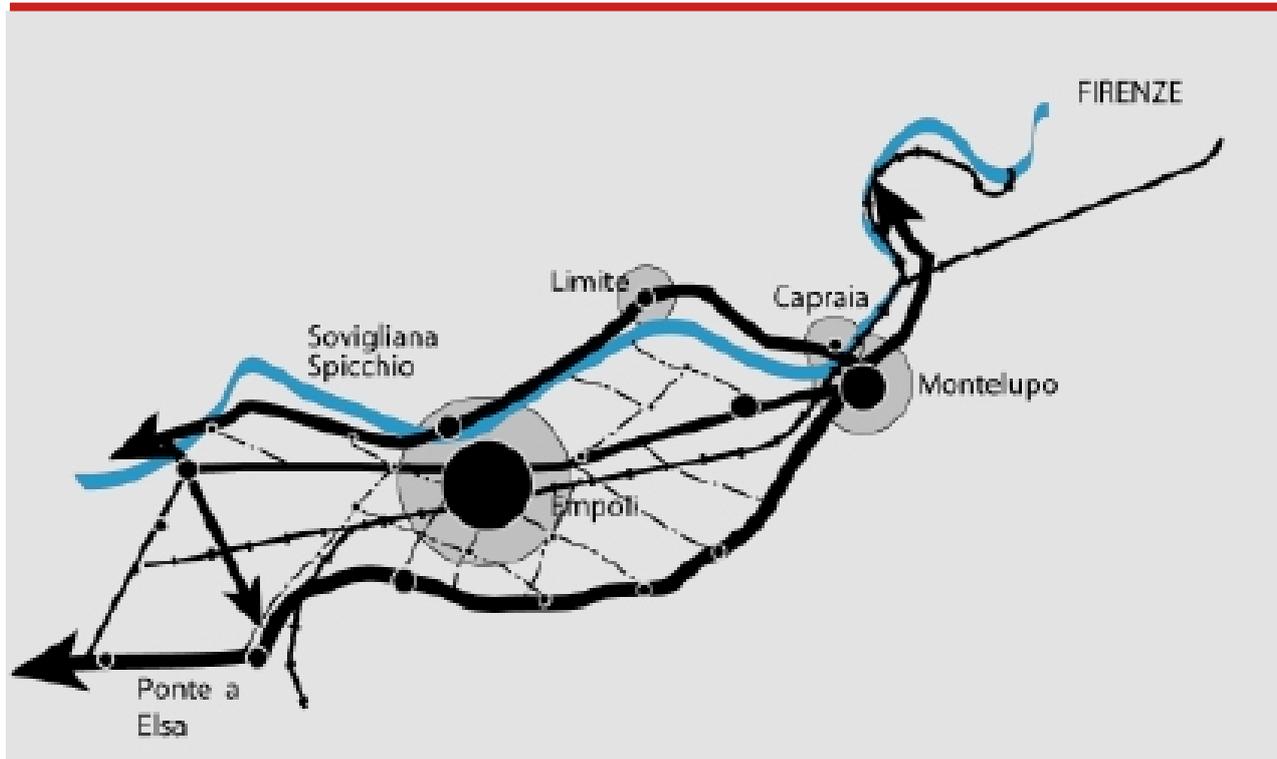
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



- Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale – articolazione territoriale “Medio Val D’Arno”;

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

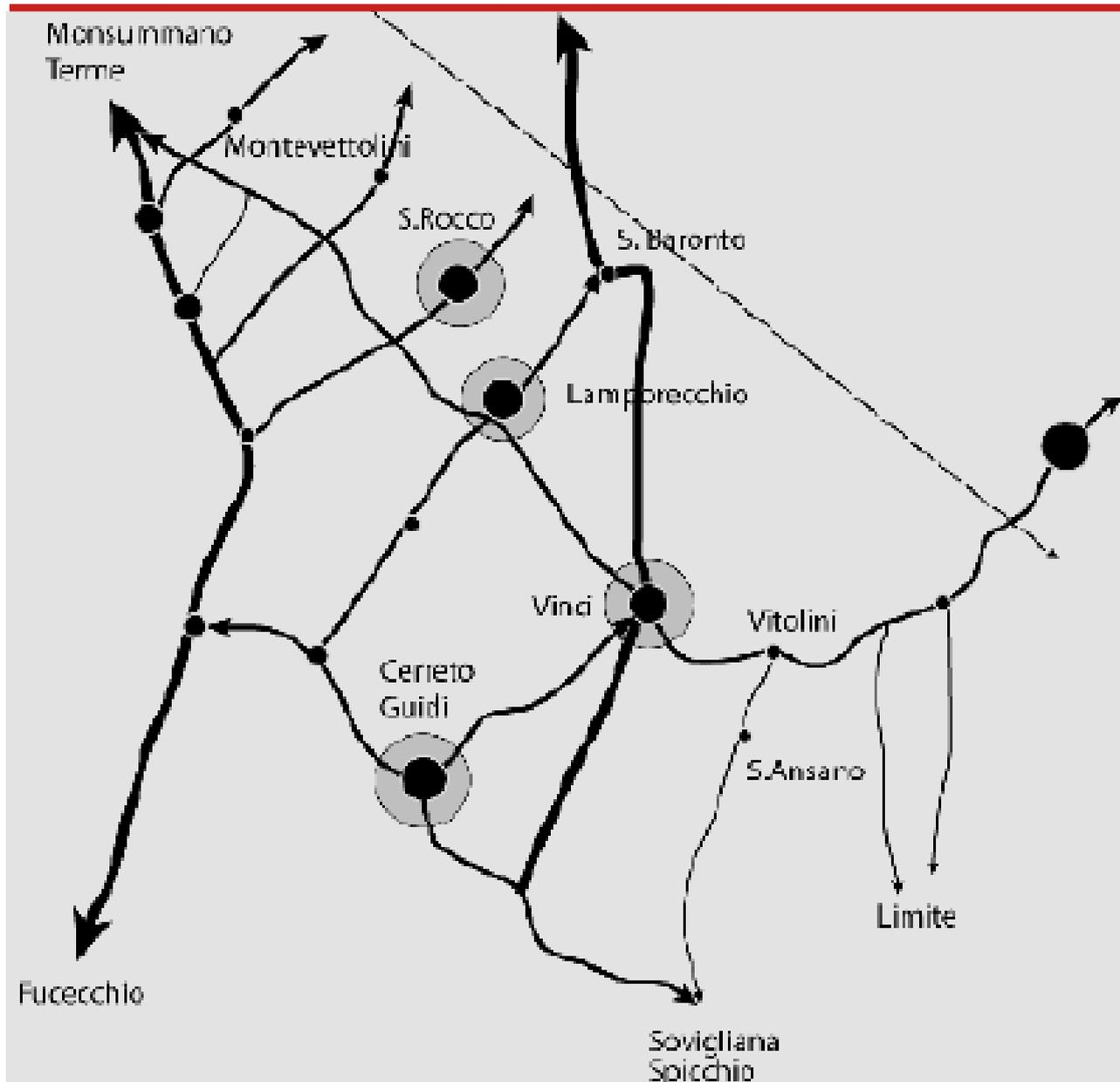
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



- Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare – articolazione territoriale “Il Montalbano”.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.3 Gli aspetti demografici¹

3.3.1 Comune di Empoli

Al 1° gennaio 2023, secondo i dati dell'ISTAT, Empoli presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
23.673	25.171	48.844

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2023

Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2022 presenta i seguenti dati:

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio 2022	23.416	24.981	48.397
Nati	152	155	307
Morti	283	360	643
Saldo Naturale	-131	-205	-336
Iscritti da altri comuni	760	784	1.544
Iscritti dall'estero	237	264	501
Altri iscritti	127	77	204
Cancellati per altri comuni	698	694	1.392
Cancellati per l'estero	32	34	66
Altri cancellati	6	2	8
Saldo Migratorio anagrafico estero	205	230	435
Popolazione residente in famiglia al 31 dicembre*	23.182	24.910	48.092
Popolazione residente in convivenza al 31 dicembre*	234	71	305
Popolazione al 31 dicembre	23.673	25.171	48.844
Numero di Famiglie al 31 dicembre*	20.703 *		
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre*	2,32 *		

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2022

** = dati in corso di validazione per il 2022; dati relativi al 31 dicembre 2021*

1 Doc QV01 . Rapporto Ambientale

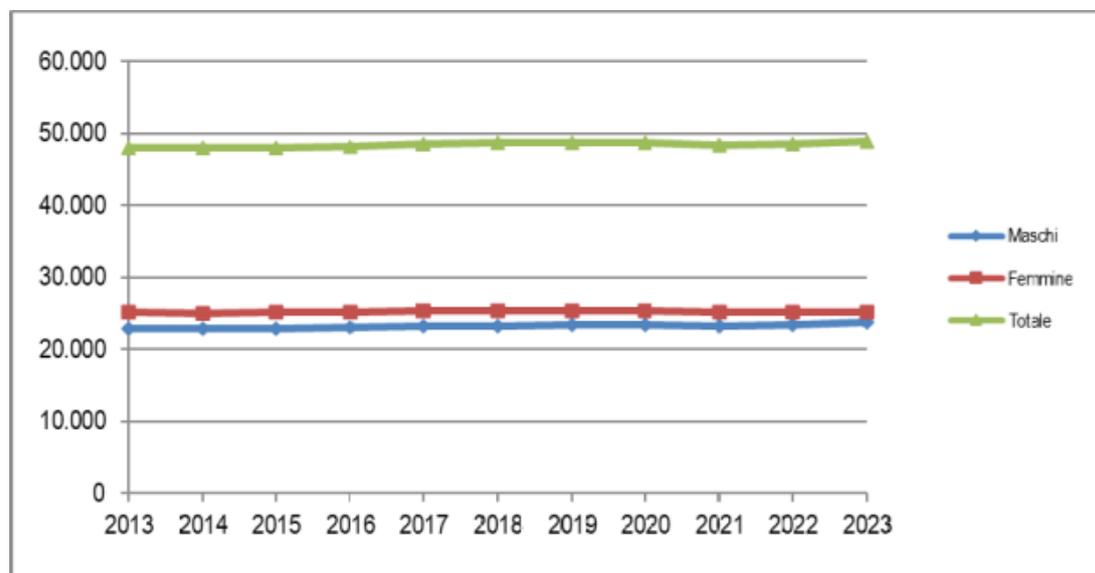
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Dal 2013 al 2023 la popolazione residente è aumentata di circa il 2 % pari a 932 unità.

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2013	22.808	25.104	47.912
2014	22.833	25.071	47.904
2015	22.879	25.129	48.008
2016	22.958	25.151	48.109
2017	23.146	25.296	48.442
2018	23.292	25.334	48.626
2019	23.439	25.344	48.783
2020	23.312	25.299	48.611
2021	23.272	25.096	48.368
2022	23.451	25.149	48.600
2023	23.673	25.171	48.844

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico e popolazione residente, 2013 - 2023



Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico e popolazione residente, 2023

Andamento della popolazione residente nel Comune di Empoli – anni 2013 - 2023

In rapporto agli altri comuni della Provincia di Firenze, secondo i dati ISTAT riferiti al bilancio demografico anno 2020, Empoli si colloca al 4° posto sia per la popolazione residente al 31 dicembre 2020 che per numero di famiglie e al 6° posto, insieme a Barberino di Mugello, Calenzano, Capraia e Limite, Castelfiorentino, Gambassi Terme, Lastra a Signa, Montelupo

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

fiorentino, Montespertoli, Rignano sull'Arno, Figline e Incisa Valdarno, Scarperia e San Piero e infine Barberino Tavarnelle per numero medio di componenti per famiglia.

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Firenze	171.721	195.206	366.927	183.185	2,0
Scandicci	24.406	26.637	51.043	22.577	2,3
Sesto Fiorentino	23.286	25.678	48.964	21.088	2,3
Empoli	23.312	25.299	48.611	20.254	2,4
Campi Bisenzio	22.721	23.401	46.122	18.124	2,5
Bagno a Ripoli	12.152	13.404	25.556	11.182	2,3
Figline e Incisa Valdarno	11.414	12.155	23.569	9.803	2,4
Fucecchio	11.256	11.752	23.008	9.078	2,5
Pontassieve	9.925	10.555	20.480	9.094	2,2
Lastra a Signa	9.566	10.016	19.582	8.270	2,4
Signa	9.032	9.537	18.569	7.358	2,5
Calenzano	8.869	9.253	18.122	7.657	2,4
Borgo San Lorenzo	8.736	9.214	17.950	7.805	2,3
Castelfiorentino	8.449	8.890	17.339	7.080	2,4
San Casciano in Val di Pesa	8.112	8.715	16.827	7.113	2,3
Reggello	8.222	8.396	16.618	7.131	2,3
Certaldo	7.760	8.018	15.778	6.778	2,3
Vinci	7.115	7.515	14.630	5.835	2,5
Impruneta	7.027	7.518	14.545	6.453	2,2
Montelupo Fiorentino	6.953	7.378	14.331	5.896	2,4
Fiesole	6.685	7.260	13.945	6.312	2,2
Greve in Chianti	6.624	6.932	13.556	5.810	2,3
Montespertoli	6.571	6.709	13.280	5.628	2,4
Scarperia e San Piero	5.999	6.198	12.197	5.105	2,4
Barberino Tavarnelle	5.998	6.103	12.101	5.112	2,4
Barberino di Mugello	5.362	5.466	10.828	4.554	2,4
Cerreto Guidi	5.229	5.554	10.783	4.328	2,5
Rignano sull'Arno	4.298	4.330	8.628	3.529	2,4
Vicchio	4.046	4.005	8.051	3.418	2,3
Capraia e Limite	3.894	3.962	7.856	3.232	2,4
Pelago	3.767	3.916	7.683	3.315	2,3
Rufina	3.589	3.651	7.240	3.167	2,3
Dicomano	2.813	2.728	5.541	2.426	2,3
Vaglia	2.589	2.658	5.247	2.397	2,2
Gambassi Terme	2.341	2.471	4.812	2.014	2,4
Firenzuola	2.251	2.267	4.518	2.126	2,1
Montaione	1.744	1.811	3.555	1.547	2,3
Marradi	1.527	1.502	3.029	1.466	2,1
Londa	978	895	1.873	807	2,3
Palazzuolo sul Senio	575	550	1.125	566	2,0
San Godenzo	537	561	1.098	543	2,0

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
TOTALE PROVINCIA	477.451	518.066	995.517	449.163	2,2

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico 2020
 * = dati in corso di validazione, disponibili al 31 dicembre 2018

La popolazione residente nel Comune di Empoli è pari al 5 % del totale provinciale (secondo i dati ISTAT gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517).

3.3.2 Comune di Montelupo Fiorentino

Al 1° gennaio 2023, secondo i dati dell'ISTAT, Montelupo Fiorentino presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
6.894	7.293	14.187

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2023

Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2022 presenta i seguenti dati:

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio 2022	6.887	7.339	14.226
Nati	43	45	88
Morti	78	93	171
Saldo Naturale	-35	-48	-83
Iscritti da altri comuni	222	211	433
Iscritti dall'estero	41	68	109
Altri iscritti	6	5	11
Cancellati per altri comuni	204	257	461
Cancellati per l'estero	12	17	29
Altri cancellati	11	8	19
Saldo Migratorio anagrafico estero	29	51	80
Popolazione residente in famiglia al 31 dicembre*	6.861	7.319	14.180
Popolazione residente in convivenza al 31 dicembre*	26	20	46
Popolazione al 31 dicembre	6.894	7.293	14.187
Numero di Famiglie al 31 dicembre*	5.944 *		
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre*	2,39 *		

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2022
 * = dati in corso di validazione per il 2022; dati relativi al 31 dicembre 2021

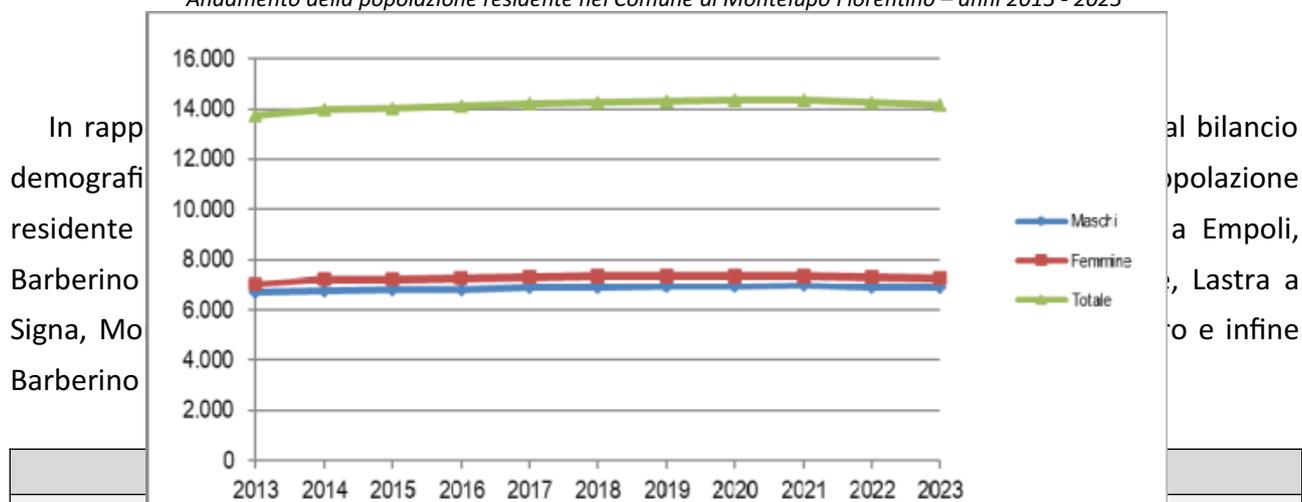
Dal 2013 al 2023 la popolazione residente è aumentata di circa il 3 % pari a 441 unità.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2013	6.700	7.046	13.746
2014	6.764	7.206	13.970
2015	6.805	7.240	14.045
2016	6.820	7.278	14.098
2017	6.893	7.343	14.236
2018	6.898	7.349	14.247
2019	6.939	7.379	14.318
2020	6.953	7.378	14.331
2021	6.978	7.385	14.363
2022	6.903	7.337	14.240
2023	6.894	7.293	14.187

Andamento della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino – anni 2013 - 2023



Comune	Maschi	Femmine	Totale	Media di componenti per famiglia*	
Firenze	171.721	195.206	366.927	183.185	2,0
Scandicci	24.406	26.637	51.043	22.577	2,3
Sesto Fiorentino	23.286	25.678	48.964	21.088	2,3
Empoli	23.312	25.299	48.611	20.254	2,4
Campi Bisenzio	22.721	23.401	46.122	18.124	2,5
Bagno a Ripoli	12.152	13.404	25.556	11.182	2,3
Figline e Incisa Valdarno	11.414	12.155	23.569	9.803	2,4
Fucecchio	11.256	11.752	23.008	9.078	2,5
Pontassieve	9.925	10.555	20.480	9.094	2,2
Lastra a Signa	9.566	10.016	19.582	8.270	2,4
Signa	9.032	9.537	18.569	7.358	2,5
Calenzano	8.869	9.253	18.122	7.657	2,4
Borgo San Lorenzo	8.736	9.214	17.950	7.805	2,3
Castelfiorentino	8.449	8.890	17.339	7.080	2,4

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
San Casciano in Val di Pesa	8.112	8.715	16.827	7.113	2,3
Reggello	8.222	8.396	16.618	7.131	2,3
Certaldo	7.760	8.018	15.778	6.778	2,3
Vinci	7.115	7.515	14.630	5.835	2,5
Impruneta	7.027	7.518	14.545	6.453	2,2
Montelupo Fiorentino	6.953	7.378	14.331	5.896	2,4
Fiesole	6.685	7.260	13.945	6.312	2,2
Greve in Chianti	6.624	6.932	13.556	5.810	2,3
Montespertoli	6.571	6.709	13.280	5.628	2,4
Scarperia e San Piero	5.999	6.198	12.197	5.105	2,4
Barberino Tavarnelle	5.998	6.103	12.101	5.112	2,4
Barberino di Mugello	5.362	5.466	10.828	4.554	2,4
Cerreto Guidi	5.229	5.554	10.783	4.328	2,5
Rignano sull'Arno	4.298	4.330	8.628	3.529	2,4
Vicchio	4.046	4.005	8.051	3.418	2,3
Capraia e Limite	3.894	3.962	7.856	3.232	2,4
Pelago	3.767	3.916	7.683	3.315	2,3
Rufina	3.589	3.651	7.240	3.167	2,3
Dicomano	2.813	2.728	5.541	2.426	2,3
Vaglia	2.589	2.658	5.247	2.397	2,2
Gambassi Terme	2.341	2.471	4.812	2.014	2,4
Firenzuola	2.251	2.267	4.518	2.126	2,1
Montaione	1.744	1.811	3.555	1.547	2,3
Marradi	1.527	1.502	3.029	1.466	2,1
Londa	978	895	1.873	807	2,3
Palazzuolo sul Senio	575	550	1.125	566	2,0
San Godenzo	537	561	1.098	543	2,0
TOTALE PROVINCIA	477.451	518.066	995.517	449.163	2,2

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico 2020

** = dati in corso di validazione, disponibili al 31 dicembre 2018*

La popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino è pari a circa all'1 % del totale provinciale (secondo i dati ISTAT gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.3.3 Comune di Vinci

Al 1° gennaio 2023, secondo i dati dell'ISTAT, Vinci presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
7.037	7.401	14.438

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2023

Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2022 presenta i seguenti dati:

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio 2022	7.134	7.440	14.574
Nati	42	40	82
Morti	92	79	171
Saldo Naturale	-50	-39	-89
Iscritti da altri comuni	225	251	476
Iscritti dall'estero	28	46	74
Altri iscritti	30	28	58
Cancellati per altri comuni	271	271	542
Cancellati per l'estero	11	15	26
Altri cancellati	48	39	87
Saldo Migratorio anagrafico estero	17	31	48
Popolazione residente in famiglia al 31 dicembre*	7.089	7.430	14.519
Popolazione residente in convivenza al 31 dicembre*	45	10	55
Popolazione al 31 dicembre	7.037	7.401	14.438
Numero di Famiglie al 31 dicembre*	5.999 *		
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre*	2,42 *		

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2022

** = dati in corso di validazione per il 2022; dati relativi al 31 dicembre 2021*

Dal 2013 al 2023 la popolazione residente è aumentata di circa l'1 % pari a 142 unità.

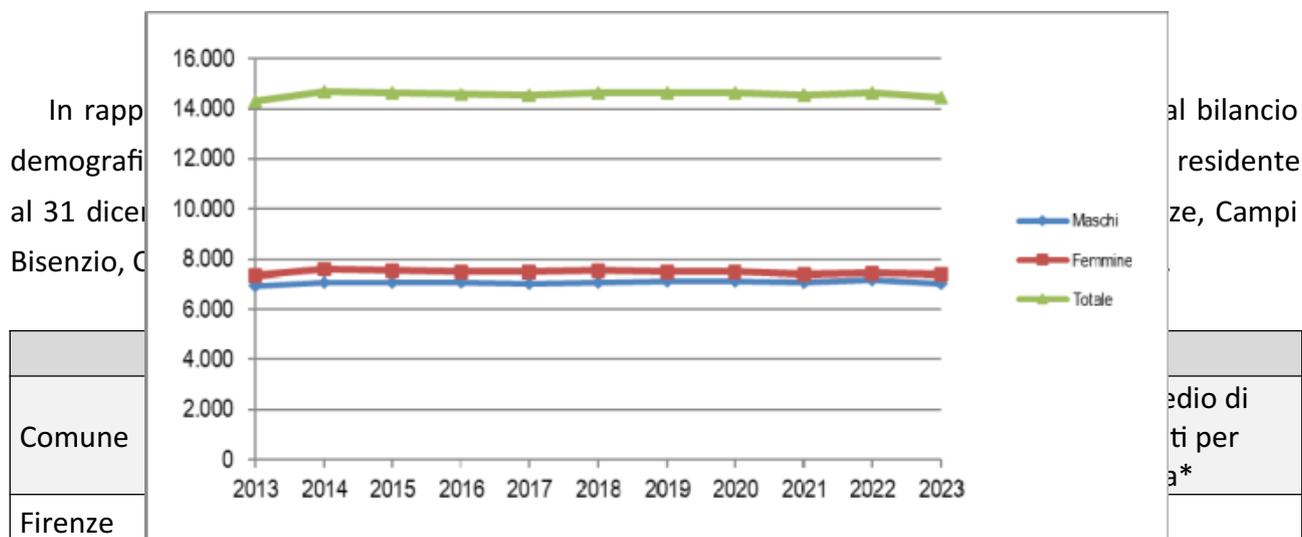
Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2013	6.930	7.366	14.296
2014	7.082	7.584	14.666
2015	7.084	7.555	14.639
2016	7.074	7.530	14.604
2017	7.043	7.521	14.564
2018	7.106	7.544	14.650
2019	7.133	7.494	14.627
2020	7.115	7.515	14.630

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2021	7.094	7.431	14.525
2022	7.181	7.473	14.654
2023	7.037	7.401	14.438

Andamento della popolazione residente nel Comune di Vinci – anni 2013 - 2023



Comune	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Firenze											
Scandicci											
Sesto Fiorentino	23.286	25.678	48.964	21.088	2,3						
Empoli	23.312	25.299	48.611	20.254	2,4						
Campi Bisenzio	22.721	23.401	46.122	18.124	2,5						
Bagno a Ripoli	12.152	13.404	25.556	11.182	2,3						
Figline e Incisa Valdarno	11.414	12.155	23.569	9.803	2,4						
Fucecchio	11.256	11.752	23.008	9.078	2,5						
Pontassieve	9.925	10.555	20.480	9.094	2,2						
Lastra a Signa	9.566	10.016	19.582	8.270	2,4						
Signa	9.032	9.537	18.569	7.358	2,5						
Calenzano	8.869	9.253	18.122	7.657	2,4						
Borgo San Lorenzo	8.736	9.214	17.950	7.805	2,3						
Castelfiorentino	8.449	8.890	17.339	7.080	2,4						
San Casciano in Val di Pesa	8.112	8.715	16.827	7.113	2,3						
Reggello	8.222	8.396	16.618	7.131	2,3						
Certaldo	7.760	8.018	15.778	6.778	2,3						
Vinci	7.115	7.515	14.630	5.835	2,5						
Impruneta	7.027	7.518	14.545	6.453	2,2						
Montelupo Fiorentino	6.953	7.378	14.331	5.896	2,4						
Fiesole	6.685	7.260	13.945	6.312	2,2						
Greve in Chianti	6.624	6.932	13.556	5.810	2,3						
Montespertoli	6.571	6.709	13.280	5.628	2,4						

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Scarperia e San Piero	5.999	6.198	12.197	5.105	2,4
Barberino Tavarnelle	5.998	6.103	12.101	5.112	2,4
Barberino di Mugello	5.362	5.466	10.828	4.554	2,4
Cerreto Guidi	5.229	5.554	10.783	4.328	2,5
Rignano sull'Arno	4.298	4.330	8.628	3.529	2,4
Vicchio	4.046	4.005	8.051	3.418	2,3
Capraia e Limite	3.894	3.962	7.856	3.232	2,4
Pelago	3.767	3.916	7.683	3.315	2,3
Rufina	3.589	3.651	7.240	3.167	2,3
Dicomano	2.813	2.728	5.541	2.426	2,3
Vaglia	2.589	2.658	5.247	2.397	2,2
Gambassi Terme	2.341	2.471	4.812	2.014	2,4
Firenzuola	2.251	2.267	4.518	2.126	2,1
Montaione	1.744	1.811	3.555	1.547	2,3
Marradi	1.527	1.502	3.029	1.466	2,1
Londa	978	895	1.873	807	2,3
Palazzuolo sul Senio	575	550	1.125	566	2,0
San Godenzo	537	561	1.098	543	2,0
TOTALE PROVINCIA	477.451	518.066	995.517	449.163	2,2

*Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico 2020
* = dati in corso di validazione, disponibili al 31 Dicembre 2018*

La popolazione residente nel Comune di Vinci è pari a circa al 1 % del totale provinciale (secondo i dati ISTAT gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517).

3.3.4 Comune di Cerreto Guidi

Al 1° gennaio 2023, secondo i dati dell'ISTAT, Cerreto Guidi presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
5.196	5.482	10.678

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2023

Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2022 presenta i seguenti dati:

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio 2022	5.262	5.532	10.794
Nati	25	34	59
Morti	69	71	140
Saldo Naturale	-44	-37	-81
Iscritti da altri comuni	186	182	368
Iscritti dall'estero	38	41	79
Altri iscritti	6	9	15
Cancellati per altri comuni	202	200	402
Cancellati per l'estero	12	10	22
Altri cancellati	38	35	73
Saldo Migratorio anagrafico estero	26	31	57
Popolazione residente in famiglia al 31 dicembre*	5.256	5.532	10.788
Popolazione residente in convivenza al 31 dicembre*	6	0	6
Popolazione al 31 dicembre	5.196	5.482	10.678
Numero di Famiglie al 31 dicembre*	4.460 *		
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre*	2.42 *		

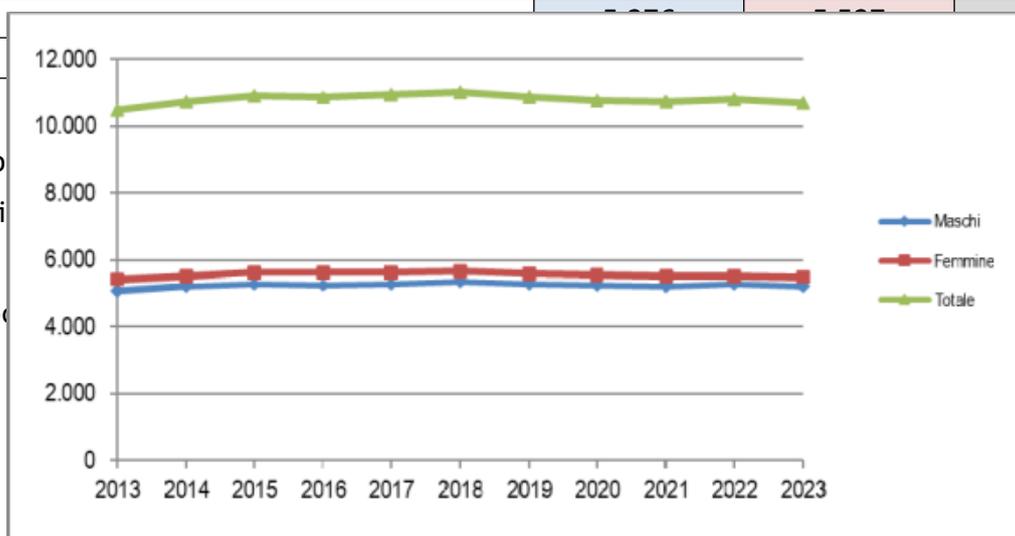
Dati a cura di GeodemoSTAT – Bilancio demografico, 2022

** = dati in corso di validazione per il 2022; dati relativi al 31 dicembre 2021*

Dal 2013 al 2023 la popolazione residente è aumentata di circa il 2 % pari a 190 unità.

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2013	5.082	5.406	10.488
2014	5.205	5.530	10.735
2015	5.278	5.646	10.924
2016	5.252	5.618	10.870
2017	5.292	5.637	10.929
2018	5.336	5.674	11.010
2019	5.264	5.616	10.880
2020	5.229	5.554	10.783
2021	5.223	5.521	10.744
2022	5.196	5.482	10.678
2023	5.196	5.482	10.678

In rapporto
demografico
dicembre
Montelupo



al bilancio
ente al 31
i Bisenzio,

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmin e	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Firenze	171.721	195.206	366.927	183.185	2,0
Scandicci	24.406	26.637	51.043	22.577	2,3
Sesto Fiorentino	23.286	25.678	48.964	21.088	2,3
Empoli	23.312	25.299	48.611	20.254	2,4
Campi Bisenzio	22.721	23.401	46.122	18.124	2,5
Bagno a Ripoli	12.152	13.404	25.556	11.182	2,3
Figline e Incisa Valdarno	11.414	12.155	23.569	9.803	2,4
Fucecchio	11.256	11.752	23.008	9.078	2,5
Pontassieve	9.925	10.555	20.480	9.094	2,2
Lastra a Signa	9.566	10.016	19.582	8.270	2,4
Signa	9.032	9.537	18.569	7.358	2,5
Calenzano	8.869	9.253	18.122	7.657	2,4
Borgo San Lorenzo	8.736	9.214	17.950	7.805	2,3
Castelfiorentino	8.449	8.890	17.339	7.080	2,4
San Casciano in Val di Pesa	8.112	8.715	16.827	7.113	2,3
Reggello	8.222	8.396	16.618	7.131	2,3
Certaldo	7.760	8.018	15.778	6.778	2,3
Vinci	7.115	7.515	14.630	5.835	2,5
Impruneta	7.027	7.518	14.545	6.453	2,2
Montelupo Fiorentino	6.953	7.378	14.331	5.896	2,4
Fiesole	6.685	7.260	13.945	6.312	2,2
Greve in Chianti	6.624	6.932	13.556	5.810	2,3
Montespertoli	6.571	6.709	13.280	5.628	2,4
Scarperia e San Piero	5.999	6.198	12.197	5.105	2,4
Barberino Tavarnelle	5.998	6.103	12.101	5.112	2,4
Barberino di Mugello	5.362	5.466	10.828	4.554	2,4
Cerreto Guidi	5.229	5.554	10.783	4.328	2,5
Rignano sull'Arno	4.298	4.330	8.628	3.529	2,4
Vicchio	4.046	4.005	8.051	3.418	2,3
Capraia e Limite	3.894	3.962	7.856	3.232	2,4
Pelago	3.767	3.916	7.683	3.315	2,3
Rufina	3.589	3.651	7.240	3.167	2,3
Dicomano	2.813	2.728	5.541	2.426	2,3

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Vaglia	2.589	2.658	5.247	2.397	2,2
Gambassi Terme	2.341	2.471	4.812	2.014	2,4
Firenzuola	2.251	2.267	4.518	2.126	2,1
Montaione	1.744	1.811	3.555	1.547	2,3
Marradi	1.527	1.502	3.029	1.466	2,1
Londa	978	895	1.873	807	2,3
Palazzuolo sul Senio	575	550	1.125	566	2,0
San Godenzo	537	561	1.098	543	2,0
TOTALE PROVINCIA	477.451	518.066	995.517	449.163	2,2

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico 2020

** = dati in corso di validazione, disponibili al 31 dicembre 2018*

La popolazione residente nel Comune di Cerreto Guidi è pari a circa al 1 % del totale provinciale (secondo i dati ISTAT gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517).

3.3.5. Comune di Capraia e Limite

Al 1° gennaio 2023, secondo i dati dell'ISTAT, Capraia e Limite presenta la seguente popolazione residente:

Maschi	Femmine	TOTALE
3.891	3.979	7.870

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico, 2023

Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2022 presenta i seguenti dati:

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio 2022	3.908	3.973	7.881
Nati	32	30	62
Morti	41	42	83
Saldo Naturale	-9	-12	-21
Iscritti da altri comuni	145	141	286
Iscritti dall'estero	17	27	44
Altri iscritti	3	3	6
Cancellati per altri comuni	157	137	294
Cancellati per l'estero	4	9	13

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Altri cancellati	12	7	19
Saldo Migratorio anagrafico estero	13	18	31
Popolazione residente in famiglia al 31 dicembre*	3.897	3.970	7.867
Popolazione residente in convivenza al 31 dicembre*	11	3	14
Popolazione al 31 dicembre	3.891	3.979	7.870
Numero di Famiglie al 31 dicembre*	3.329 *		
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre*	2.36 *		

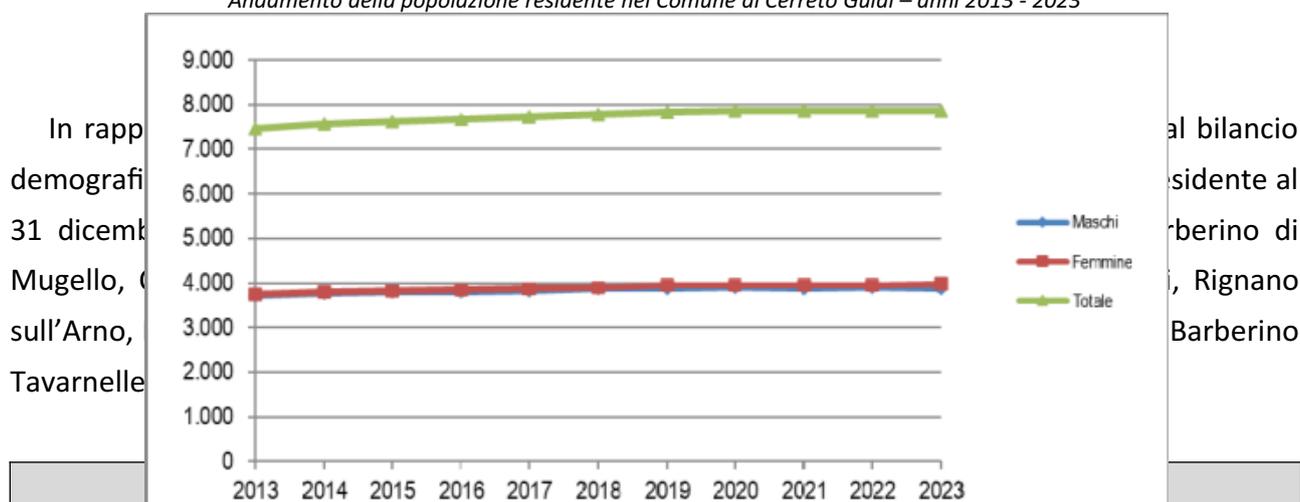
Dati a cura di GeodemoSTAT – Bilancio demografico, 2022

** = dati in corso di validazione per il 2022; dati relativi al 31 dicembre 2021*

Dal 2013 al 2023 la popolazione residente è aumentata di circa il 5 % pari a 401 unità.

Popolazione al 1° gennaio	Maschi	Femmine	Totale
2013	3.723	3.748	7.471
2014	3.778	3.801	7.579
2015	3.792	3.832	7.624
2016	3.805	3.865	7.670
2017	3.832	3.885	7.717
2018	3.874	3.908	7.782
2019	3.889	3.951	7.840
2020	3.894	3.962	7.856
2021	3.887	3.967	7.854
2022	3.896	3.955	7.851
2023	3.891	3.979	7.870

Andamento della popolazione residente nel Comune di Cerreto Guidi – anni 2013 - 2023



Comune	Popolazione al 31 dicembre	Femmine	Maschi	Numero di famiglie	Numero medio di componenti per famiglia*
Firenze	171.721	195.206	366.927	183.185	2,0
Scandicci	24.406	26.637	51.043	22.577	2,3
Sesto Fiorentino	23.286	25.678	48.964	21.088	2,3

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Empoli	23.312	25.299	48.611	20.254	2,4
Campi Bisenzio	22.721	23.401	46.122	18.124	2,5
Bagno a Ripoli	12.152	13.404	25.556	11.182	2,3
Figline e Incisa Valdarno	11.414	12.155	23.569	9.803	2,4
Fucecchio	11.256	11.752	23.008	9.078	2,5
Pontassieve	9.925	10.555	20.480	9.094	2,2
Lastra a Signa	9.566	10.016	19.582	8.270	2,4
Signa	9.032	9.537	18.569	7.358	2,5
Calenzano	8.869	9.253	18.122	7.657	2,4
Borgo San Lorenzo	8.736	9.214	17.950	7.805	2,3
Castelfiorentino	8.449	8.890	17.339	7.080	2,4
San Casciano in Val di Pesa	8.112	8.715	16.827	7.113	2,3
Reggello	8.222	8.396	16.618	7.131	2,3
Certaldo	7.760	8.018	15.778	6.778	2,3
Vinci	7.115	7.515	14.630	5.835	2,5
Impruneta	7.027	7.518	14.545	6.453	2,2
Montelupo Fiorentino	6.953	7.378	14.331	5.896	2,4
Fiesole	6.685	7.260	13.945	6.312	2,2
Greve in Chianti	6.624	6.932	13.556	5.810	2,3
Montespertoli	6.571	6.709	13.280	5.628	2,4
Scarperia e San Piero	5.999	6.198	12.197	5.105	2,4
Barberino Tavarnelle	5.998	6.103	12.101	5.112	2,4
Barberino di Mugello	5.362	5.466	10.828	4.554	2,4
Cerreto Guidi	5.229	5.554	10.783	4.328	2,5
Rignano sull'Arno	4.298	4.330	8.628	3.529	2,4
Vicchio	4.046	4.005	8.051	3.418	2,3
Capraia e Limite	3.894	3.962	7.856	3.232	2,4
Pelago	3.767	3.916	7.683	3.315	2,3
Rufina	3.589	3.651	7.240	3.167	2,3
Dicomano	2.813	2.728	5.541	2.426	2,3
Vaglia	2.589	2.658	5.247	2.397	2,2
Gambassi Terme	2.341	2.471	4.812	2.014	2,4
Firenzuola	2.251	2.267	4.518	2.126	2,1

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE					
Comune	Maschi	Femmine	Totale	Numero di Famiglie*	Numero medio di componenti per famiglia*
Montaione	1.744	1.811	3.555	1.547	2,3
Marradi	1.527	1.502	3.029	1.466	2,1
Londa	978	895	1.873	807	2,3
Palazzuolo sul Senio	575	550	1.125	566	2,0
San Godenzo	537	561	1.098	543	2,0
TOTALE PROVINCIA	477.451	518.066	995.517	449.163	2,2

Dati a cura di GeodemoISTAT – Bilancio demografico 2020

** = dati in corso di validazione, disponibili al 31 dicembre 2018*

La popolazione residente nel Comune di Capraia e Limite è meno dell'1 % del totale provinciale (secondo i dati ISTAT gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517).

3.3.6 La densità abitativa di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e di Capraia e Limite

La densità abitativa media del comune di Empoli, calcolata come numero di abitanti residenti diviso i kmq di territorio comunale, è pari a $48.844 \text{ ab.} / 62,28 \text{ kmq} = 784,26 \text{ ab./kmq}$. La densità abitativa media del comune di Montelupo Fiorentino è pari a $14.240 \text{ ab.} / 24,67 \text{ kmq} = 577,22 \text{ ab./kmq}$. La densità abitativa media del comune di Vinci è pari, invece, a $14.654 \text{ ab.} / 54,4 \text{ kmq} = 269,37 \text{ ab./kmq}$. Diversamente la densità abitativa media del comune di Cerreto Guidi è pari a $10.803 \text{ ab.} / 49,3 \text{ kmq} = 219,13 \text{ ab./kmq}$. Infine il comune di Capraia e Limite ha una densità abitativa media pari a $7.851 \text{ ab.} / 24,91 \text{ kmq} = 315,17 \text{ ab./kmq}$.

Confrontando la densità abitativa dei cinque comuni con quella media della Città Metropolitana di Firenze emerge che la densità di Empoli è molto al disopra di quella provinciale, poco più di due volte e mezzo, mentre quella di Montelupo Fiorentino è pari a quasi il doppio di quella provinciale; invece, quella di Vinci è all'incirca uguale a quella provinciale. Contrariamente rispetto a tutte le altre, la densità abitativa media di Cerreto Guidi è inferiore a quella provinciale di circa un quarto del suo valore. Infine, la densità abitativa di Capraia e Limite è superiore a quella provinciale di circa il 12% di quest'ultima (gli abitanti della Città Metropolitana di Firenze, al 1° gennaio 2020, sono 995.517 e la sua estensione è pari a 3.514 Km²).

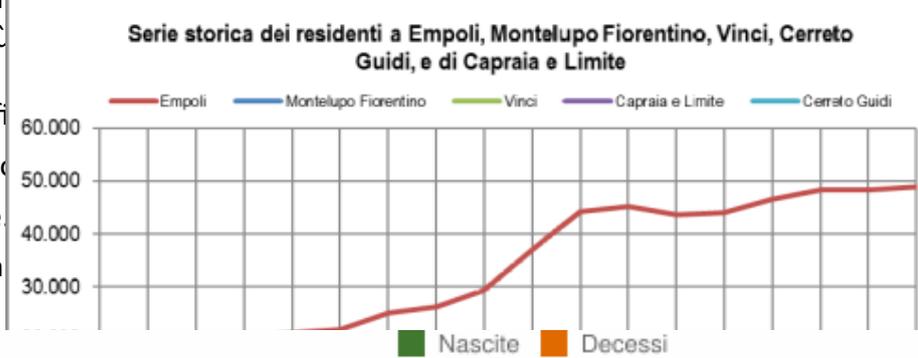
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

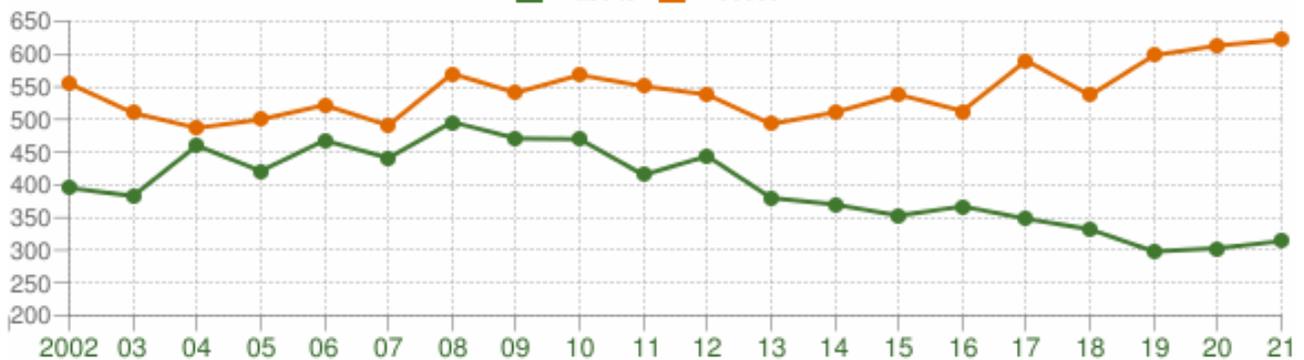
3.3.7 Le dinamiche della popolazione e la struttura demografica

A partire dal 1861, anno del primo censimento della popolazione a seguito dell'Unità d'Italia, gli abitanti del territorio di Empoli hanno subito una sostanziale crescita fino al 1981, cosa successa, anche se in una scala decisamente minore, nel comune di Montelupo Fiorentino, a differenza dei comuni di Vinci, Cerreto Guidi e Capraia e Limite che hanno assistito ad una crescita costante, ma anche meno accentuata, fino al 2023. A Empoli gli abitanti passano da 15.795 (1861) a 45.181 (1981), a Montelupo Fiorentino, invece, da 4.993 (1861) a 10.120 (1981), nel comune di Vinci da 6.172 (1861) a 14.438 (2023), mentre a Cerreto Guidi da 5.600 (1861) a 10.678 (2023) ed infine a Capraia e Limite da 3.042 (1861) a 7.870 (2023). Nei decenni successivi si assiste ad una situazione di stallo per Empoli, dove i residenti oscillano tra le 43.522 e le 44.094 unità negli anni '90 e 2000, per poi tornare ad aumentare e raggiungere le 48.844 unità nel 2023. Gli abitanti, dunque, sin questo lasso di tempo sono poco più che triplicati sia ad Empoli che a Montelupo Fiorentino, in particolare tra il 2001 e il 2021. Negli altri comuni invece si giunge ad un numero di unità nel 2023 pari a più

I grafici mostrano il movimento naturale della popolazione negli ultimi anni.

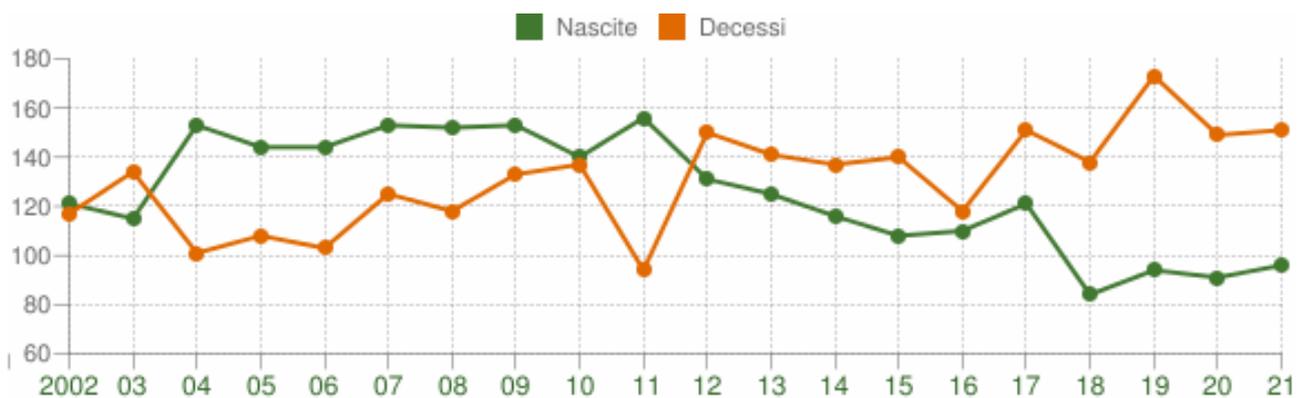


Il grafico mostra anche il saldo naturale della popolazione, con le linee per le nascite e i decessi.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

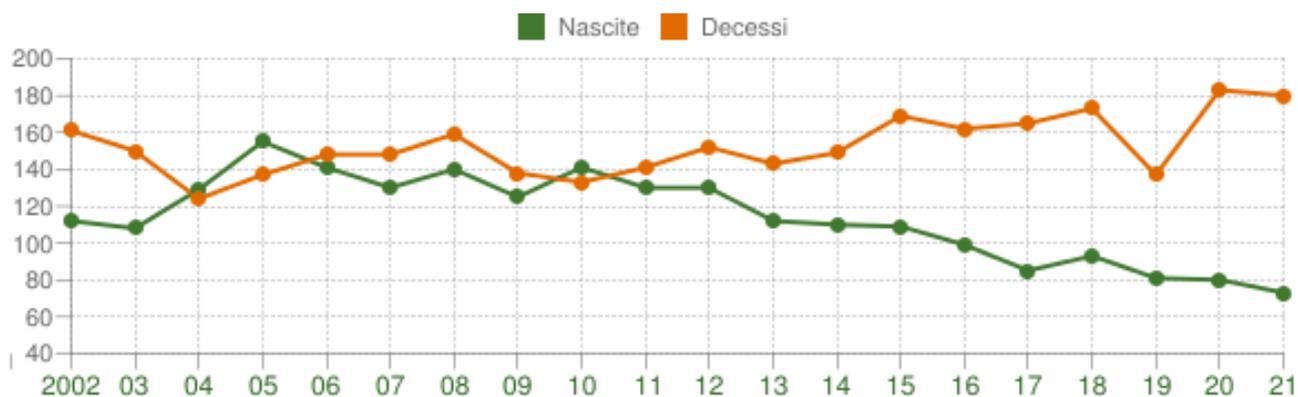


Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

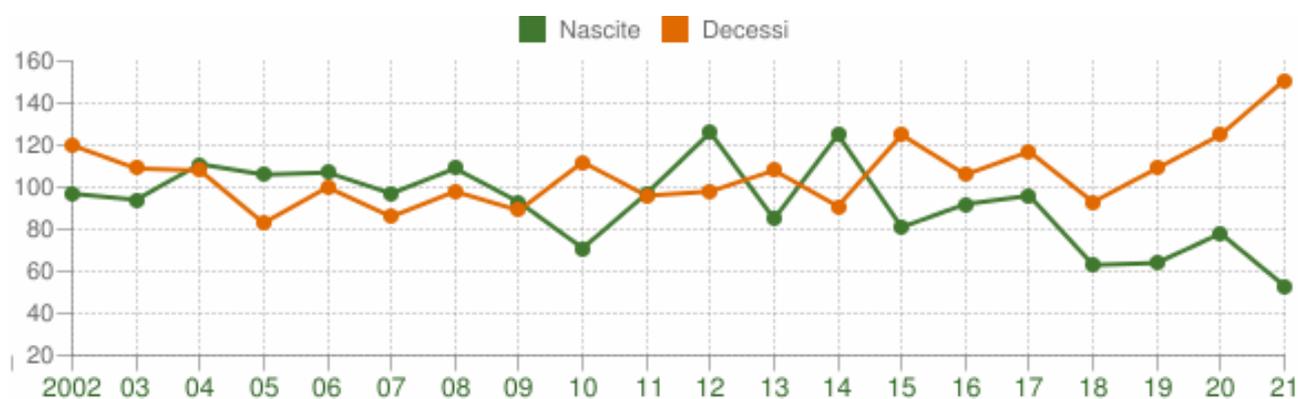
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



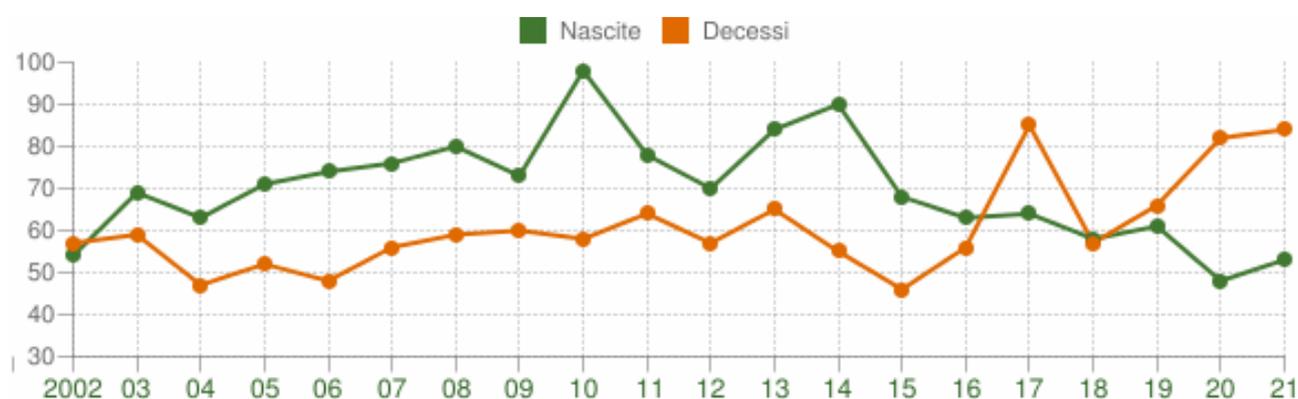
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI VINCI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



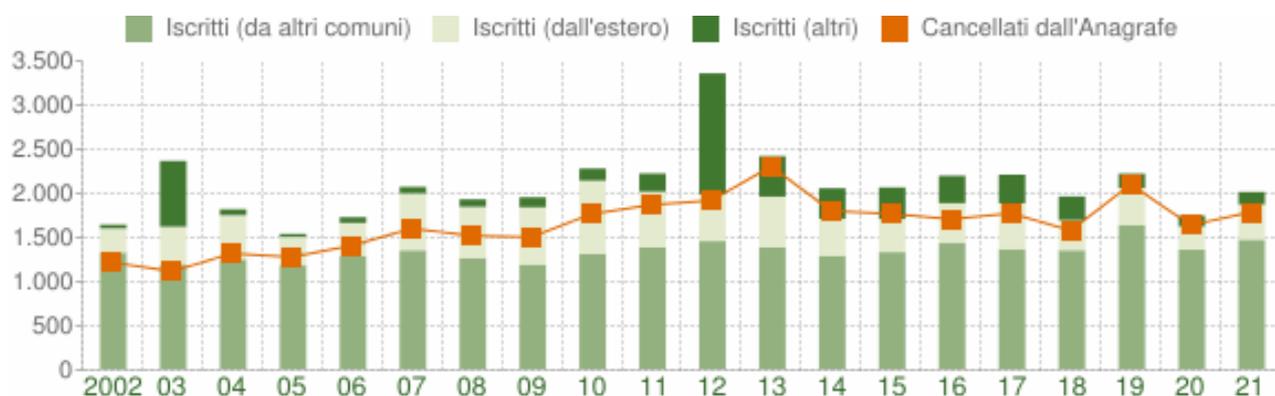
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

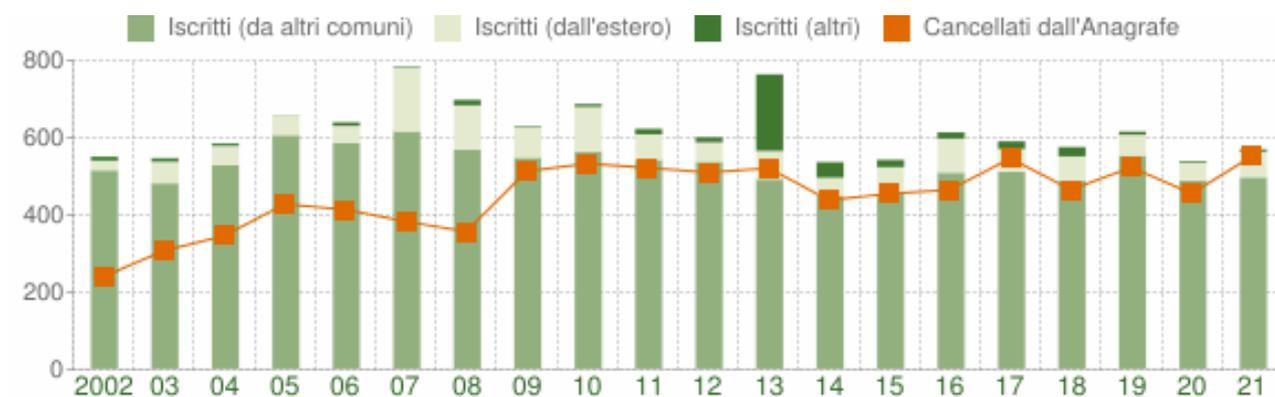
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

I grafici successivi visualizzano il flusso migratorio della popolazione, cioè il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



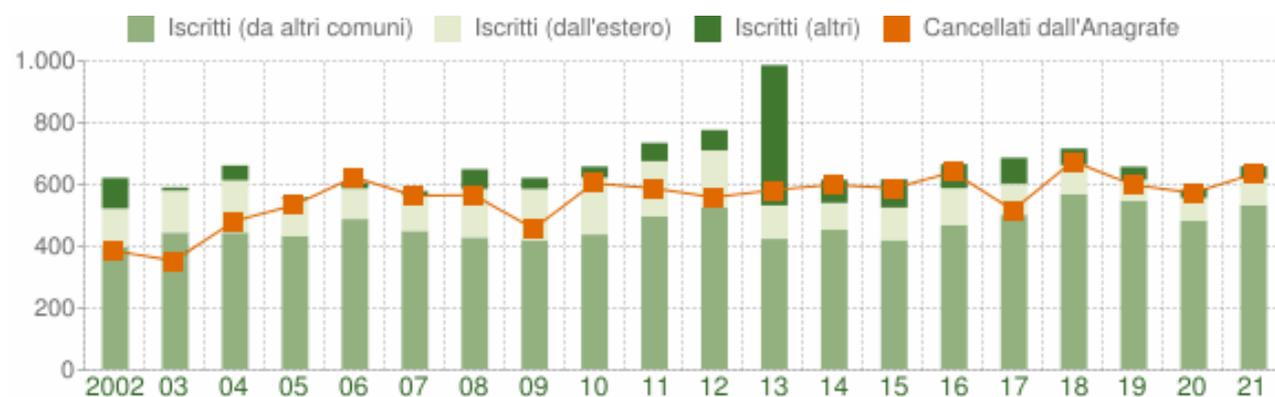
Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

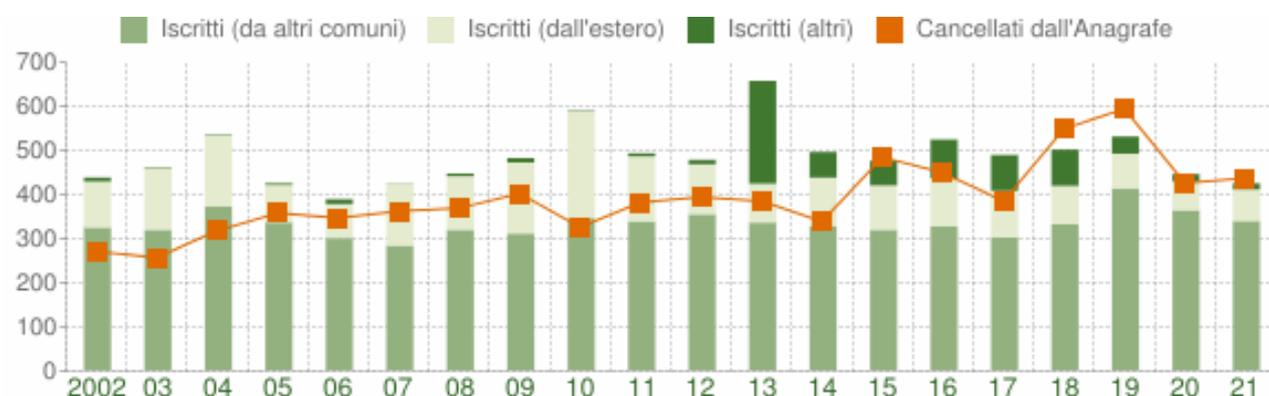


Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI VINCI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

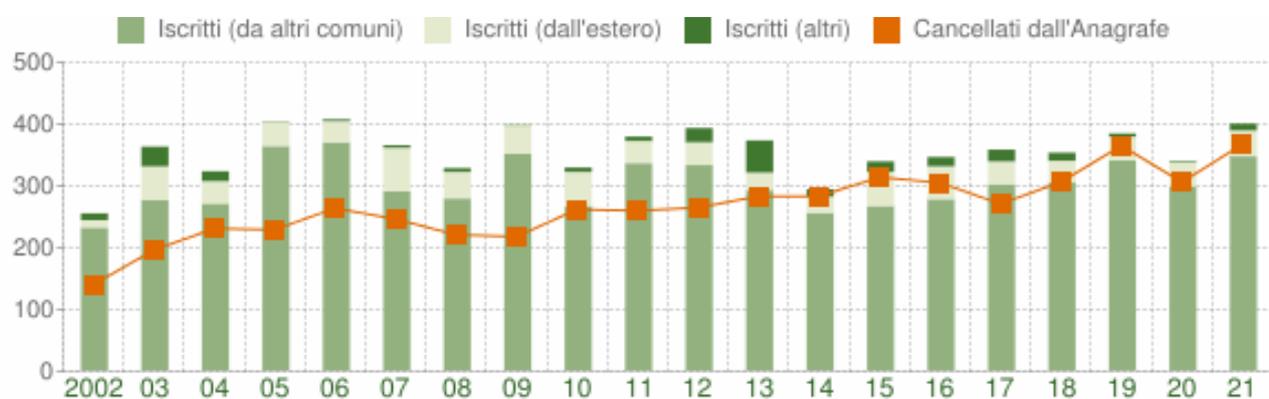
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Flusso migratorio della popolazione

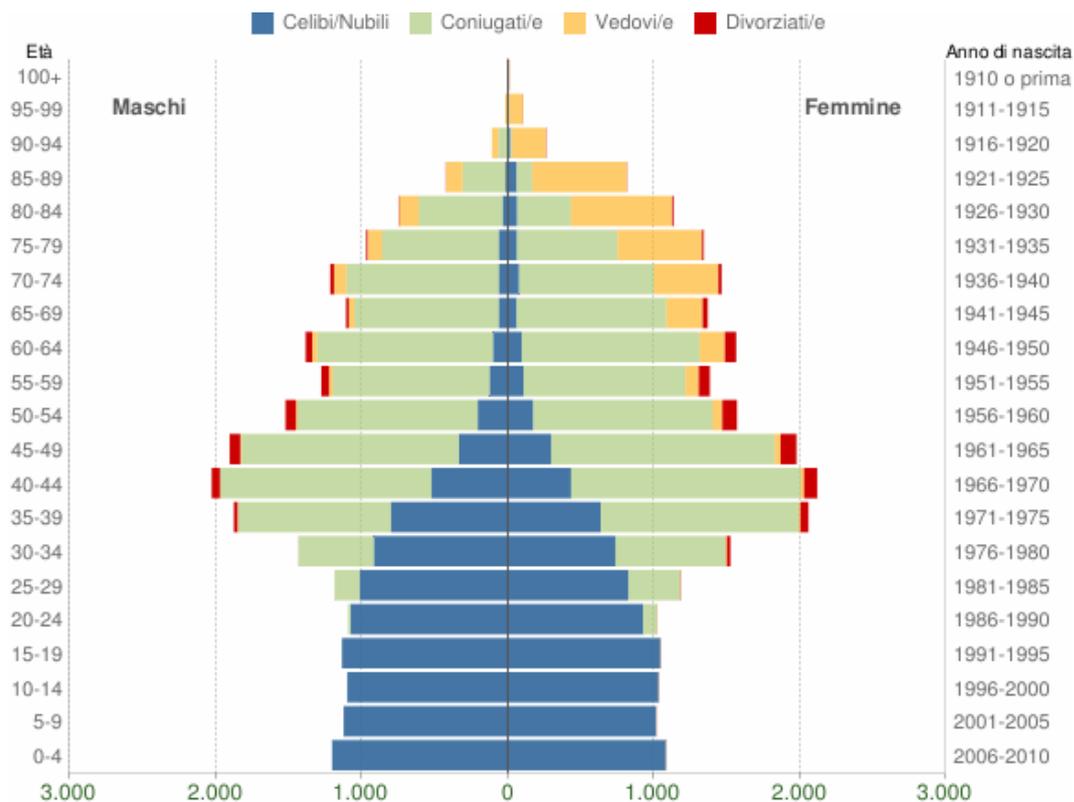
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

I grafici di seguito, chiamati Piramidi delle Età, rappresentano la distribuzione della popolazione residente per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2011 e successivamente al 1° gennaio 2022.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

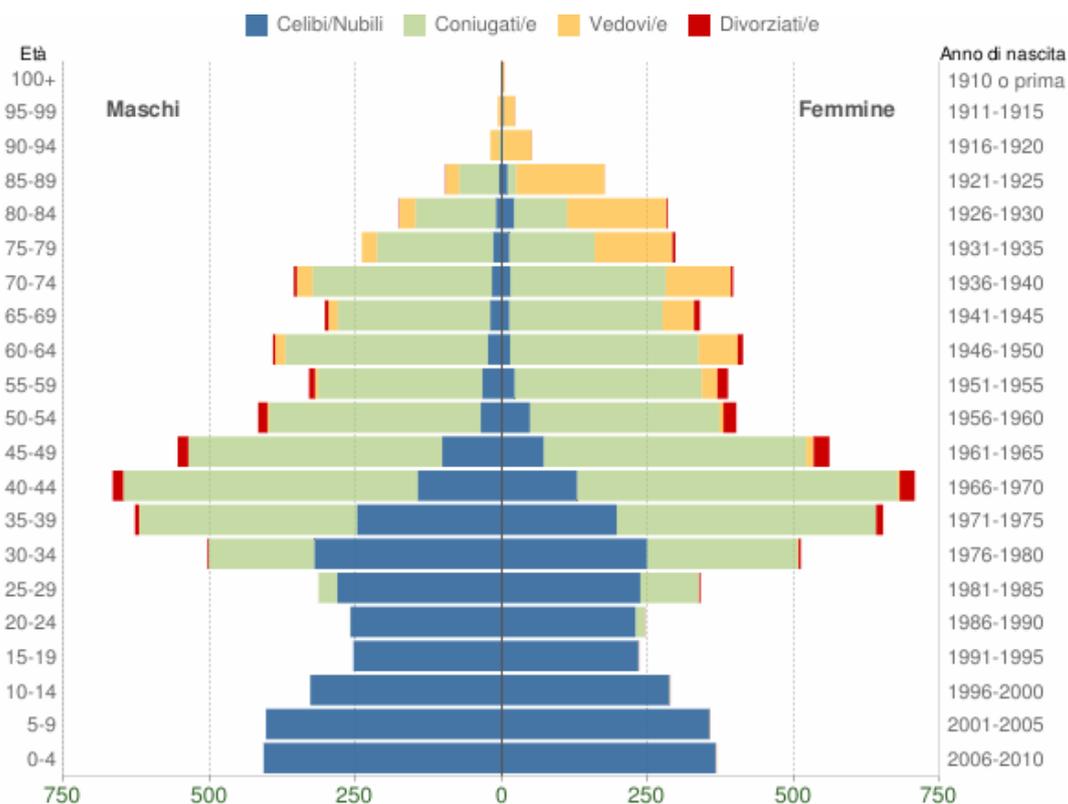


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

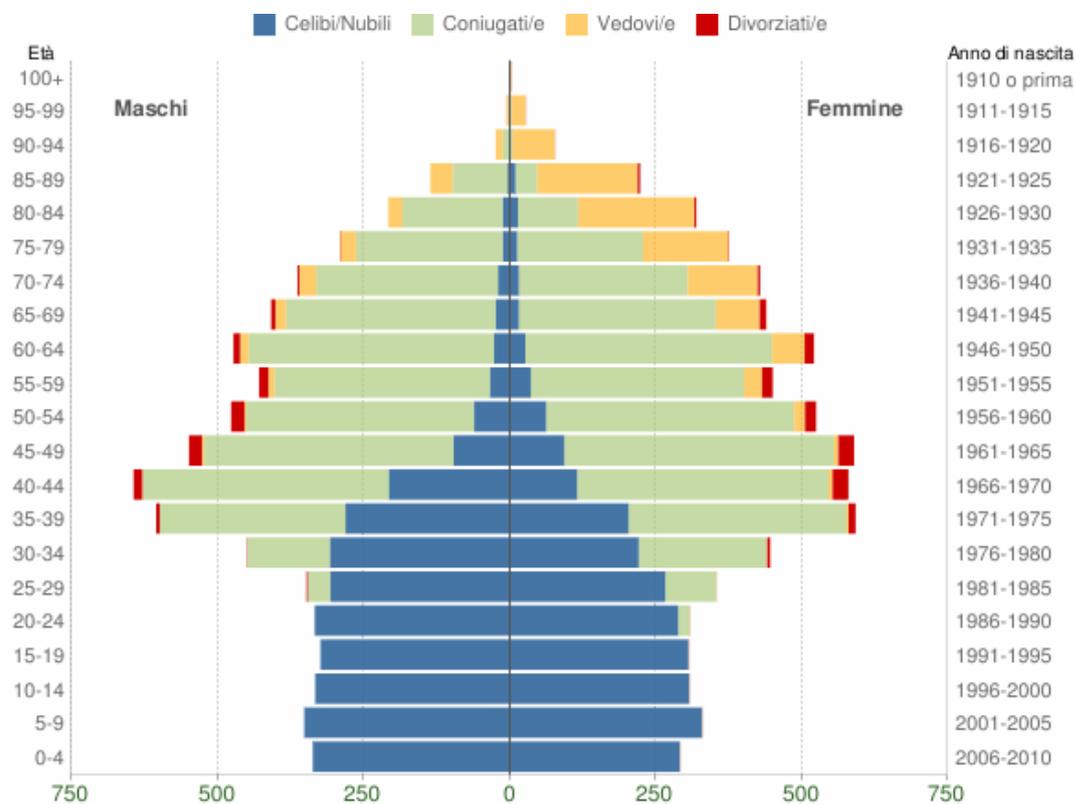
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

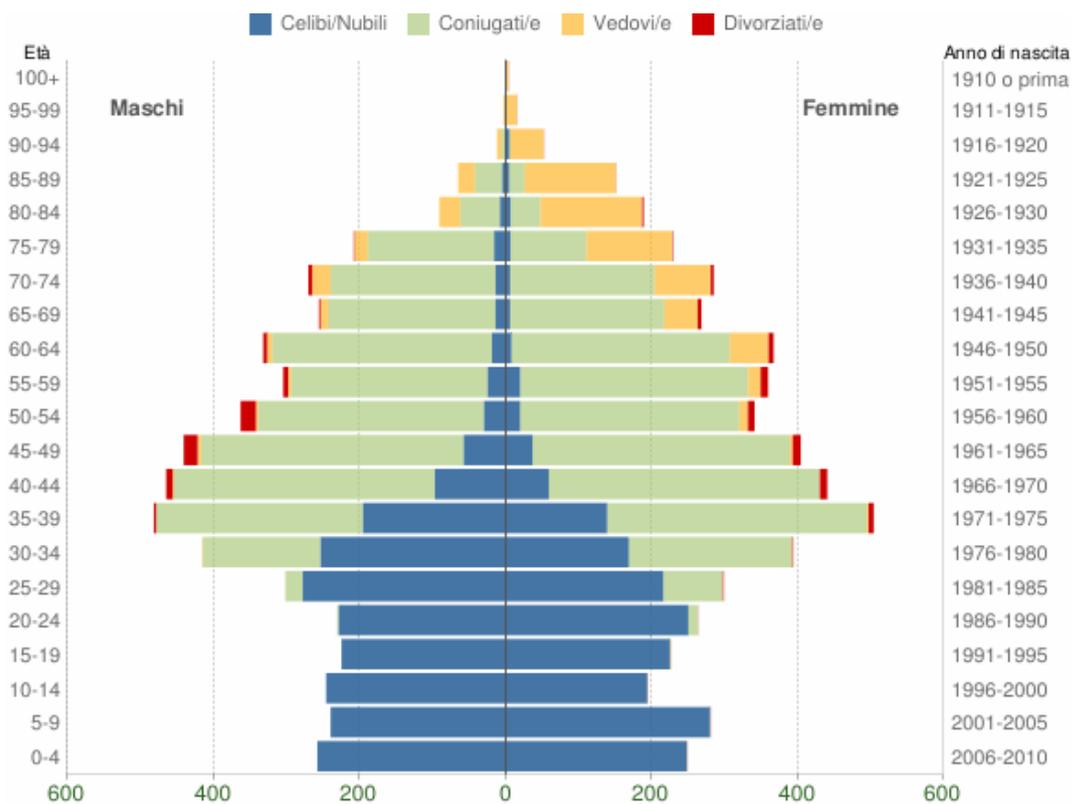


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI VINCI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

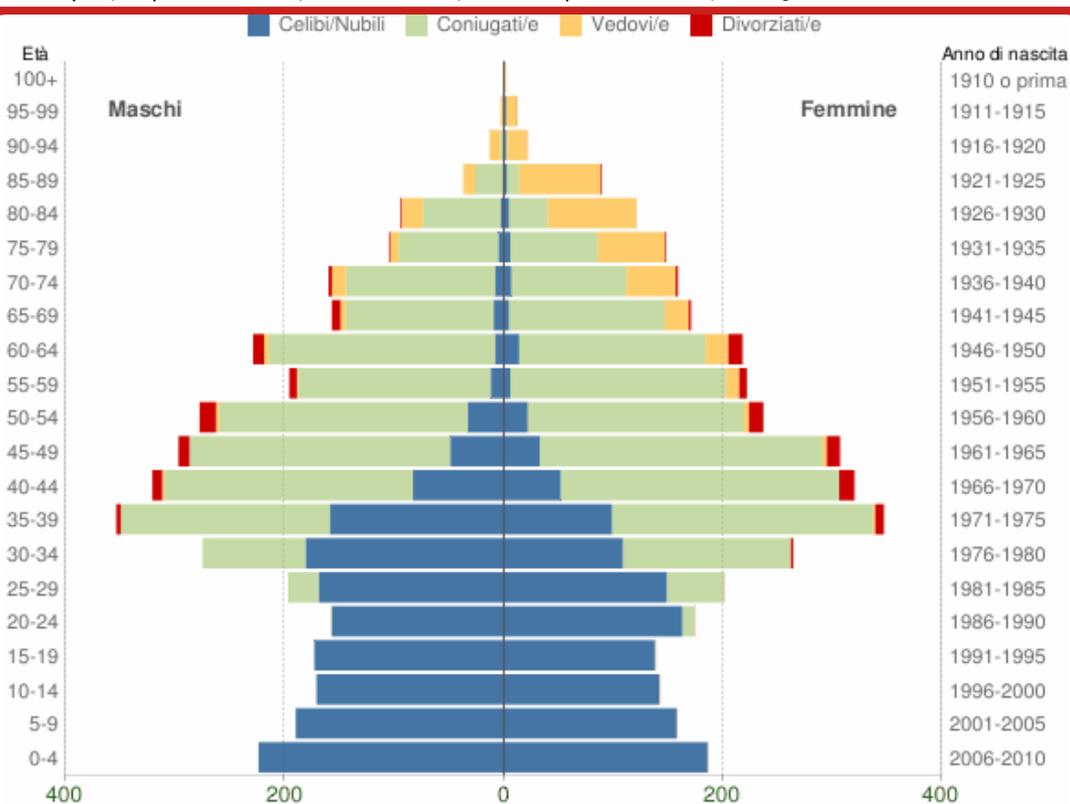


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

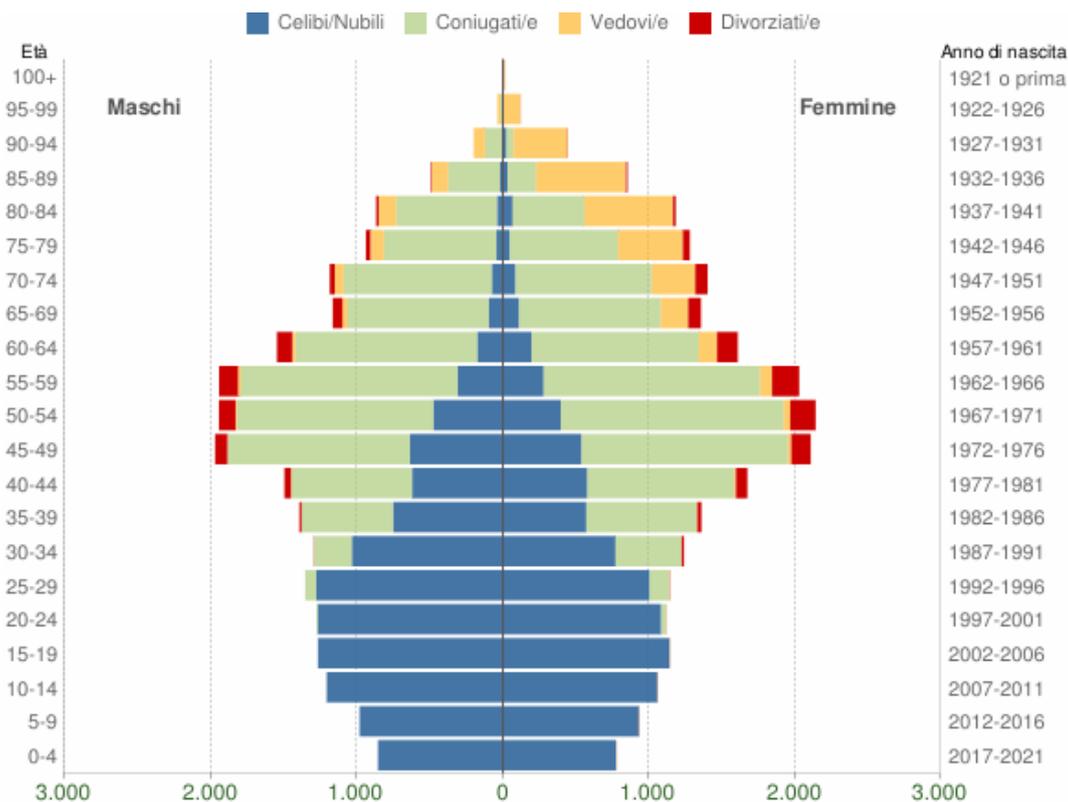
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Al 2009 la piramide d'età presentava la massima consistenza nel segmento dei quarantenni sia per Empoli che per Montelupo Fiorentino, che per Vinci. Per i comuni di Cerreto Guidi e di Capraia e Limite, invece, il segmento più consistente è quello degli individui tra i 35 e 40 anni.

Il passare del tempo ha comportato un aumento, complessivamente, del segmento dei quarantenni/cinquantenni sia per i maschi che per le femmine dei due comuni.

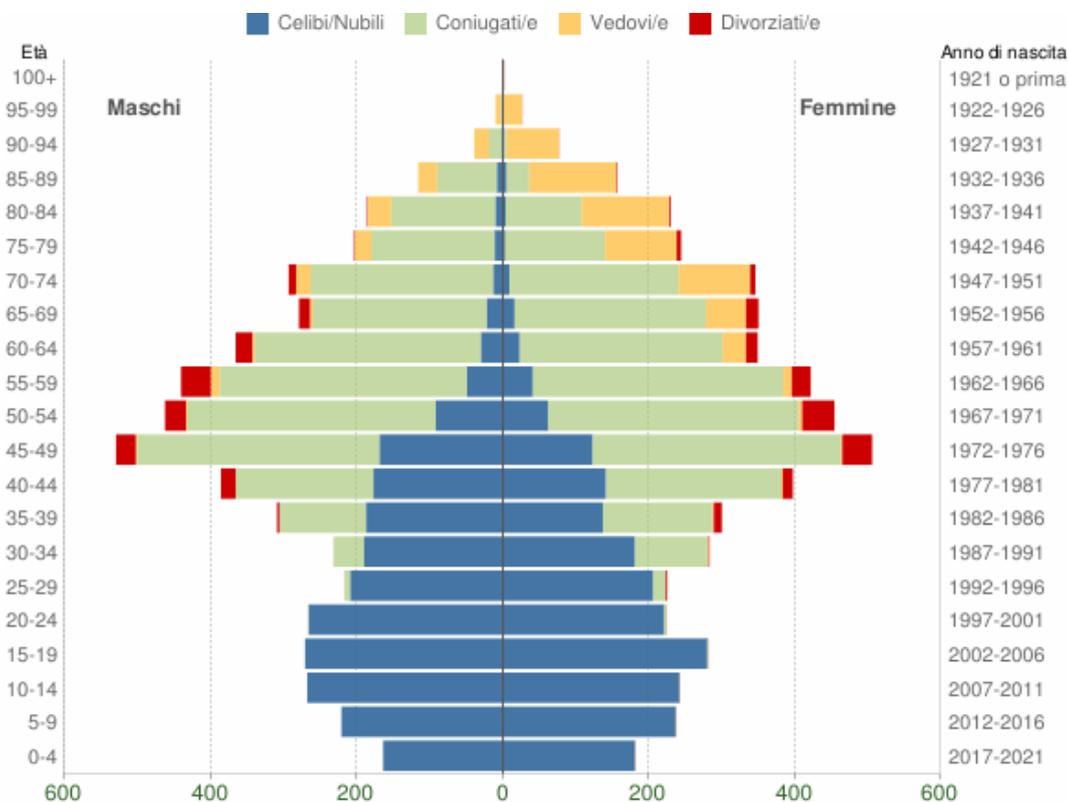
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

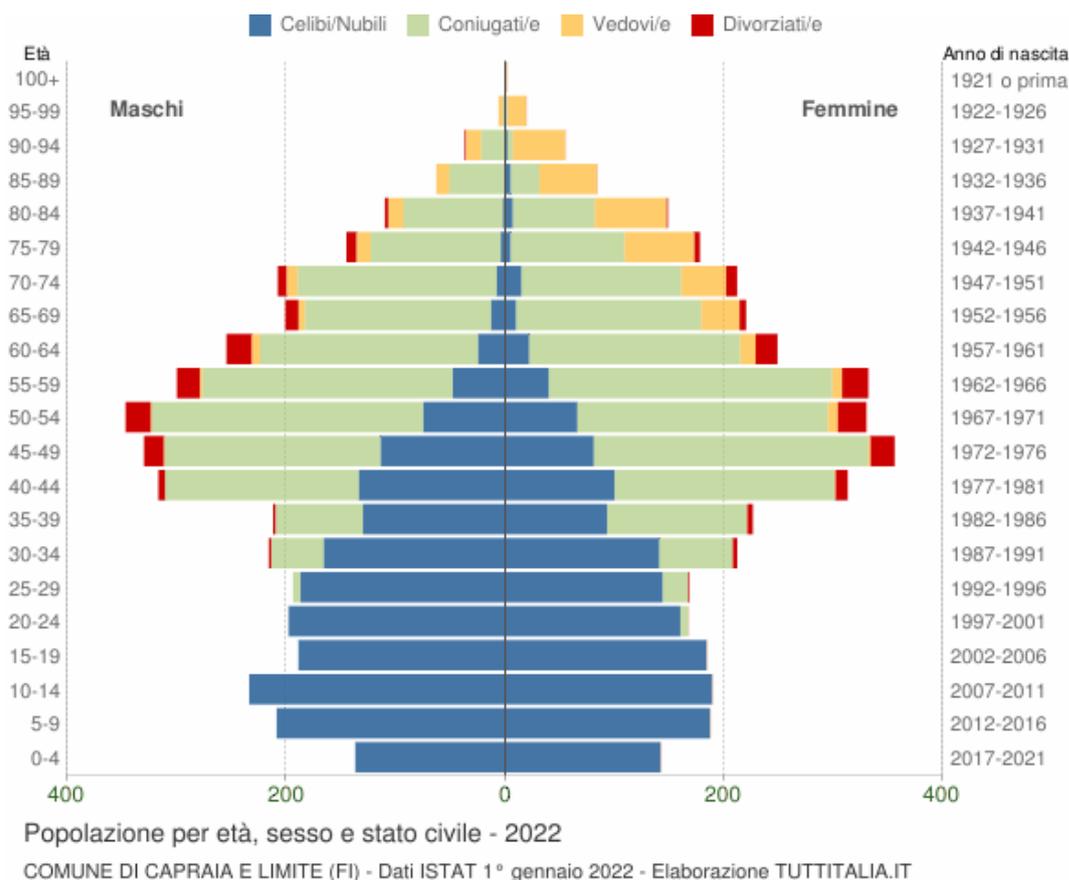


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

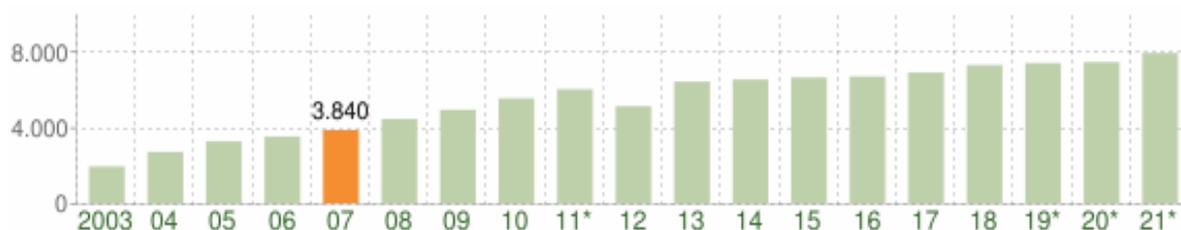
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Inoltre, una riflessione sulla componente anziana: la popolazione femminile ha una vita più lunga.

Infine, appare interessante analizzare la componente della popolazione straniera residente nel 2007 e, a distanza di quindici anni, nel 2022. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Gli **stranieri residenti** a Empoli al **1° gennaio 2007** erano **3.840** e rappresentavano l'**8,3%** della popolazione residente.



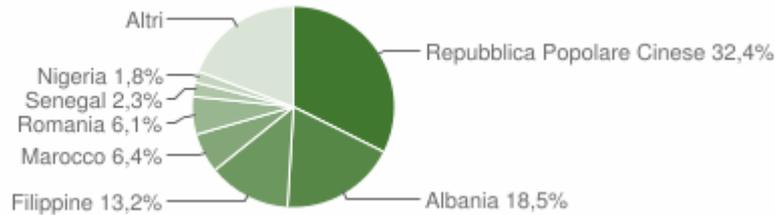
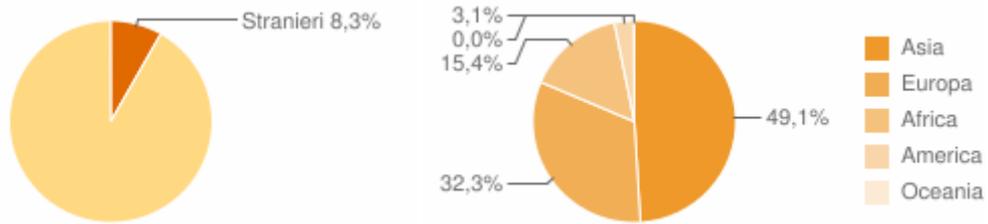
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2007

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2007 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

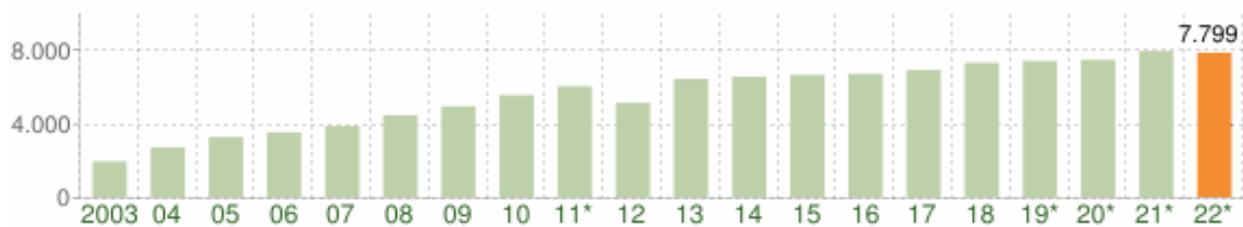
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



La comunità straniera più numerosa era quella proveniente dalla **Repubblica Popolare Cinese** con il **32,4%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania (18,5%)**.²

Gli stranieri residenti a Empoli al **1° gennaio 2022** sono **7.799** e rappresentano il **16,1%** della

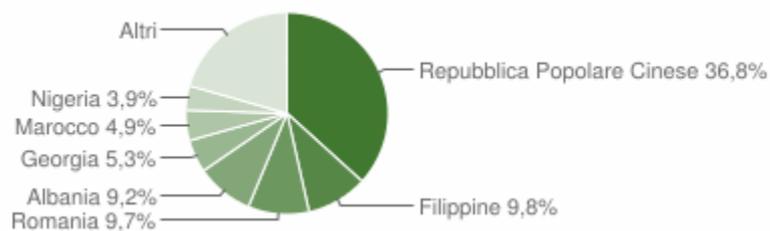
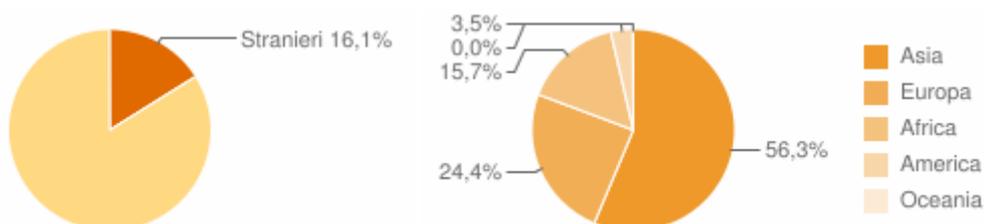


Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2022

COMUNE DI EMPOLI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

popolazione residente.



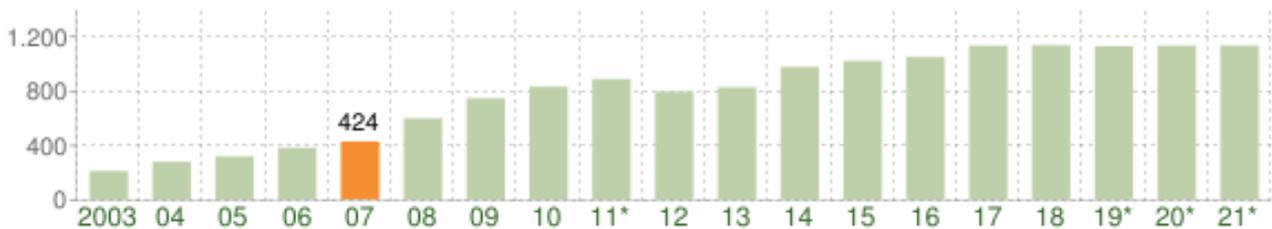
² Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2007

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

A distanza di 15 anni si è in parte modificata anche la composizione della comunità straniera: la più numerosa rimane sempre quella proveniente dalla **Repubblica Popolare Cinese** con il **36,8%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalle **Filippine (9,8%)** e dalla **Romania (9,7%)**.³

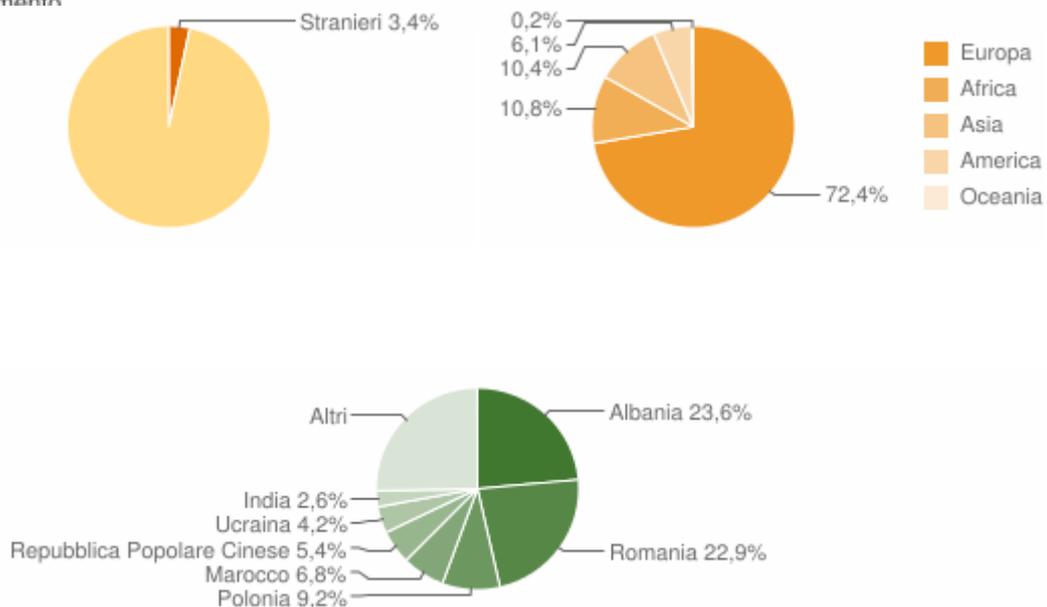
Gli **stranieri residenti** a Montelupo Fiorentino al **1° gennaio 2007** erano **424** e rappresentavano il **3,4%** della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2007

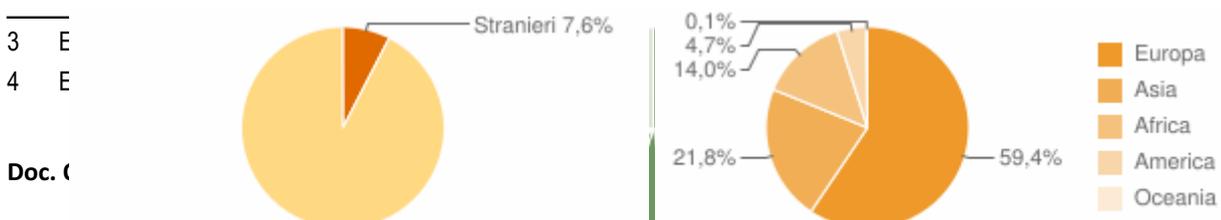
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2007 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



La comunità straniera più numerosa era quella proveniente dall'**Albania** con il **23,6%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania (22,9%)** e dalla **Polonia (9,2%)**.⁴

Gli **stranieri residenti** a Montelupo Fiorentino al **1° gennaio 2022** sono **1.080** e rappresentano il **7,6%** della popolazione residente.



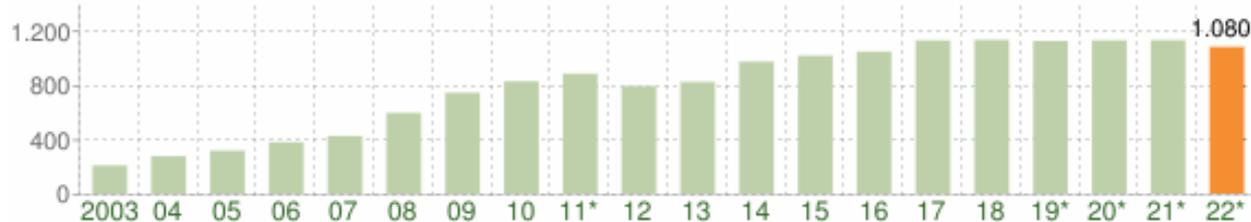
3 E

4 E

Doc. C

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



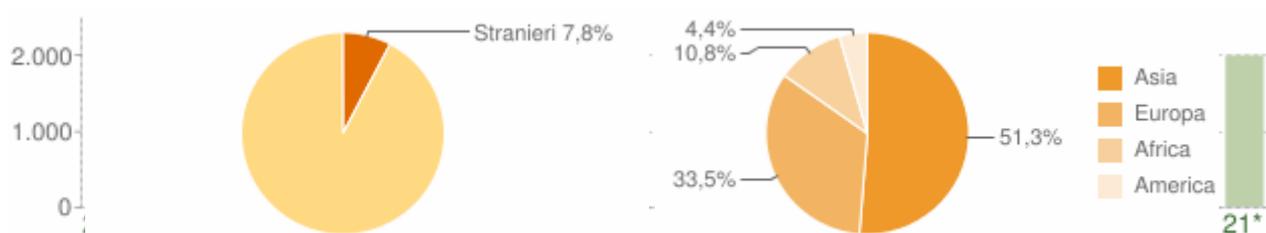
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2022

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

A distanza di 15 anni si è in parte modificata la composizione della comunità straniera: la più numerosa è quella della **Romania** con il **31,1%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania** (**15,9%**) e dal Marocco (**8,0%**).⁵

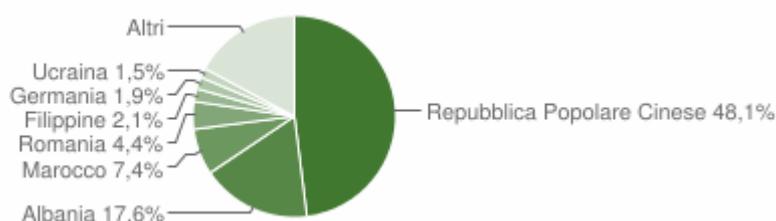
Gli **stranieri residenti** a Vinci, invece, al **1° gennaio 2007** erano **1.111** e rappresentavano il **7,8%** della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2007

COMUNE DI VINCI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2007 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



La comunità straniera più numerosa era quella proveniente dalla **Repubblica Popolare Cinese** con il **48,1%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania** (**17,6%**) e dal **Marocco** (**7,4%**).⁶

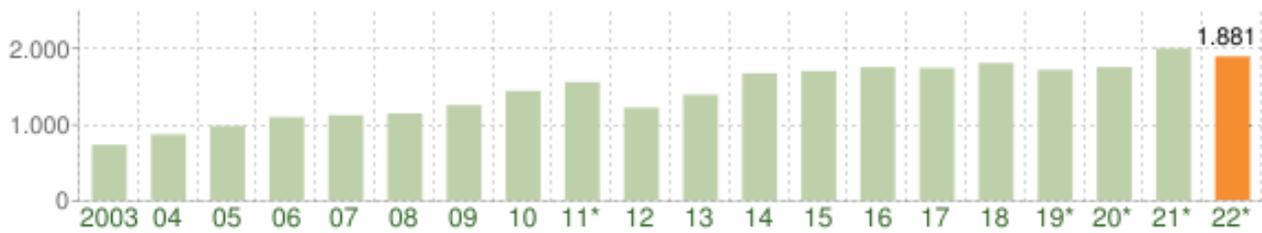
Gli **stranieri residenti** a Vinci al **1° gennaio 2022** sono **1.881** e rappresentano il **12,9%** della popolazione residente.

⁵ Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2022

⁶ Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2007

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

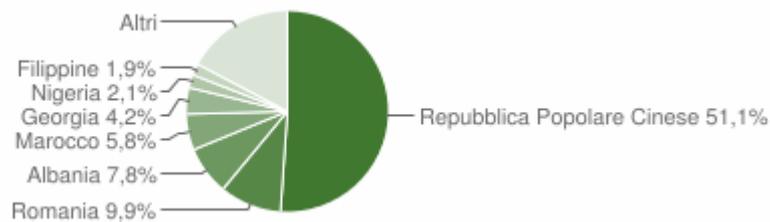
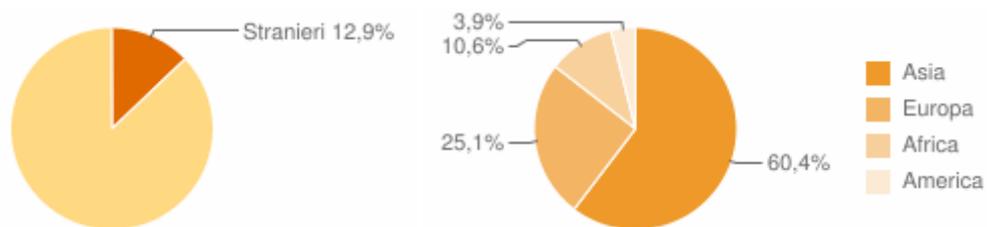
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2022

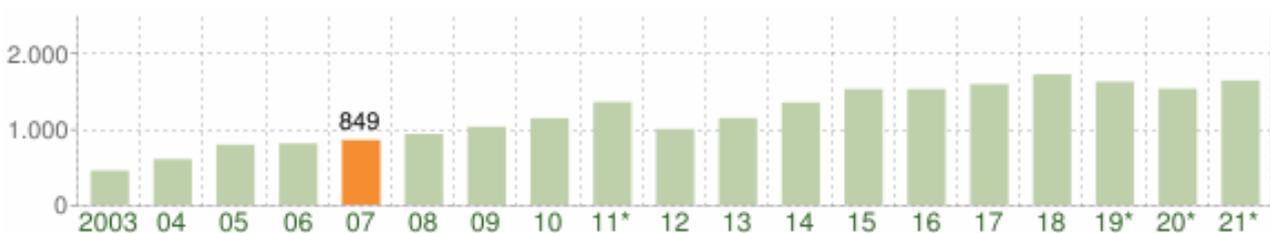
COMUNE DI VINCI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



A distanza di 15 anni si è in parte modificata la composizione della comunità straniera: la più numerosa rimane sempre quella **della Repubblica Popolare Cinese** con il **51,1%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania (9,9%)** e dall'**Albania** con il **7,8%**.⁷

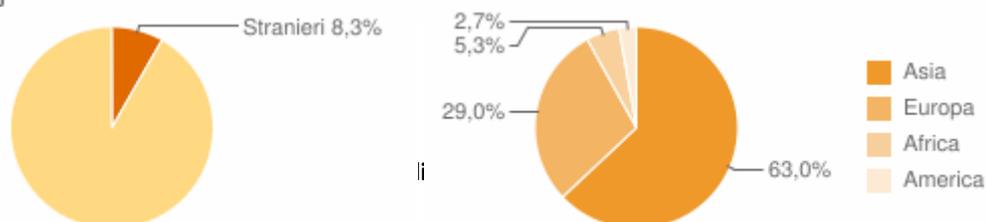
Gli **stranieri residenti** a Cerreto Guidi, invece, al **1° gennaio 2007** erano **849** e rappresentavano l'**8,3%** della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2007

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2007 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

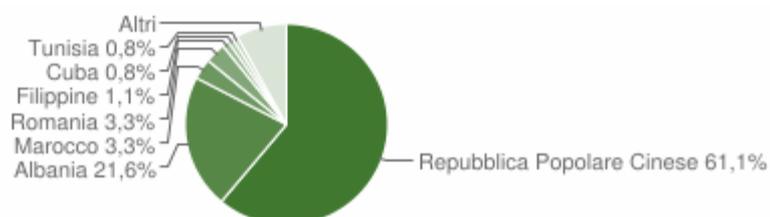
(*) post-censimento



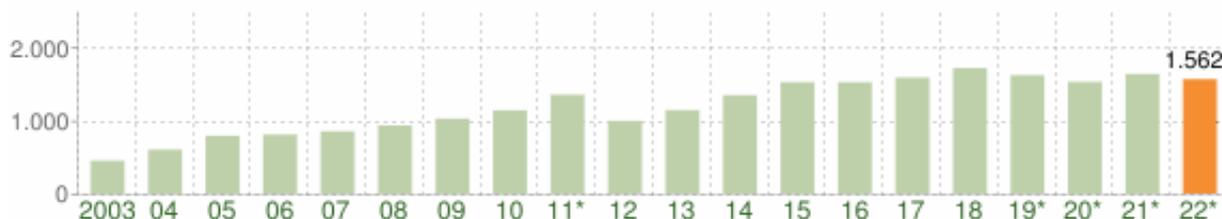
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

La comunità straniera più numerosa era quella proveniente dalla **Repubblica Popolare Cinese** con il **61,1%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania (21,6%)** e dal **Marocco (3,3%)**.⁸



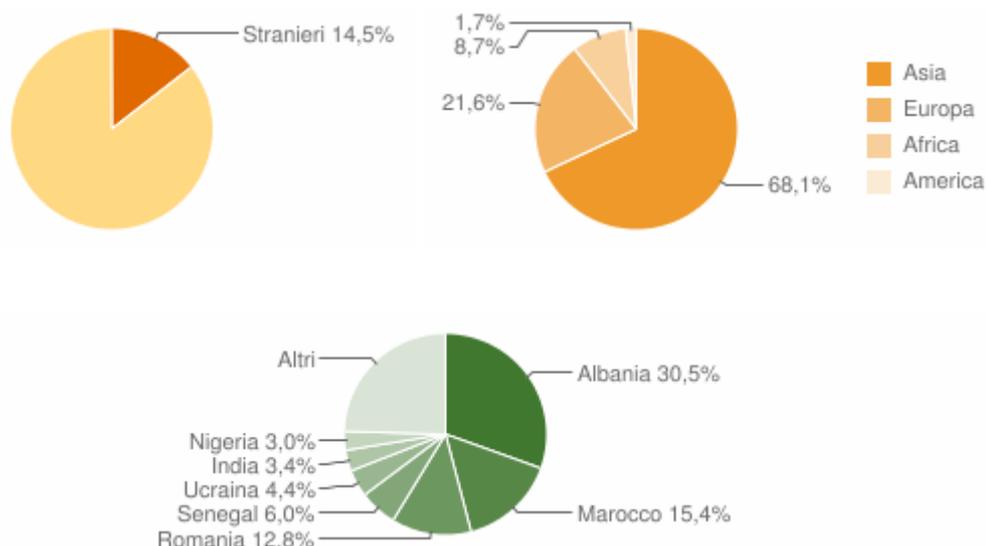
Gli **stranieri residenti** a Cerreto Guidi al **1° gennaio 2022** sono **1.562** e rappresentano il **14,5%** della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2022

COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



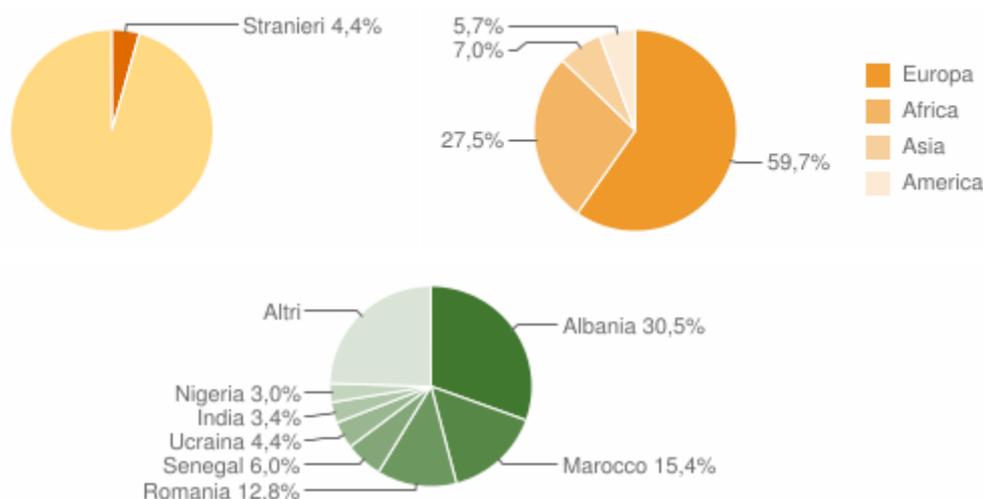
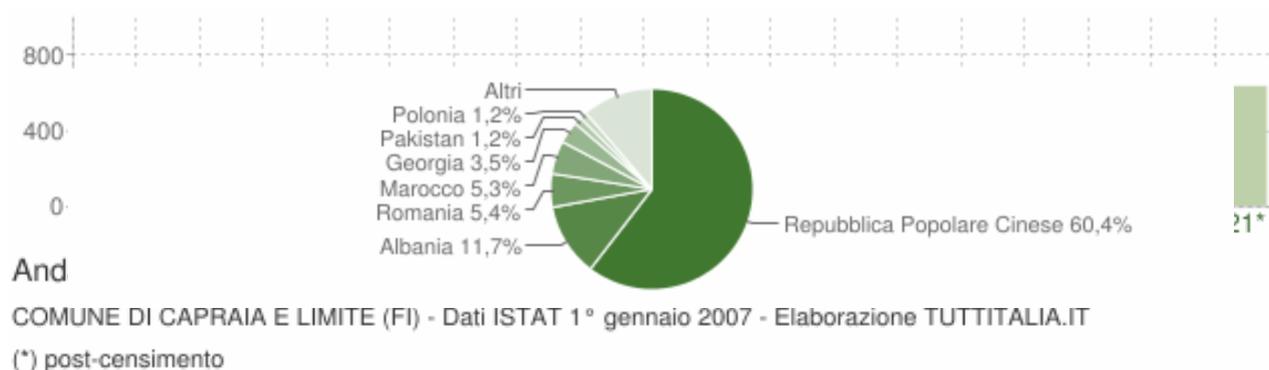
⁸ Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2007

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

A distanza di 15 anni si è in parte modificata la composizione della comunità straniera: la più numerosa rimane sempre quella della **Repubblica Popolare Cinese** con il **60,4%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania (11,7%)** e dalla **Romania con il 5,4%**.⁹

Gli **stranieri residenti** a Capraia e Limite, invece, al **1° gennaio 2007** erano **298** e rappresentavano il **4,4%** della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa era quella proveniente dall'**Albania** con il **30,5%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal **Marocco (15,4%)** e dalla **Romania (12,8%)**.¹⁰

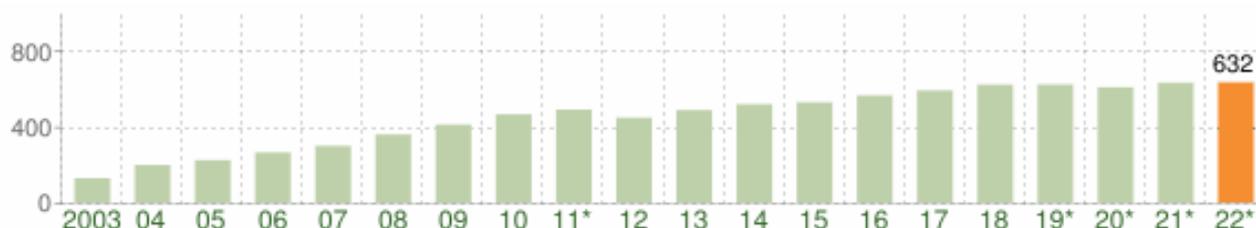
Gli **stranieri residenti** a Capraia e Limite al **1° gennaio 2022** sono **632** e rappresentano l'**8%** della popolazione residente.

⁹ Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2022

¹⁰ Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2007

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

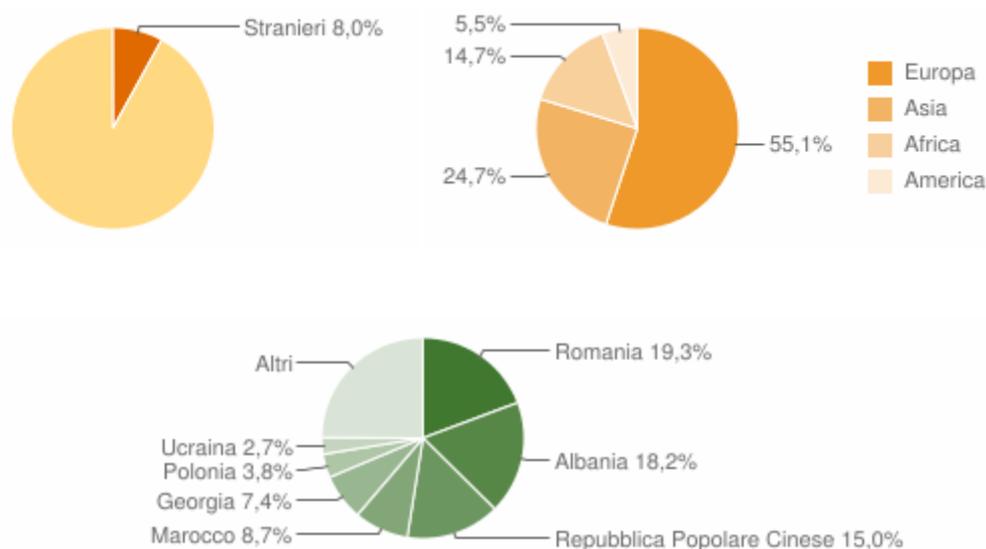
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2022

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE (FI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



A distanza di 15 anni si è in parte modificata la composizione della comunità straniera: la più numerosa è quella della **Romania** con il **19,3%** di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Albania (18,2%)** e dalla **Repubblica Popolare Cinese** con il **15%**.¹¹

3.3.7 Le attività socioeconomiche: il sistema produttivo locale

Il presente paragrafo analizza il sistema delle attività economiche presenti nei territori di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, e di Capraia e Limite. Le tabelle successive, suddivise per comuni, riportano le unità attive (UA), gli addetti e la dimensione media della UA. I dati sono relativi al 2019 (dati Istat, <http://dati.istat.it>)

EMPOLI			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA

11 Elaborazioni Tuttitalia.it su dati ISTAT al 1° gennaio 2022

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

attività manifatturiere	659	4.746	7,2
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	12	77	6,4
fornitura di acqua, reti fognarie, attività gestione dei rifiuti ecc	25	423	16,9
costruzioni	489	1.166	2,4
commercio all'ingrosso e al dettaglio	1.222	4.316	3,5
trasporto e magazzinaggio	109	598	5,5
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	243	920	3,8
servizi di informazione e comunicazione	172	854	5,0
attività finanziarie e assicurative	161	581	3,6
attività immobiliari	402	525	1,3
attività professionali, scientifiche e tecniche	900	1.527	1,7
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	204	1.614	7,9
istruzione	27	108	4,0
sanità e assistenza sociale	291	1.045	3,6
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	58	265	4,6
altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	267	970	3,6
TOTALE	5.241	19.735	3,8

ISTAT, Censimento Imprese, 2020

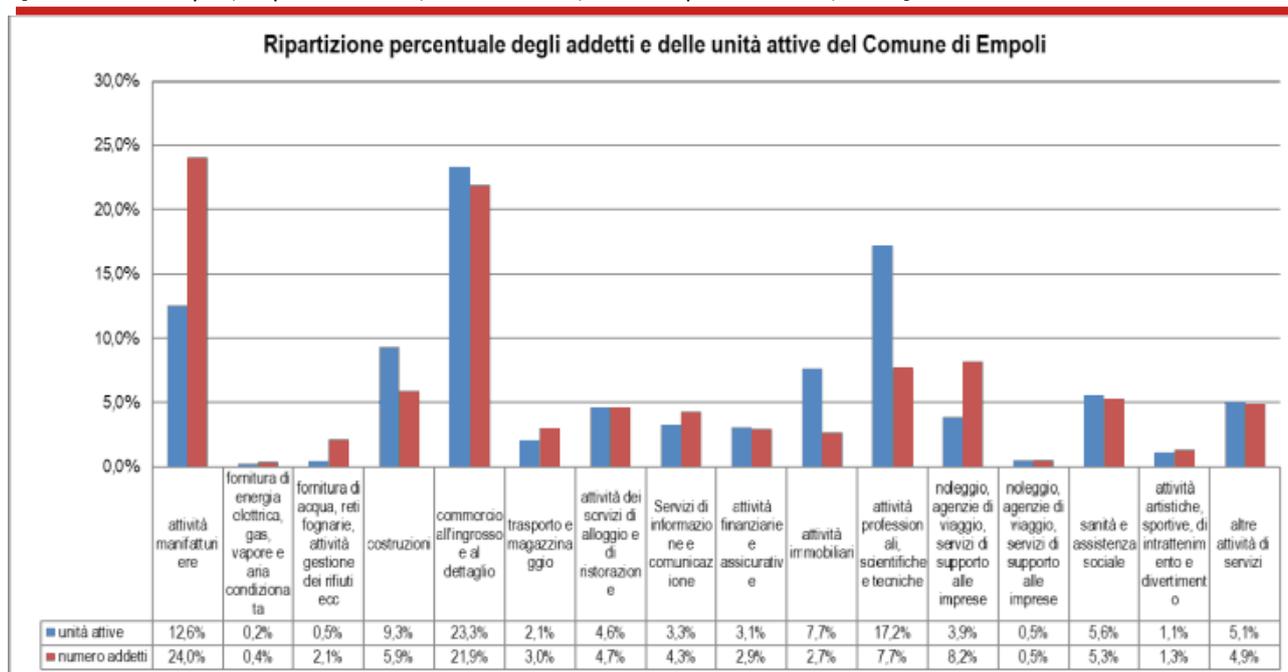
Le attività economiche prevalenti nel Comune di Empoli sono quelle relative al “*commercio all'ingrosso e al dettaglio*” seguite dalle “*attività professionali, scientifiche e tecniche*” e dalle “*attività manifatturiere*”.

Nel 2020 a Empoli si contavano 19.735 addetti distribuiti in 5.241 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente è il “*commercio all'ingrosso e al dettaglio*” che presenta 1.222 UA (il 24,3% del totale comunale). Il secondo settore per consistenza sono le “*attività professionali, scientifiche e tecniche*” con 900 UA (il 17,2% del totale comunale).

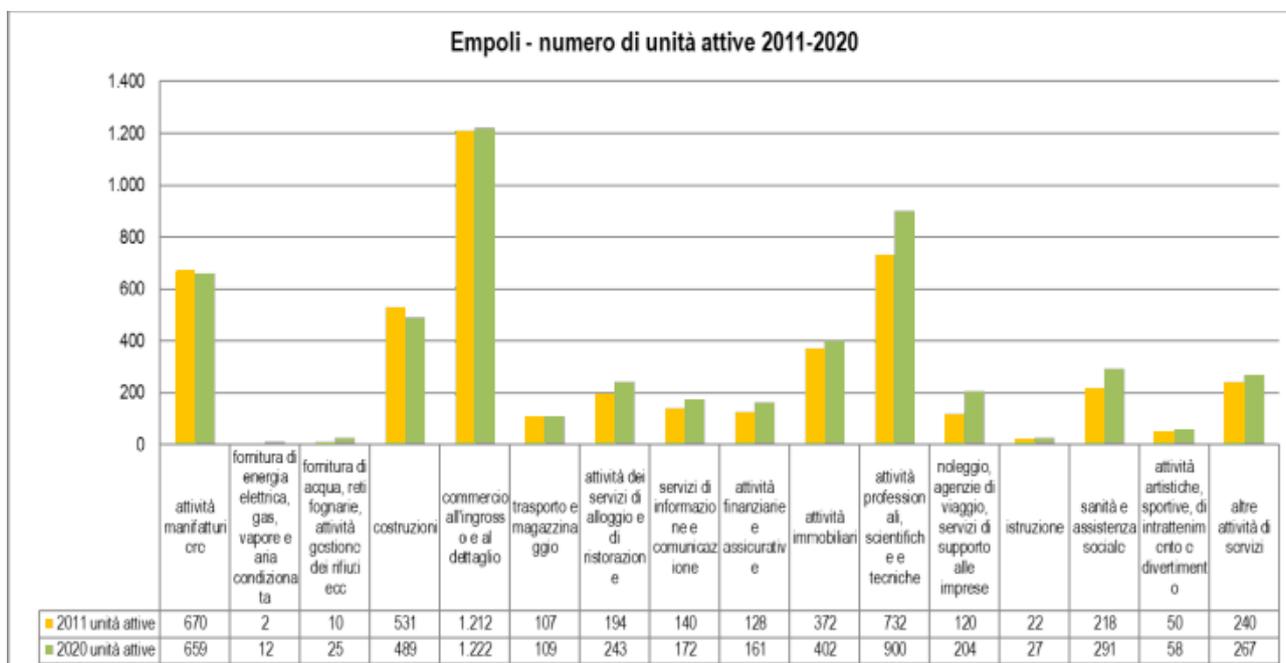
Analizzando invece in numero degli addetti, il settore con il maggior numero di unità è quello delle “*attività manifatturiere*” (4.746 addetti pari al 24% del totale) seguito dal “*commercio all'ingrosso e al dettaglio*” (4.316 addetti pari al 20,4% del totale) e dalle “*noleggio, agenzie di viaggi, servizi di supporto*” (1.614 addetti pari al 8,2%).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



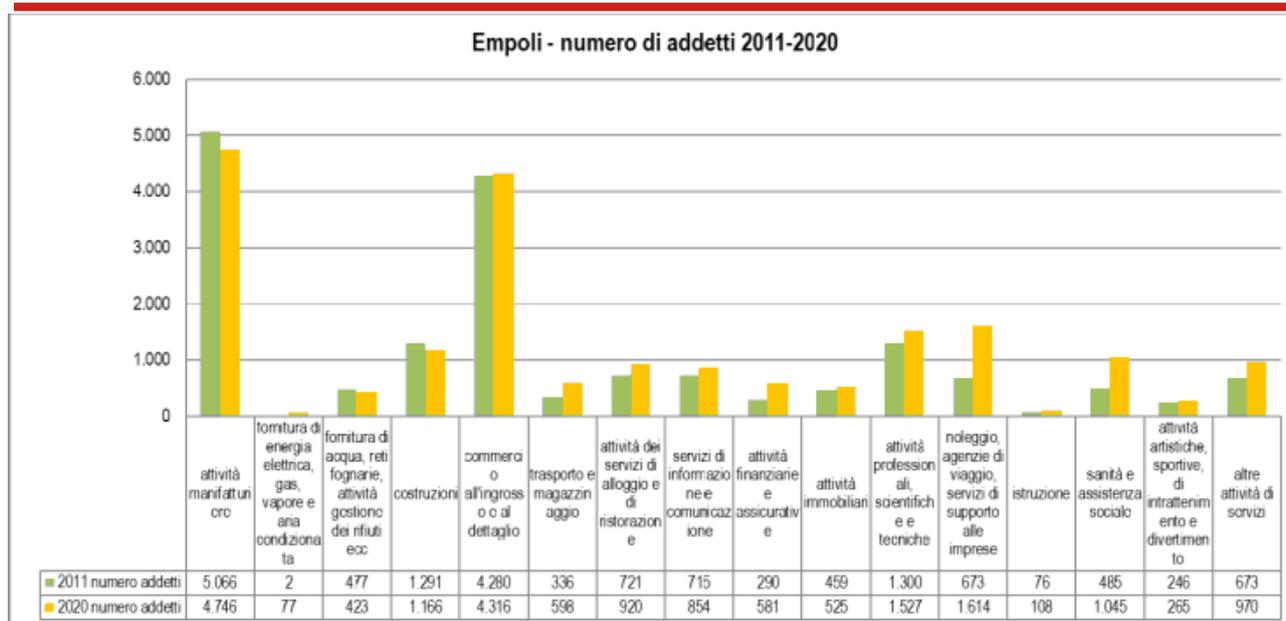
Confronto fra il numero delle unità attive nel 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>



Confronto fra il numero delle unità attive nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Confronto fra il numero degli addetti nel 2011 e 2012 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Analizzando i dati dei due grafici, si rileva che negli anni 2011-2020 il numero delle UA, specialmente nel settore delle “attività professionali, scientifiche e tecniche”, ha avuto un notevole aumento a Empoli, mentre si registra una riduzione nel settore in particolare delle “costruzioni” e delle “attività manifatturiere” a differenza di tutti gli altri settori. Nel periodo 2011-2020 si assiste complessivamente per tutti i settori, per quanto riguarda al numero di addetti, a leggeri incrementi. Sono presenti, tuttavia, delle attività che hanno avuto una diminuzione dallo stesso punto di vista, quali quello delle “costruzioni” e quello delle “attività manifatturiere”.

MONTELUPO FIORENTINO			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	184	1.566	8,5
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	3	20	6,7
fornitura di acqua, reti fognarie, attività gestione dei rifiuti ecc	8	60	7,5
costruzioni	147	494	3,4
commercio all'ingrosso e al dettaglio	283	787	2,8
trasporto e magazzinaggio	37	144	3,9
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	50	227	4,5
servizi di informazione e comunicazione	30	84	2,8

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

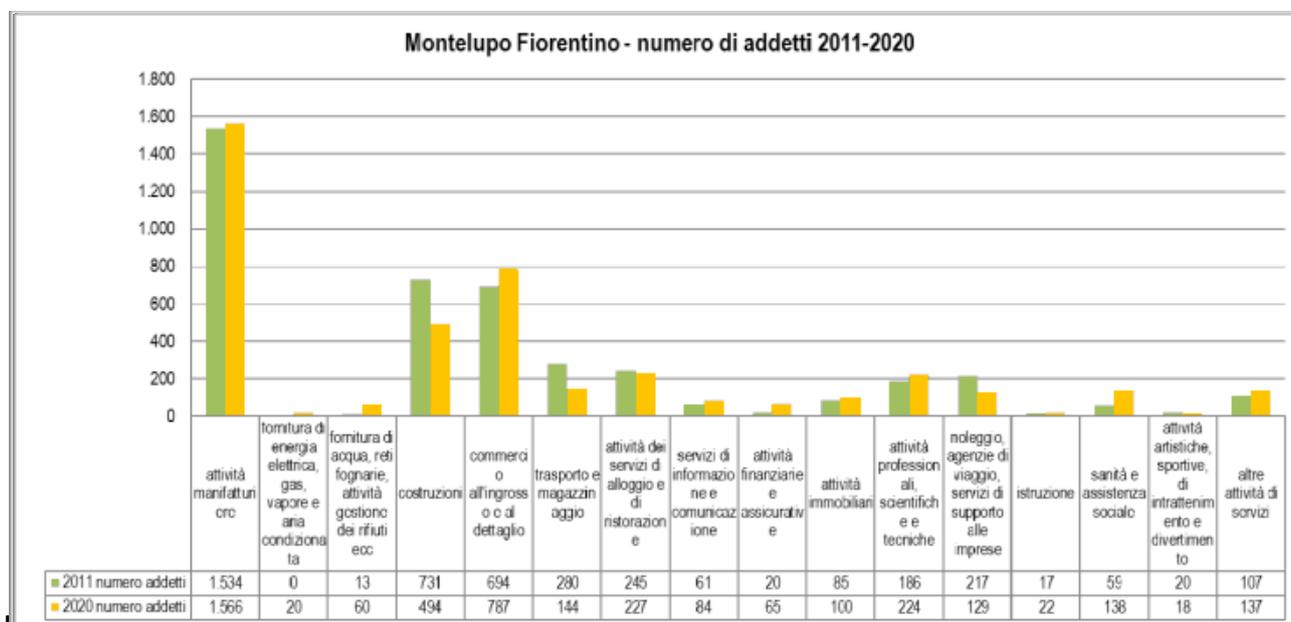
MONTELUPO FIORENTINO

Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività finanziarie e assicurative	27	65	2,4
attività immobiliari	69	100	1,4
attività professionali, scientifiche e tecniche	157	224	1,4
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	50	129	2,6
istruzione	9	22	2,4
sanità e assistenza sociale	65	138	2,1
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	14	18	1,3
altre attività di servizi	52	137	2,6
TOTALE	1.185	4.215	3,6

ISTAT, Censimento Imprese, 2020

Nel 2020 a Montelupo Fiorentino si contavano 4.215 addetti distribuiti in 1.185 unità attive (UA). Le attività economiche prevalenti sono quelle relative al “*commercio all’ingrosso e al dettaglio*” (il 23,9% del totale comunale) seguite dalle “*attività manifatturiere*” (15,5%) e dalle “*attività professionali, scientifiche e tecniche*” (13,2%).

Il settore economico con il maggior numero di addetti sono le “*attività manifatturiere*” che contano 1.646 addetti (37,2% del totale comunale) seguite dalle attività relative al “*Commercio all’ingrosso e al dettaglio*” (18,7%) e alle “*costruzioni*” (494 addetti pari al 11,7%) e dalle “*attività dei servizi di alloggio e di ristorazione*” con 227 addetti pari al 5,4% del totale comunale.



Confronto fra il numero degli addetti nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Analizzando anche per Montelupo Fiorentino i dati dei due grafici, si rileva che negli anni 2011-2020 il numero delle UA, specialmente nei settori della *“sanità e assistenza sociale”*, del *“noleggio, agenzie di viaggi, servizi di supporto alle imprese”*, delle *“attività professionali, scientifiche e tecniche”*, hanno avuto un generale aumento, mentre si registra una riduzione nel settore in particolare delle *“costruzioni”*, a differenza di tutti gli altri settori. Nel periodo 2011-2020 si assiste complessivamente per quasi tutti i settori, per quanto riguarda al numero di addetti, a leggeri incrementi, a parte nei settori delle *“costruzioni”* e quello del *“trasporto e magazzinaggio”*.

VINCI			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	304	2.285	7,5
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	130	65,0
fornitura di acqua, reti fognarie, attività gestione dei rifiuti ecc	4	19	4,8
costruzioni	139	300	2,2
commercio all'ingrosso e al dettaglio	307	1.073	3,5
trasporto e magazzinaggio	21	136	6,5
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	69	288	4,2
servizi di informazione e comunicazione	22	91	4,1
attività finanziarie e assicurative	46	107	2,3
attività immobiliari	93	114	1,2
attività professionali, scientifiche e tecniche	161	222	1,4
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	49	164	3,3
istruzione	7	13	1,9
sanità e assistenza sociale	63	146	2,3
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	17	27	1,6
altre attività di servizi	64	126	2,0
TOTALE	1.368	5.241	3,8

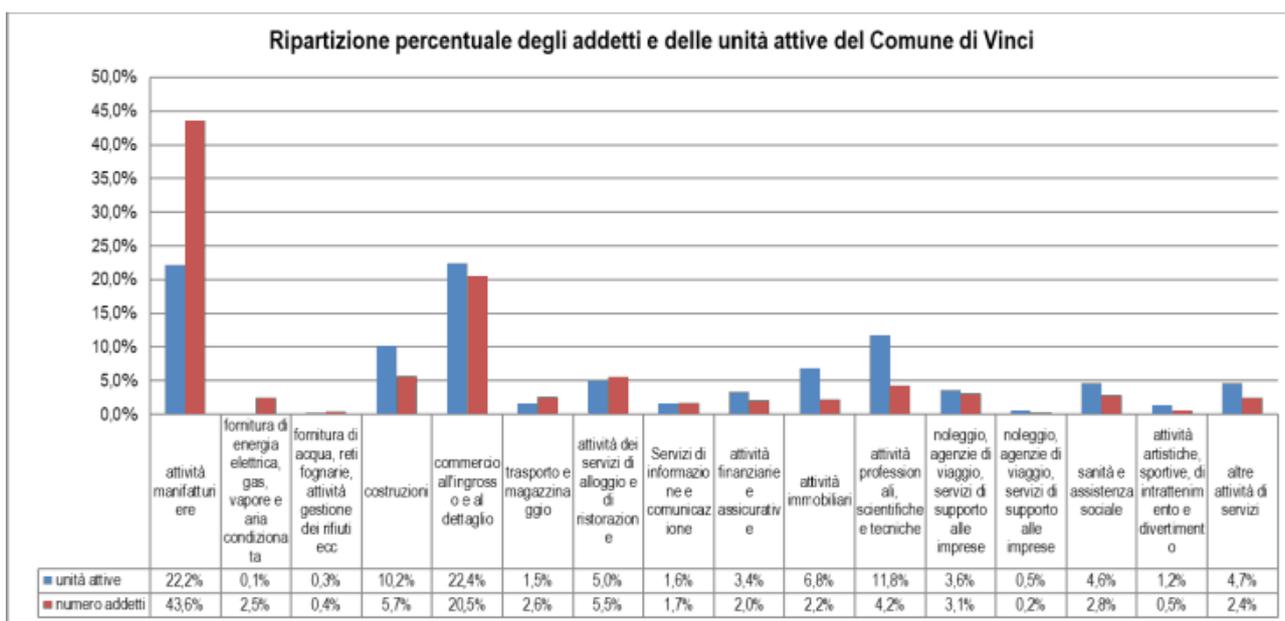
ISTAT, Censimento Imprese, 2020

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

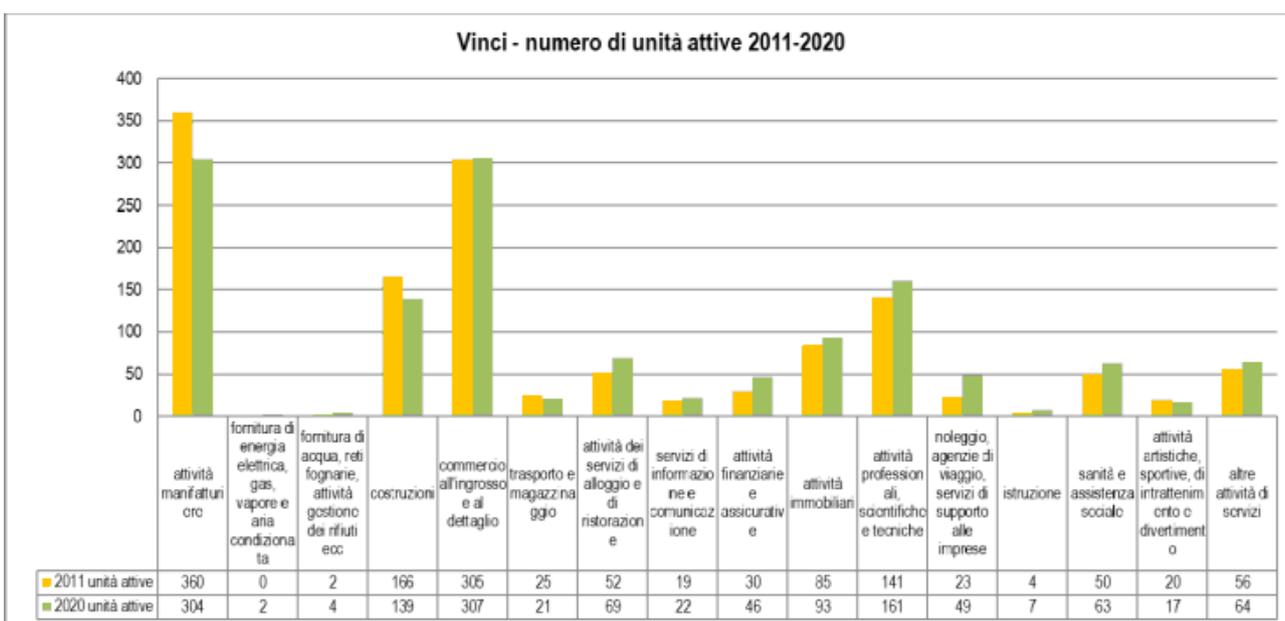
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Nel 2020 a Vinci si contavano 5.241 addetti distribuiti in 1.368 unità attive (UA). Le attività economiche prevalenti sono quelle relative alle “attività manifatturiere” (il 22,2% del totale comunale) e del “commercio all’ingrosso e al dettaglio” (22,4%) seguite dalle “attività professionali, scientifiche e tecniche” (11,8%).

Il settore economico con il maggior numero di addetti sono le “attività manifatturiere” che contano 2.285 addetti (43,6% del totale comunale) seguite dalle attività relative al “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” (20,5%) e dalle “attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” (288 addetti pari al 5,5%) e dalle “costruzioni” con 300 addetti pari al 5,7% del totale comunale.



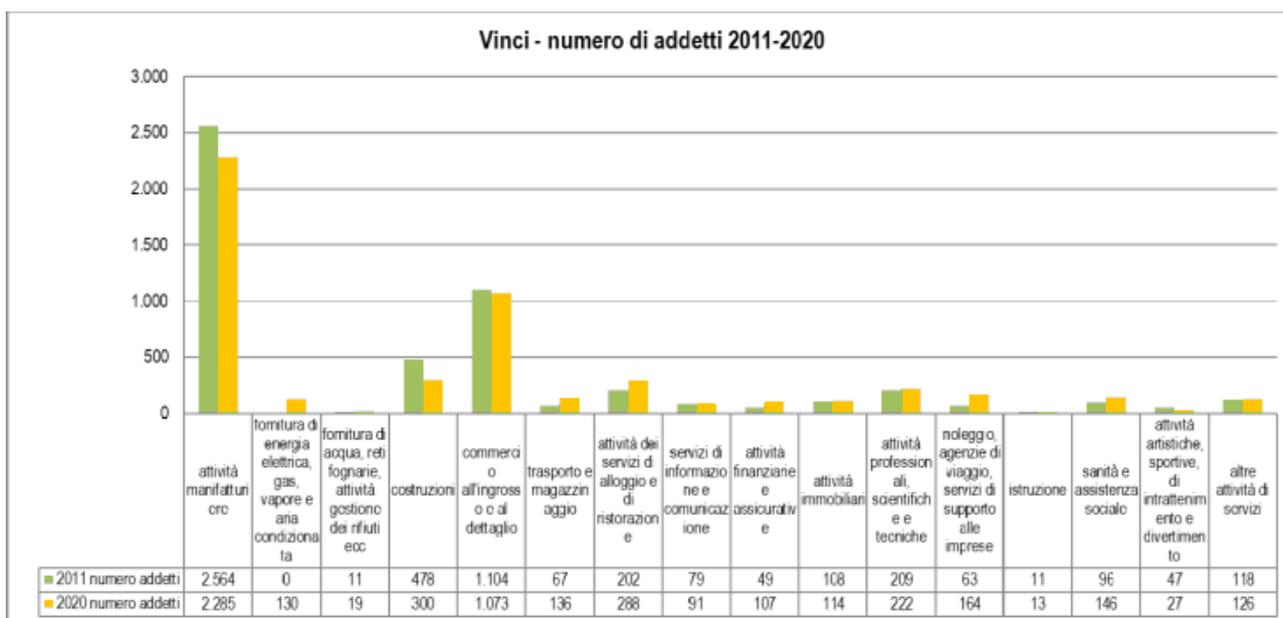
Confronto fra il numero delle unità attive nel 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>



Confronto fra il numero delle unità attive nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Confronto fra il numero degli addetti nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Anche in questo caso, come per Montelupo Fiorentino, analizzando i dati dei due grafici, si rileva che nel periodo 2011-2020 il numero delle UA, specialmente nel settore delle “attività manifatturiere” e delle “costruzioni”, hanno avuto una notevole diminuzione a Vinci, più lieve è stata quella del settore delle “attività professionali, scientifiche e tecniche”. Si assiste invece, per gli altri settori, a leggeri incrementi. Infine, per quanto riguarda il numero di addetti, si registrano particolari diminuzioni nei settori delle “attività manifatturiere” e delle “costruzioni”. Maggiore aumento lo hanno avuto i settori della “fornitura di energia, gas, vapore e aria condizionata”, delle “attività dei servizi di alloggio e di ristorazione” e del “noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese”.

CERRETO GUIDI			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	249	1676	6,7
fornitura di acqua, reti fognarie, attività gestione dei rifiuti ecc	3	19	6,3
costruzioni	119	236	2,0
commercio all'ingrosso e al dettaglio	211	615	2,9
trasporto e magazzinaggio	15	29	1,9
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	41	153	3,7
servizi di informazione e comunicazione	24	31	1,3

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CERRETO GUIDI			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività finanziarie e assicurative	18	62	3,4
attività immobiliari	60	73	1,2
attività professionali, scientifiche e tecniche	87	107	1,2
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	36	51	1,4
istruzione	4	50	12,5
sanità e assistenza sociale	29	46	1,6
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	13	15	1,2
altre attività di servizi	42	92	2,2
TOTALE	951	3.255	3,4

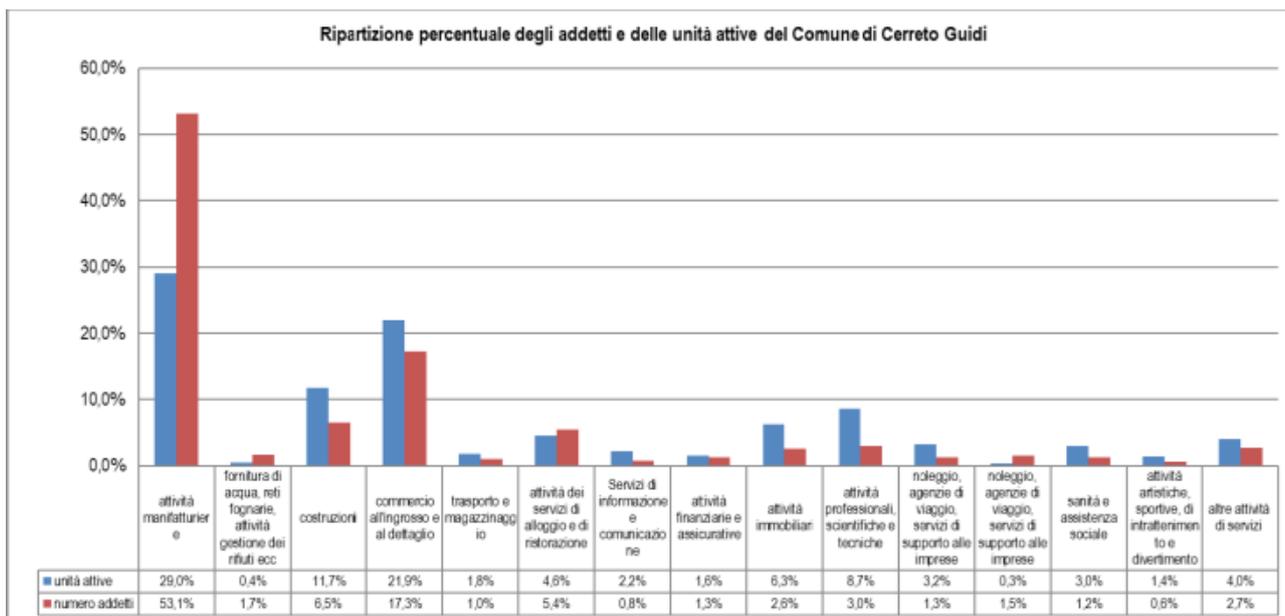
ISTAT, Censimento Imprese, 2020

Nel 2020 a Cerreto Guidi si contavano 3.255 addetti distribuiti in 951 unità attive (UA). Le attività economiche prevalenti sono quelle relative alle “attività manifatturiere” (il 26,2% del totale comunale) seguite dal “commercio all’ingrosso e al dettaglio” (22,2%) e dalle “costruzioni” (12,5%).

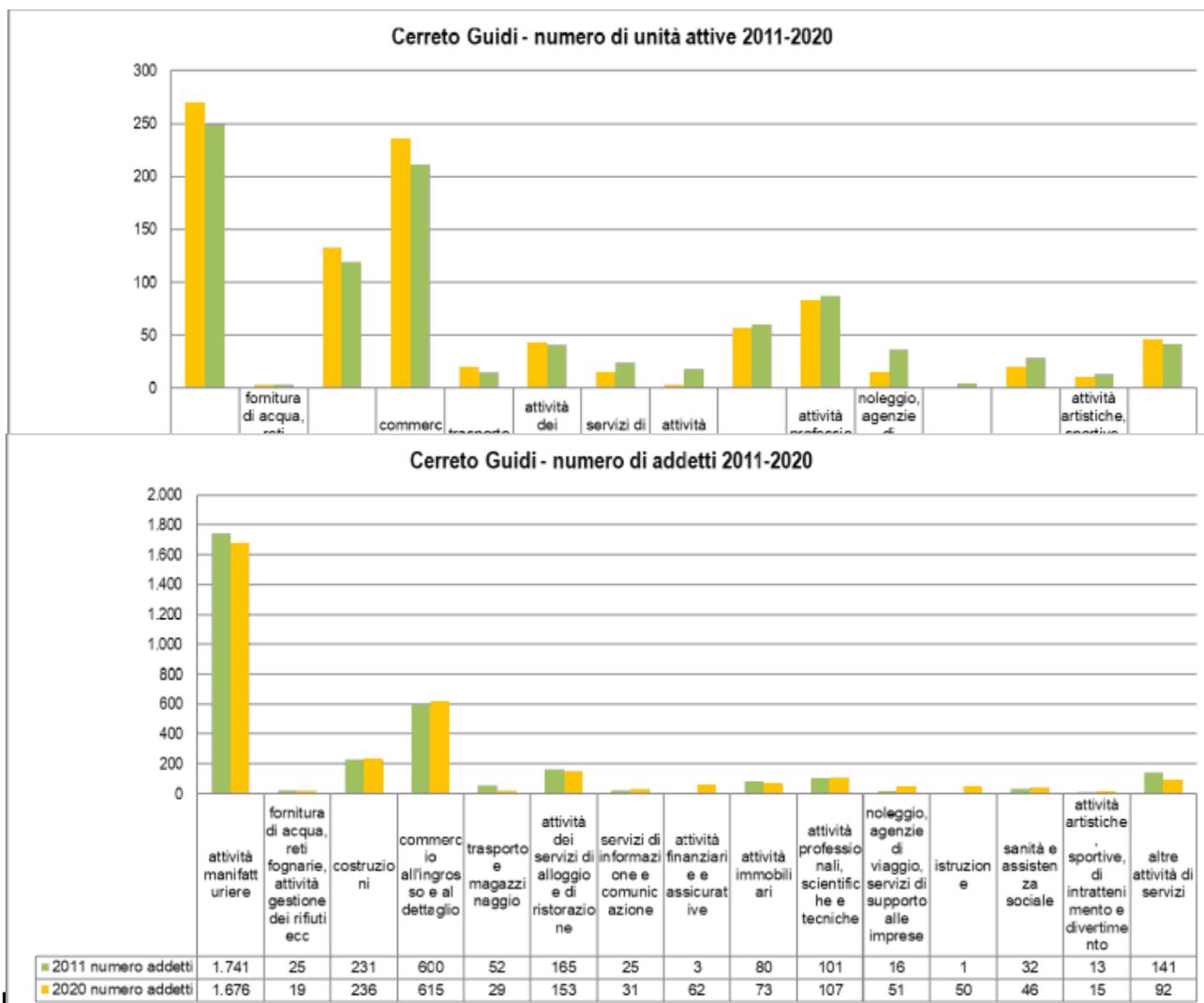
Il settore economico con il maggior numero di addetti sono le “attività manifatturiere” che contano 1.676 addetti (51,5% del totale comunale) seguite dalle attività relative al “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” (22,2%) e dalle “costruzioni” (236 addetti pari al 7,3%).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Confronto fra il numero delle unità attive nel 2019 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>



Confronto fra il numero degli addetti nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Analizzando i dati dei due grafici anche per il comune di Cerreto Guidi, si rileva che nel periodo 2011-2020 il numero delle UA, specialmente nel settore delle *“attività manifatturiere”*, delle *“costruzioni”* e del *“commercio all’ingrosso e al dettaglio”*, hanno avuto una notevole diminuzione, più lieve è stata quella del settore delle *“altre attività di servizi”* e del *“trasporto e magazzinaggio”*.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

CAPRAIA E LIMITE			
Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	94	505	5,4
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	1	1,0
costruzioni	58	98	1,7
commercio all'ingrosso e al dettaglio	118	217	1,8
trasporto e magazzinaggio	10	15	1,5
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	19	60	3,2
servizi di informazione e comunicazione	9	13	1,4
attività finanziarie e assicurative	10	14	1,4
attività immobiliari	20	28	1,4
attività professionali, scientifiche e tecniche	78	84	1,1
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	14	42	3,0
istruzione	1	1	1,0
sanità e assistenza sociale	27	28	1,0
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	4	4	1,0
altre attività di servizi (altre attività di servizi per la persona)	17	26	1,5
TOTALE	480	1.136	2,4

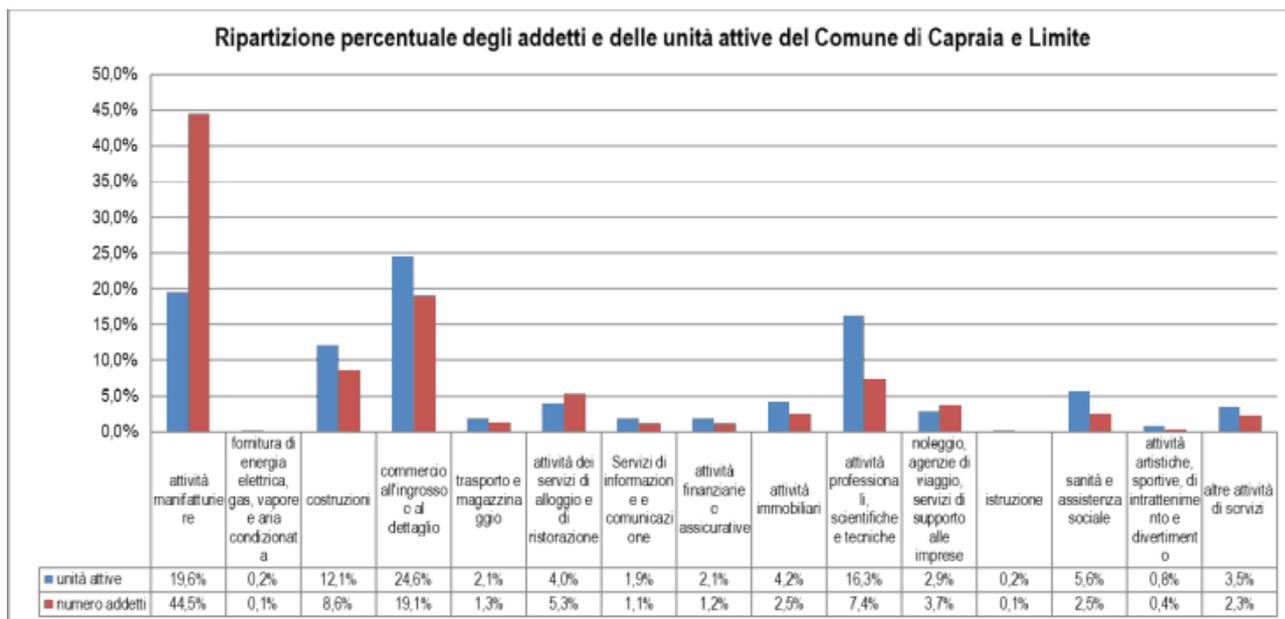
ISTAT, Censimento Imprese, 2020

Nel 2020 a Capraia e Limite si contavano 1.136 addetti distribuiti in 480 unità attive (UA). Le attività economiche prevalenti sono quelle relative al “commercio all’ingrosso e al dettaglio” (il 24,6% del totale comunale) seguite dalle “attività manifatturiere” (19,6%) e dalle “costruzioni” (12,1%).

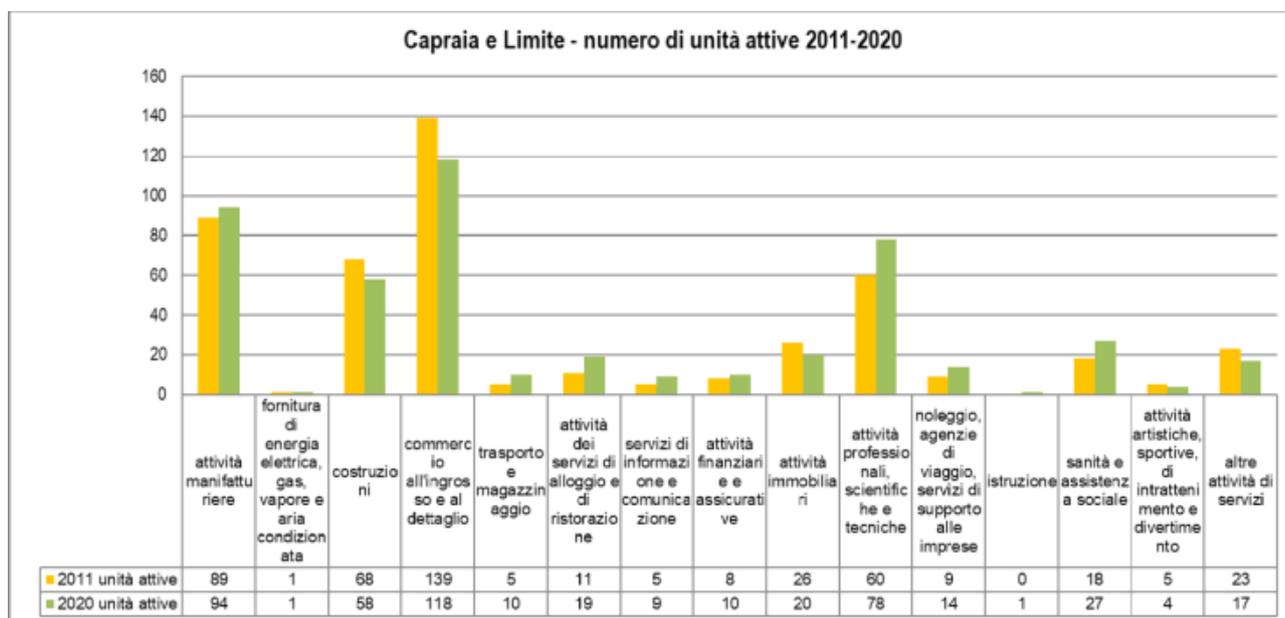
Il settore economico con il maggior numero di addetti sono le “attività manifatturiere” che contano 505 addetti (44,5% del totale comunale) seguite dalle attività relative al “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” (19,1%) e dalle “costruzioni” (98 addetti pari al 8,6%).

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



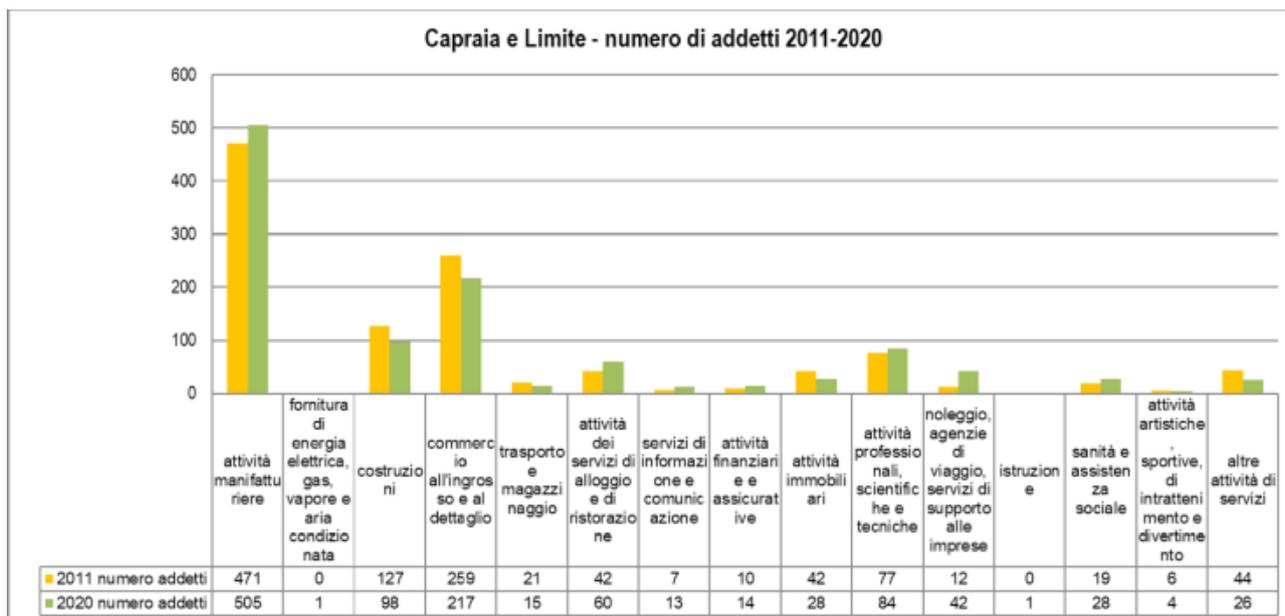
Confronto fra il numero delle unità attive nel 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>)



Confronto fra il numero delle unità attive nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>)

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Confronto fra il numero degli addetti nel 2011 e 2020 – Dati ISTAT, Censimento Industria e Servizi, <http://dati.istat.it>

Anche in questo caso, infine, analizzando i dati dei due grafici, si rileva che nel periodo 2011-2020 il numero delle UA, specialmente nel settore delle “costruzioni”, del “commercio all’ingrosso e al dettaglio” e delle “attività immobiliari”, hanno avuto una notevole diminuzione a Capraia e Limite sia per quanto concerne il numero di attività attive che per il numero di addetti, così come è avvenuto per “altre attività di servizi”. Le “attività manifatturiere” e le “attività dei servizi di alloggio e di ristorazione”, invece, hanno avuto degli aumenti sia per quanto riguarda le unità attive che per il numero di addetti. Si assiste invece, per gli altri settori, a situazioni di incrementi che di leggere diminuzioni.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.3.8. Il turismo

Il presente paragrafo analizza gli aspetti del turismo nei territori di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite. I dati vengono analizzati singolarmente per ogni comune.

3.3.8.1. Empoli

L'offerta turistica del Comune di Empoli, aggiornata al 2022, è pari a 566 posti letto distribuiti in 57 strutture ricettive, suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	3	93
Ostelli	1	16

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

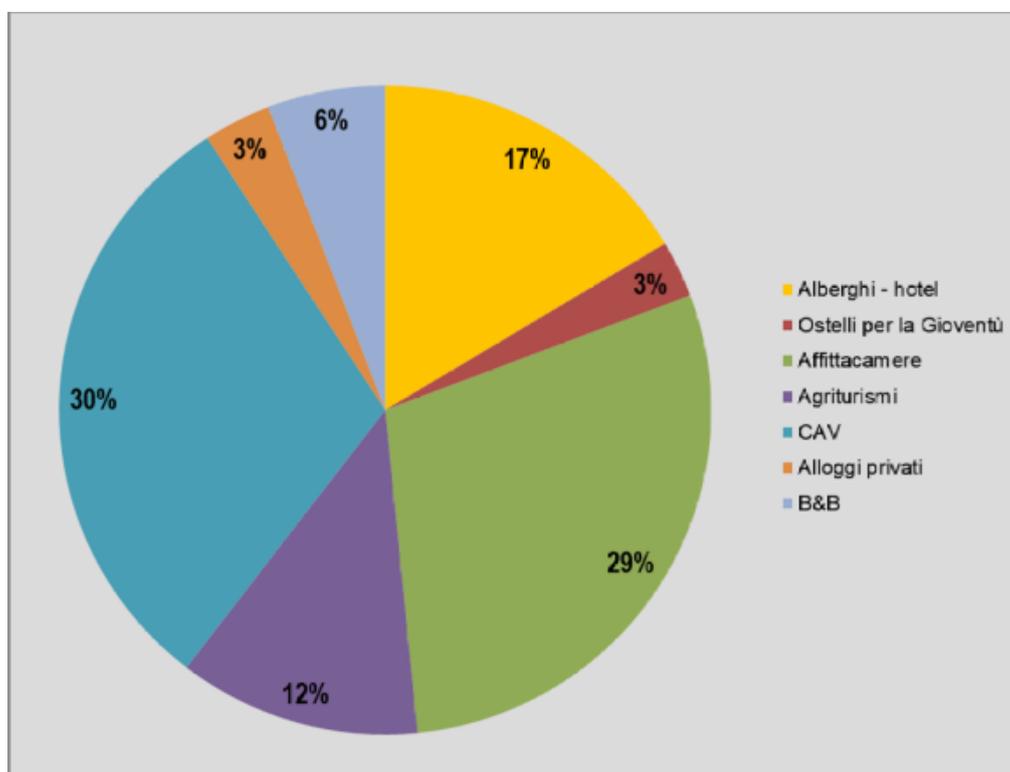
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Affittacamere	23	165
Agriturismi	4	68
CAV	15	172
Alloggi privati	7	19
B&B	4	33
TOTALE	57	566

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Dal grafico emerge la maggior presenza di posti letto nelle CAV (30% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto gli affittacamere (29%) ed al terzo posto gli alberghi ed hotel con il 17% dei posti letto complessivi.

L'offerta turistica del Comune di Empoli ha avuto nel periodo 2012-2022 una tendenza in crescita sia per quanto riguarda il numero degli esercizi che quello dei posti letto. La tabella seguente confronta il dato al 2012 e quello al 2022 (dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana). Emerge che in un decennio gli esercizi turistici sono cresciuti all'incirca del 36 % e la loro capacità ricettiva invece è cresciuta all'incirca del 13 %.



TIPOLOGIA	2012		2022	
	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Alberghi - hotel	4	189	3	93
Ostelli	1	16	1	16
Affittacamere	19	128	23	165
Agriturismi	3	22	4	68
CAV	8	114	15	172
Alloggi privati	7	34	7	19
B&B	0	0	4	33
TOTALE	42	503	57	566

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA A MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2012	8.357	27.697	2.871	15.043	11.228	42.740	3,8
2013	7.879	26.143	3.144	13.504	11.023	39.647	3,6
2014	8.393	29.850	3.017	13.843	11.410	43.693	3,8
2015	8.389	28.778	3.027	12.260	11.416	41.038	3,6
2016	9.502	31.616	3.689	17.057	13.191	48.673	3,7
2017	9.043	31.245	3.494	19.559	12.537	50.804	4,1
2018	9.036	29.217	3.161	20.725	12.197	49.942	4,1
2019	10.422	33.300	3.218	24.582	13.640	57.882	4,2
2020	4.820	18.931	585	4.443	5.405	23.374	4,3
2021	7.312	22.514	1.261	4.309	8.573	26.823	3,1
2022	8.815	20.421	3.030	9.760	11.845	30.181	2,5

Empoli - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana - 2012-2022

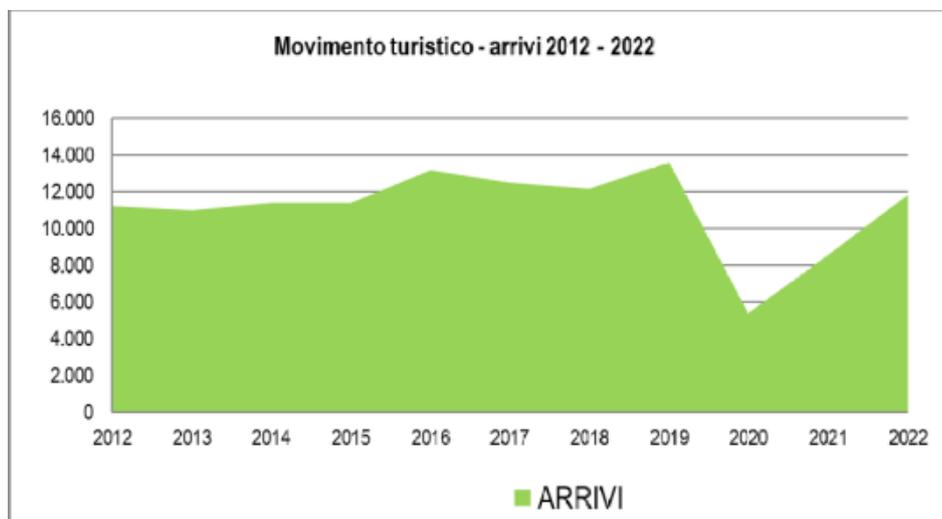
Il movimento turistico del Comune di Empoli ha avuto, nel periodo 2012-2022, un andamento crescente con un primo picco di arrivi nel 2016 e, dopo una live diminuzione fino al 2018, un secondo nel 2019. Anche le presenze hanno avuto un andamento crescente/decescente fino al 2015, dopo il quale si assiste ad un aumento e stabilizzazione fino al 2019 per poi avere un picco nell'anno successivo raggiungendo le 57.882 unità. Sia per quanto riguarda gli arrivi che le partenze è evidente e si registra un grande calo nel 2020, dovuto all'epidemia da Sars Covid-19.

Infine, la permanenza media in giorni si è mantenuta costante intorno ai 4 giorni, soltanto nel 2021 si assiste ad una diminuzione del numero delle permanenze medie che raggiungono i 3,1

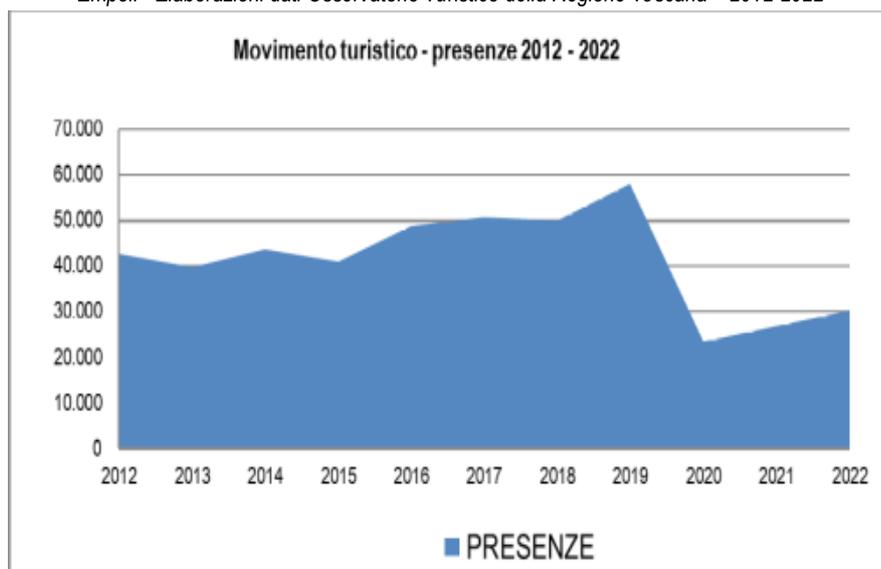
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

giorni. Nello specifico i turisti stranieri hanno una permanenza media maggiore (pari ad una giornata in più) rispetto a quelli italiani fino al 2017, mentre nel triennio successivo 2018-2020 tali valori si aggirano attorno al doppio di quelli italiani, per poi tornare nel 2021 a essere superiore solamente di poco meno di mezza giornata.



Empoli - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022



Empoli - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

3.3.8.2. Montelupo Fiorentino

L'offerta turistica del Comune di Montelupo Fiorentino, aggiornata al 2022, è pari a 228 posti letto distribuiti in 12 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
-----------	-----	---------------------

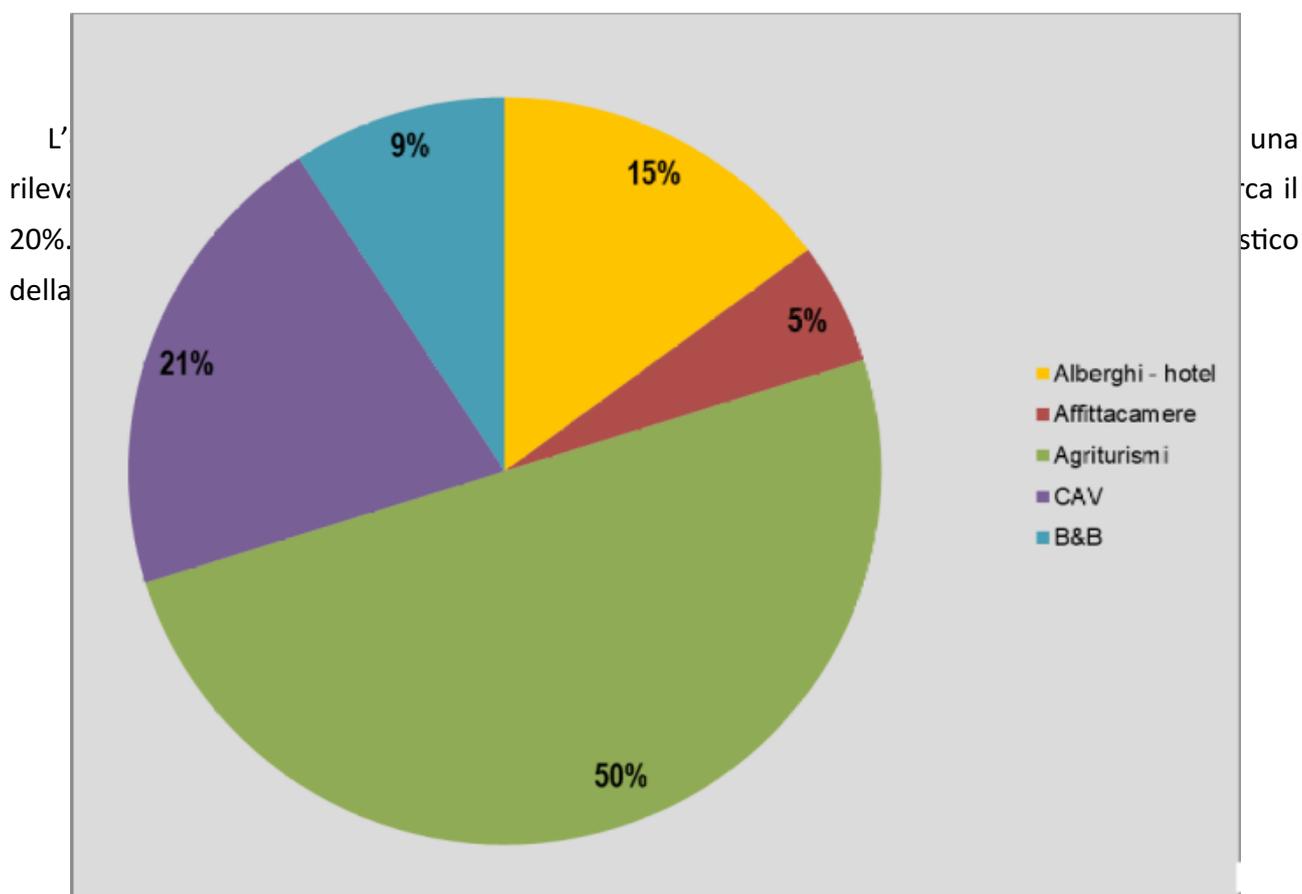
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Alberghi - hotel	1	34
Affittacamere	1	12
Agriturismi	4	114
CAV	3	47
B&B	3	21
TOTALE	12	228

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Dal seguente grafico emerge la maggior presenza di posti letto negli agriturismi (50% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto le CAV (21%) ed al terzo gli alberghi con il 15% dei posti letto complessivi.



TIPOLOGIA	2012		2022	
	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	4	147	1	34
Affittacamere	0	0	1	12
Agriturismi	4	124	4	114
CAV	5	65	3	47

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Alloggi privati	4	22	0	0
B&B	0	0	3	21
TOTALE	17	358	12	228

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA A MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2012	6.465	18.380	3.343	16.721	9.808	35.101	3,6
2013	6.194	19.188	2.986	16.015	9.180	35.203	3,8
2014	6.604	14.237	2.907	10.968	9.511	25.205	2,7
2015	6.330	14.137	2.358	12.227	8.688	26.364	3,0
2016	4.249	9.086	1.878	8.020	6.127	17.106	2,8
2017	4.162	11.739	1.580	7.709	5.742	19.448	3,4
2018	4.166	10.465	1.721	8.186	5.887	18.651	3,2
2019	4.295	17.085	1.381	6.547	5.676	23.632	4,2
2020	2.234	12.232	415	1.888	2.649	14.120	5,3
2021	3.187	13.232	690	3.216	3.877	16.448	4,2
2022	3.754	18.837	1.678	8.386	5.432	27.223	5,0

Montelupo Fiorentino - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

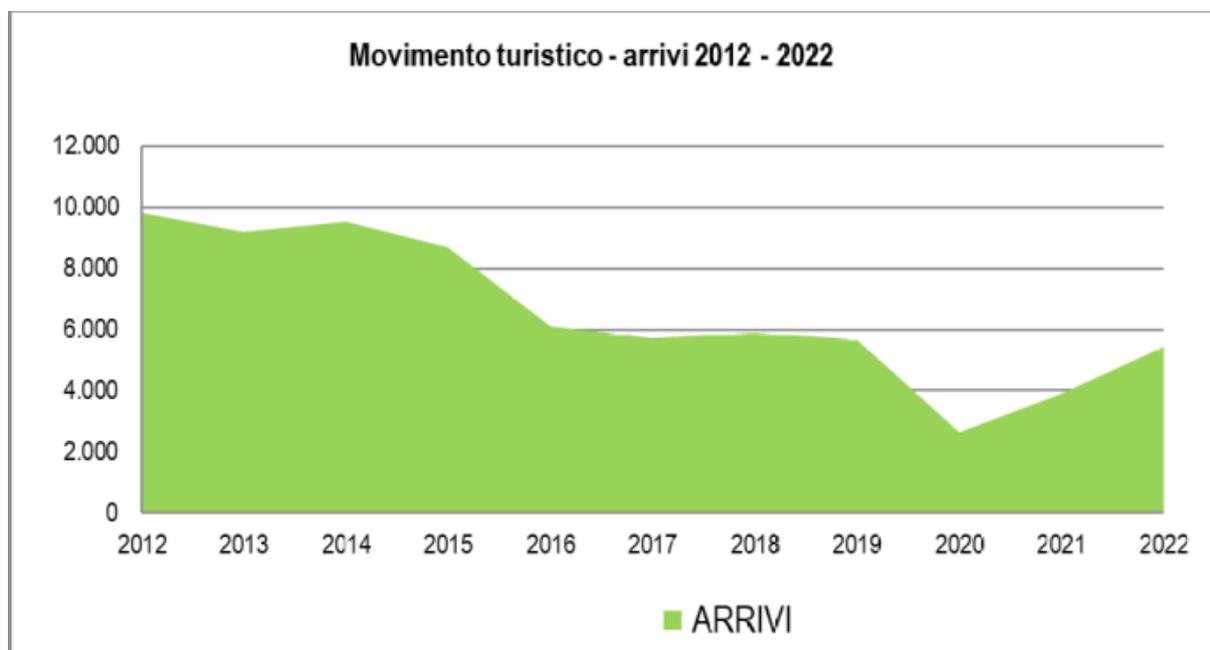
Il movimento turistico del Comune di Montelupo Fiorentino ha avuto, nel periodo 2012-2022, un andamento crescente dal 2011 al 2013, proseguendo però in maniera decrescente fino all'anno 2017 e stabilizzandosi poi fino all'anno 2019. Anche le presenze hanno avuto un andamento crescente fino al 2013 e successivamente decrescente fino al 2016, rialzandosi poi nel 2019, giungendo alle 23.632 unità, valore comunque inferiore a quelli di partenza rilevati negli anni 2011, 2012 e 2013. Sia per quanto riguarda gli arrivi che le partenze, si registra un calo nel 2020, dovuto all'epidemia da Sars Covid-19, anche se, osservando il grafico, tale valore ne prosegue l'andamento generale in senso discendente.

Infine, la permanenza media in giorni è stata altalenante assumendo valori attorno alle 3 o 4 giornate, valore questo ultimo mantenuto e superato negli ultimi 3 anni. Nel 2020 le giornate di permanenza sono invece 5,3. Nello specifico i turisti stranieri hanno una permanenza media maggiore (pari a circa due giornate in più) rispetto a quelli italiani fino al 2018. In particolare, nel

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

2011 essa è superiore di circa cinque giornate e mezzo a quella italiana e di tre nel 2015. Negli anni 2019 – 2022 la differenza, sia in positivo che in negativo, si aggira attorno alla mezza giornata.



Montelupo Fiorentino - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022



Montelupo Fiorentino - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

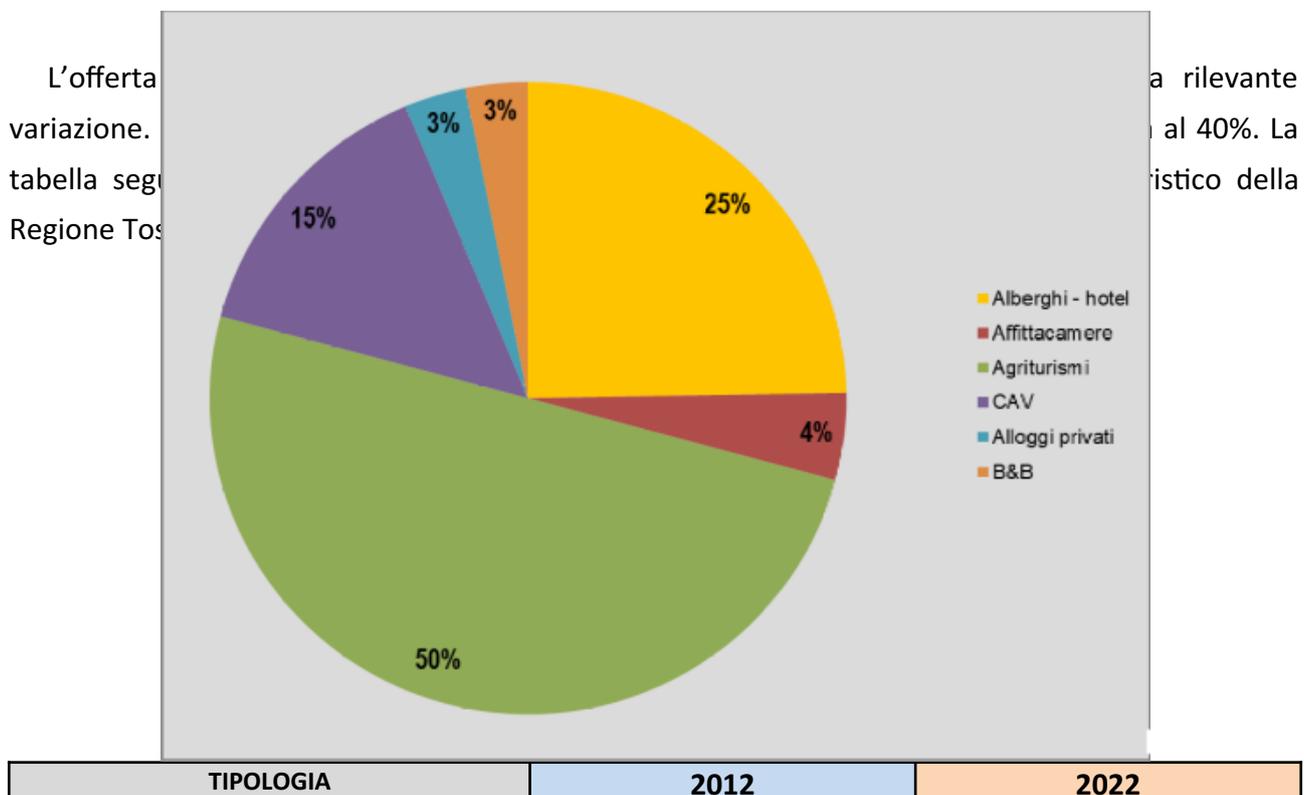
3.3.8.3. Vinci

L'offerta turistica del Comune di Vinci, aggiornata al 2022, è pari a 922 posti letto distribuiti in 59 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	3	228
Affittacamere	5	41
Agriturismi	29	461
CAV	9	134
Alloggi privati	8	29
B&B	5	29
TOTALE	59	922

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Dal seguente grafico emerge la maggior presenza di posti letto negli agriturismi (51% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto gli alberghi (25%) ed al terzo le CAV con il 15% dei posti letto complessivi; composizione, questa di Vinci, molto simile a quella vista per Montelupo Fiorentino.



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	3	263	3	228
Affittacamere	5	38	5	41
Agriturismi	19	210	29	461
CAV	10	150	9	134
Alloggi privati	2	14	8	29
B&B	0	0	5	29
TOTALE	39	675	59	922

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2012	9.831	19.817	6.943	26.336	16.774	46.153	2,8
2013	9.662	17.051	8.689	30.186	18.351	47.237	2,6
2014	9.181	18.804	9.940	32.820	19.121	51.624	2,7
2015	9.637	19.179	10.185	32.887	19.822	52.066	2,6
2016	9.401	18.186	10.591	39.021	19.992	57.207	2,9
2017	11.013	24.913	11.220	37.711	22.233	62.624	2,8
2018	12.305	27.699	10.148	35.461	22.453	63.160	2,8
2019	13.589	36.716	11.188	40.845	24.777	77.561	3,1
2020	5.345	12.720	1.993	9.511	7.338	22.231	3,0
2021	13.430	23.162	5.339	21.704	18.769	44.866	2,4
2022	19.227	34.292	10.457	39.868	29.734	74.160	2,5

Vinci - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

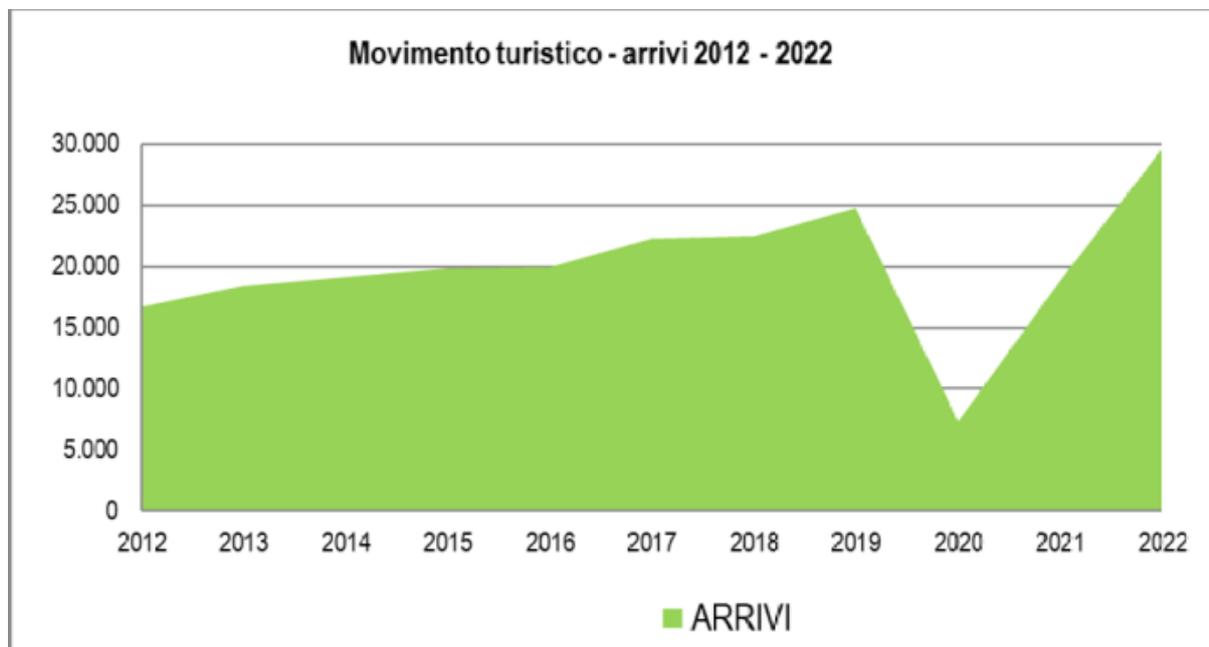
Il movimento turistico del Comune di Montelupo Fiorentino ha avuto, nel periodo 2012-2022, un andamento crescente fino al 2019, anno in cui hanno raggiunto il suo picco sia gli arrivi che le presenze con dei valori rispettivamente di 24.777 e di 77.516 unità. Sia per quanto riguarda gli arrivi che le partenze, si registra un calo nel 2020, dovuto all'epidemia da Sars Covid-19, con una successiva risalita nel 2021 e soprattutto 2022.

Infine, la permanenza media in giorni si è mantenuta costante intorno ai 3 giorni, anche se nel 2021 ha subito un calo di circa mezza giornata. Nello specifico i turisti stranieri hanno una permanenza media maggiore rispetto a quelli italiani di un valore che oscilla all'incirca tra una

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

giornata e una giornata e mezzo. Si assiste però dal 2020 ad un aumento di questa differenza, che si presenta quasi pari a due giornate e mezzo.



Vinci - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022



Vinci - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

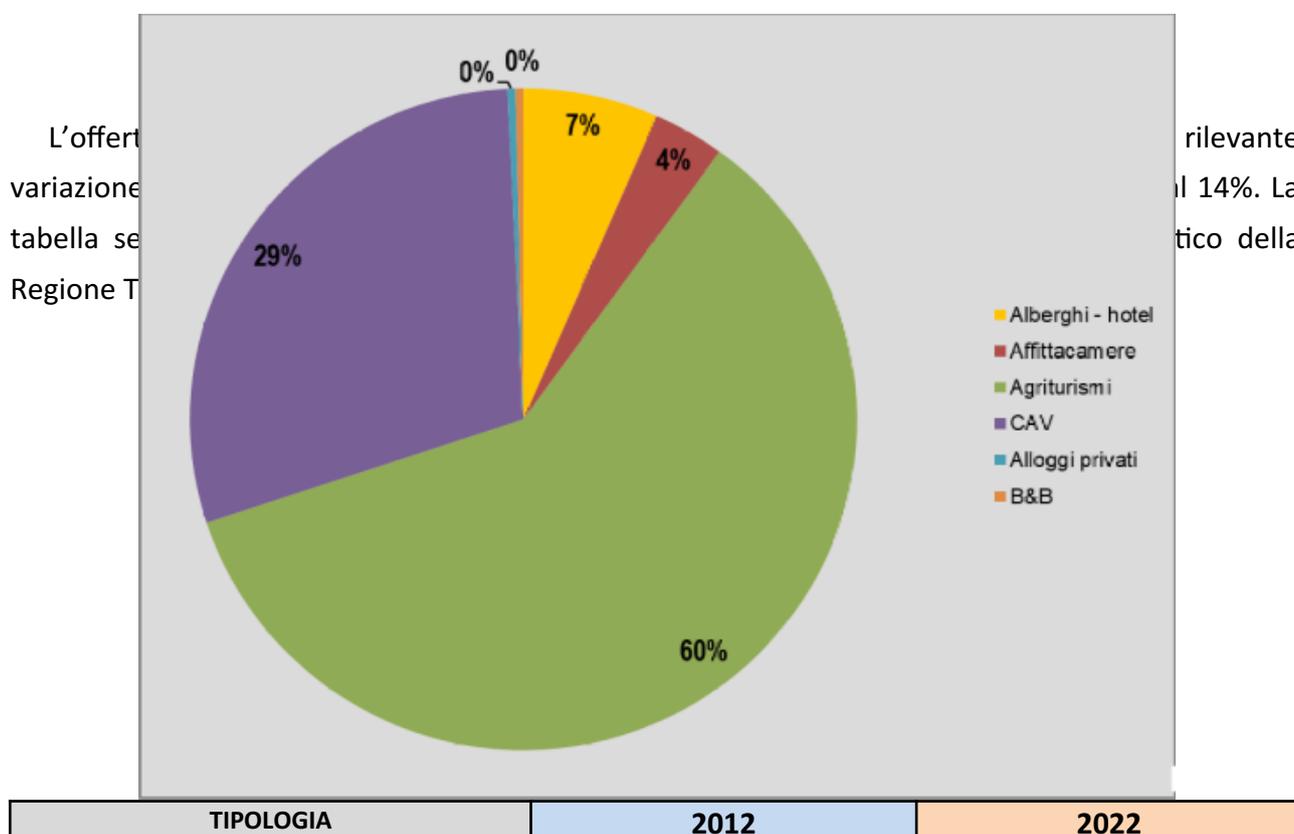
3.3.8.4. Cerreto Guidi

L'offerta turistica del Comune di Cerreto Guidi, aggiornata al 2022, è pari a 522 posti letto distribuiti in 26 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	1	34
Affittacamere	2	18
Agriturismi	12	311
CAV	9	152
Alloggi privati	1	2
B&B	1	5
TOTALE	26	522

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Dal seguente grafico emerge la maggior presenza di posti letto negli agriturismi (60% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto le CAV (29%) ed al terzo gli alberghi con il 7% dei posti letto complessivi.



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	1	39	1	34
Affittacamere	0	0	2	18
Agriturismi	15	236	12	311
CAV	7	158	9	152
Alloggi privati	5	22	1	2
B&B	0	0	1	2
TOTALE	27	455	26	519

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2012	1.803	11.863	2.747	23.110	4.550	34.973	7,7
2013	1.647	11.928	2.935	25.058	4.582	36.986	8,1
2014	1.956	9.150	3.144	28.112	5.100	37.262	7,3
2015	1.753	14.575	2.729	25.157	4.482	39.732	8,9
2016	1.487	17.039	2.666	26.488	4.153	43.527	10,5
2017	1.669	14.155	2.354	24.291	4.023	38.446	9,6
2018	1.485	10.663	2.539	23.509	4.024	34.172	8,5
2019	1.821	9.470	2.163	17.843	3.984	27.313	6,9
2020	911	6.063	552	3.882	1.463	9.945	6,8
2021	2.523	9.849	2.598	12.122	5.121	21.971	4,3
2022	3.452	8.898	5.734	23.002	9.186	31.900	3,5

Cerreto Guidi - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

Il movimento turistico del Comune di Cerreto Guidi ha avuto, dopo un andamento pressoché costante negli anni 2012 e 2013, un picco nel 2014 di 5.100 unità da un punto di vista degli arrivi, mentre per quanto riguarda le presenze si assiste ad una crescita dal 2012 fino al raggiungimento del picco nel 2016 con 43.527 unità. Sia per quanto riguarda gli arrivi che le partenze, si registra un calo nel 2020, dovuto all'epidemia da Sars Covid-19, con una successiva risalita nel 2021.

Infine, la permanenza media in giorni si è mantenuta costante intorno agli 8 giorni giungendo a 10,5 giornate nel 2016. Dal 2019 si assiste ad una diminuzione di tale dato, che giunge ad attestarsi attorno alle 4 giornate nel 2021 e 2022. Nello specifico i turisti stranieri hanno una permanenza

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

media maggiore rispetto a quelli italiani di un valore che oscilla all'incirca tra una giornata e una giornata e mezzo. Si ha però solamente nel 2016 un'inversione di questa differenza, con la permanenza media dei turisti italiani maggiore di quelli stranieri.

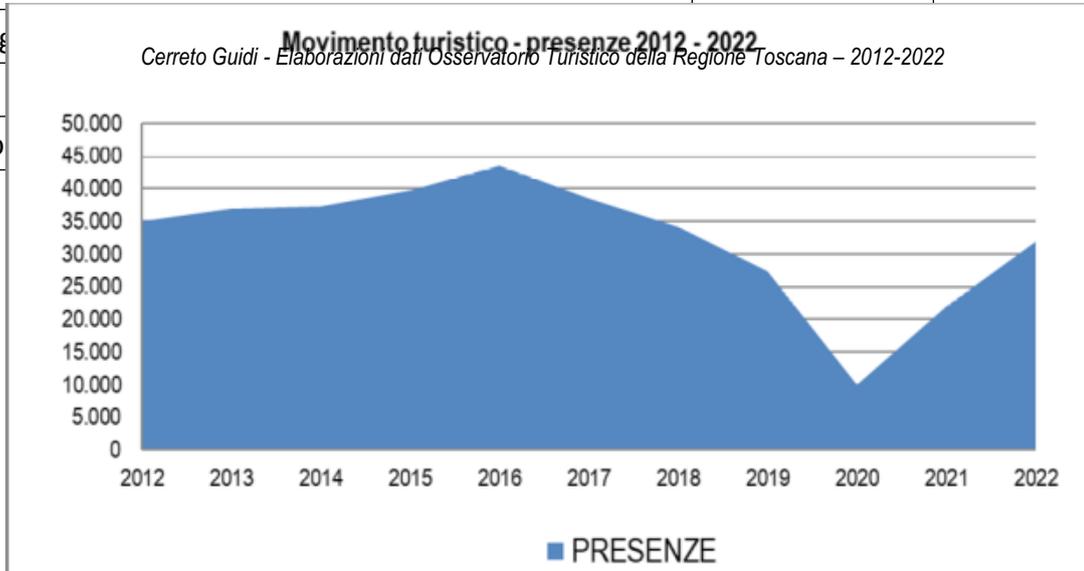
3.3.8.5.

L'offerta
distribuita

posti letto
bella:



TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hc	Cerreto Guidi - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana - 2012-2022	
Agriturismi	7	190
Campeggi		
CAV		
Alloggi p		



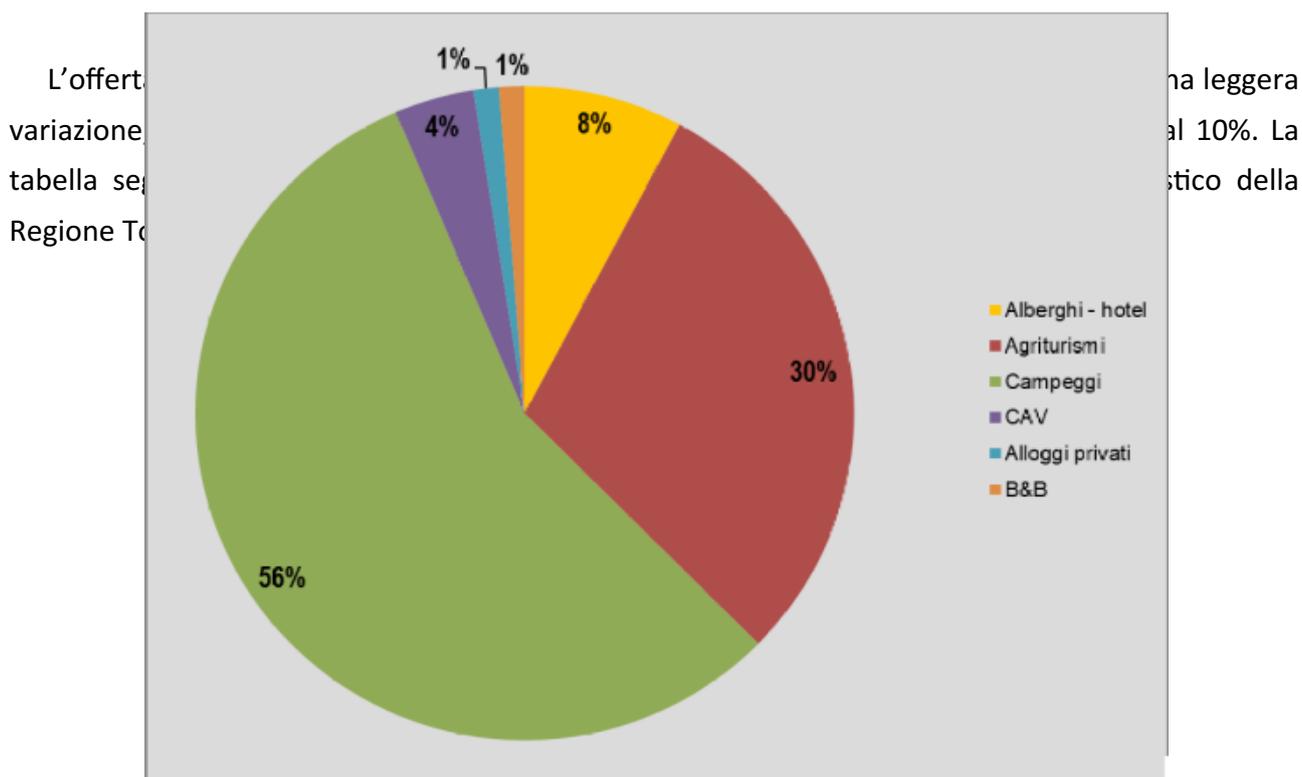
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

B&B	1	8
TOTALE	14	641

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2022

Dal seguente grafico emerge la maggior presenza di posti letto nei campeggi (56% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto gli agriturismi (30%) ed al terzo gli alberghi con l'8% dei posti letto complessivi.



TIPOLOGIA	2012		2022	
	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	2	50	2	50
Agriturismi	8	149	7	190
Campeggi	1	360	1	360
CAV	1	22	2	25
Alloggi privati	1	4	1	8
B&B	0	0	1	8
TOTALE	13	583	14	641

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA A MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2012	2.477	12.968	4.692	25.377	7.169	38.345	5,3
2013	2.753	12.835	4.075	22.029	6.828	34.864	5,1
2014	2.936	14.285	5.402	27.865	8.338	42.150	5,1
2015	3.023	14.320	4.534	22.778	7.557	37.098	4,9
2016	3.032	16.030	3.947	21.813	6.979	37.843	5,4
2017	3.198	15.859	2.924	16.696	6.122	32.555	5,3
2018	3.345	17.422	2.512	14.960	5.857	32.382	5,5
2019	3.360	20.394	2.302	15.766	5.662	36.160	6,4
2020	1.356	10.148	321	1.960	1.677	12.108	7,2
2021	2.217	12.894	1.817	7.399	4.034	20.293	5,0
2022	3.494	15.302	3.304	14.382	6.798	29.684	4,4

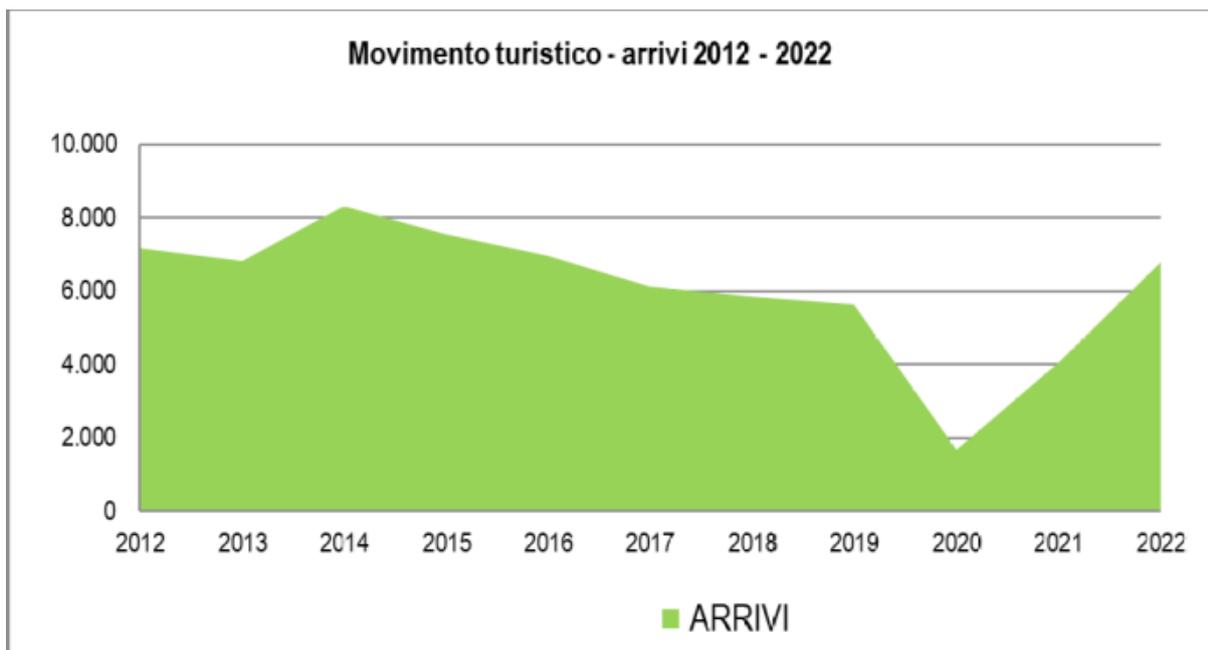
Capraia e Limite - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2021-2022

Il movimento turistico del Comune di Capraia e Limite ha avuto, dopo un andamento altalenante negli anni 2011-2014, anno in cui viene raggiunto il picco delle 8.338 unità da un punto di vista degli arrivi, mentre per quanto riguarda le presenze il valore è di 42.150 unità. Sia per quanto riguarda gli arrivi che le partenze, dopo una lenta decrescita negli anni successivi, si registra un crollo deciso nel 2020, dovuto all'epidemia da Sars Covid-19, con una successiva risalita nel 2021.

Infine, la permanenza media in giorni si è mantenuta costante intorno ai 5 giorni, giungendo a 7 giornate e mezzo nel 2020. Nello specifico i turisti stranieri hanno una permanenza media leggermente maggiore di quelli italiani di un valore che oscilla all'incirca attorno alla mezza giornata. È nel 2020 e 2021 che la permanenza media dei turisti italiani invece supera quella degli stranieri di circa una giornata e mezza, sebbene ritorni pressoché identica nel 2022.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Capraia e Limite - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022



Capraia e Limite - Elaborazioni dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana – 2012-2022

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

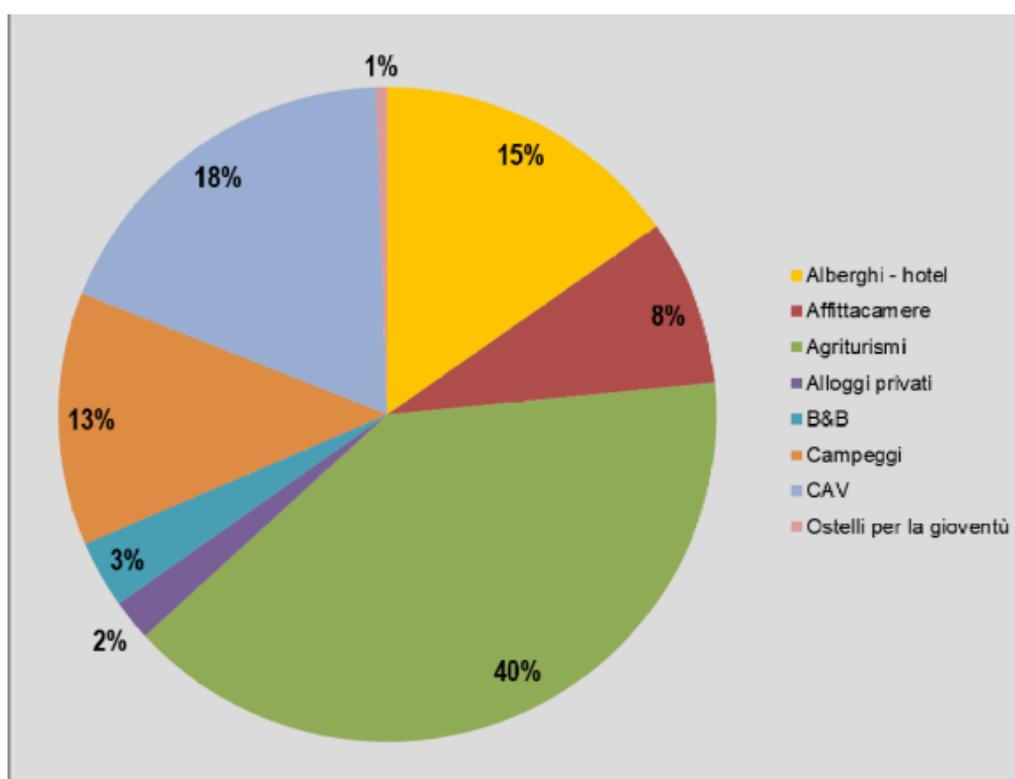
3.3.8.6. Il territorio di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite

Complessivamente l'offerta turistica di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e di Capraia e Limite, aggiornata al 2022, è pari a 2.879 posti letto distribuiti in 168 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie, elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	CAPACITA' RICETTIVA
Albergo	10	439
Affittacamere	31	236
Agriturismi	56	1.144
Alloggi privati	17	58
B & B	14	96
Campeggi	1	360
CAV	38	530
Ostelli gioventù	1	16
TOTALE	168	2.879

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

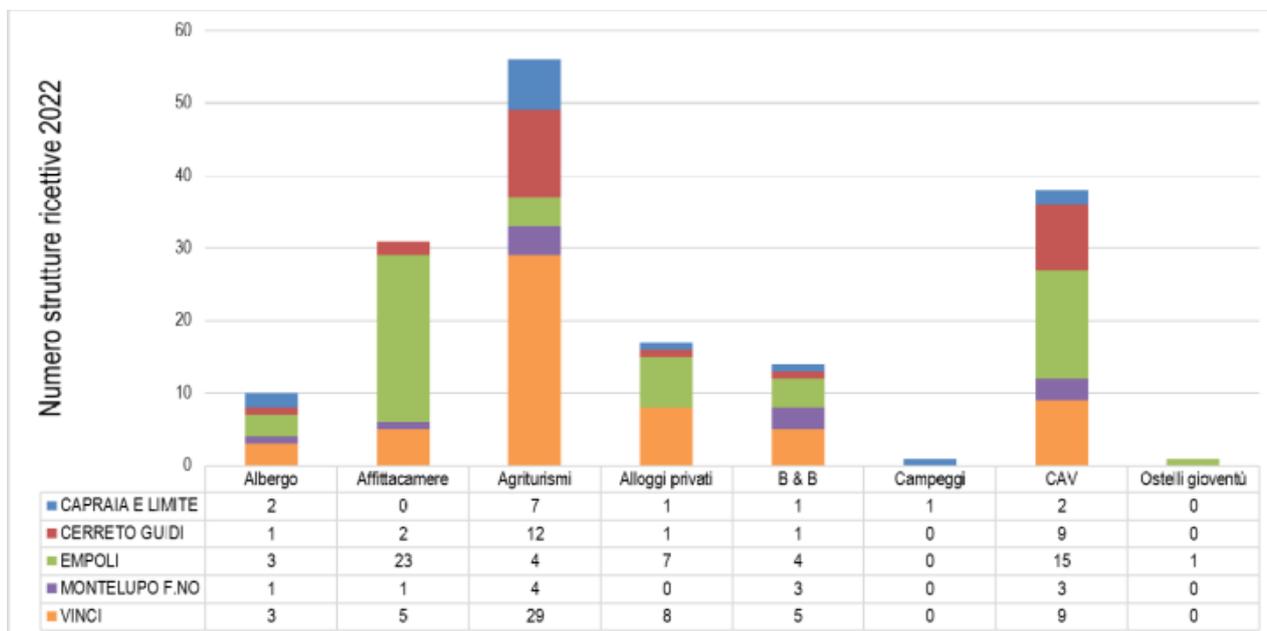
Dal seguente grafico emerge la maggior presenza di posti letto negli agriturismi (40% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto le CAV (18%) e al terzo gli alberghi con il 15% dei posti letto complessivi.



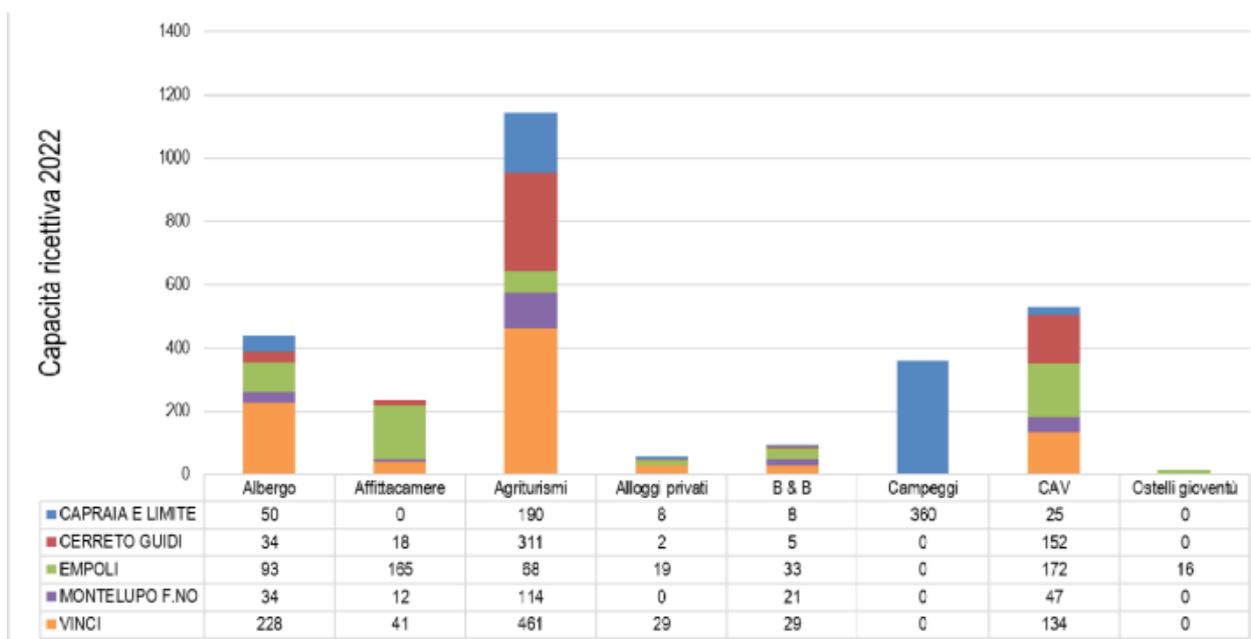
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

I grafici seguenti confrontano i dati delle strutture turistiche e della ricettività dei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e di Capraia e Limite.



Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

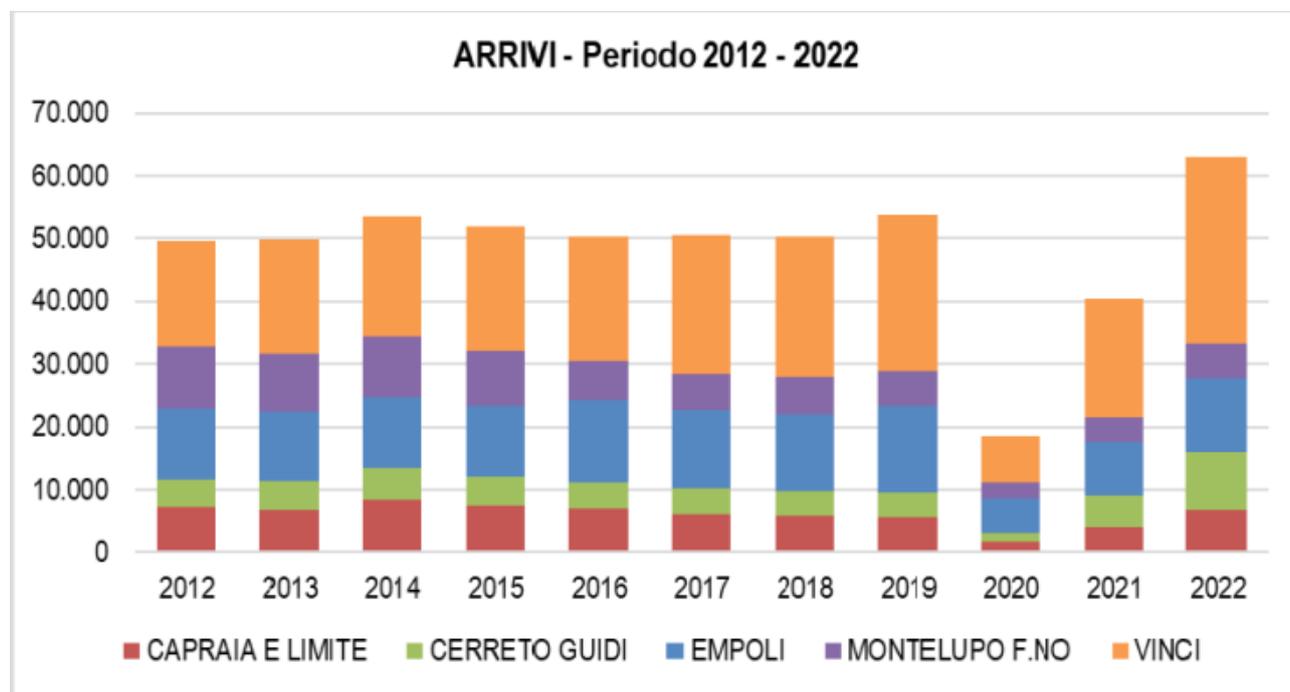


Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

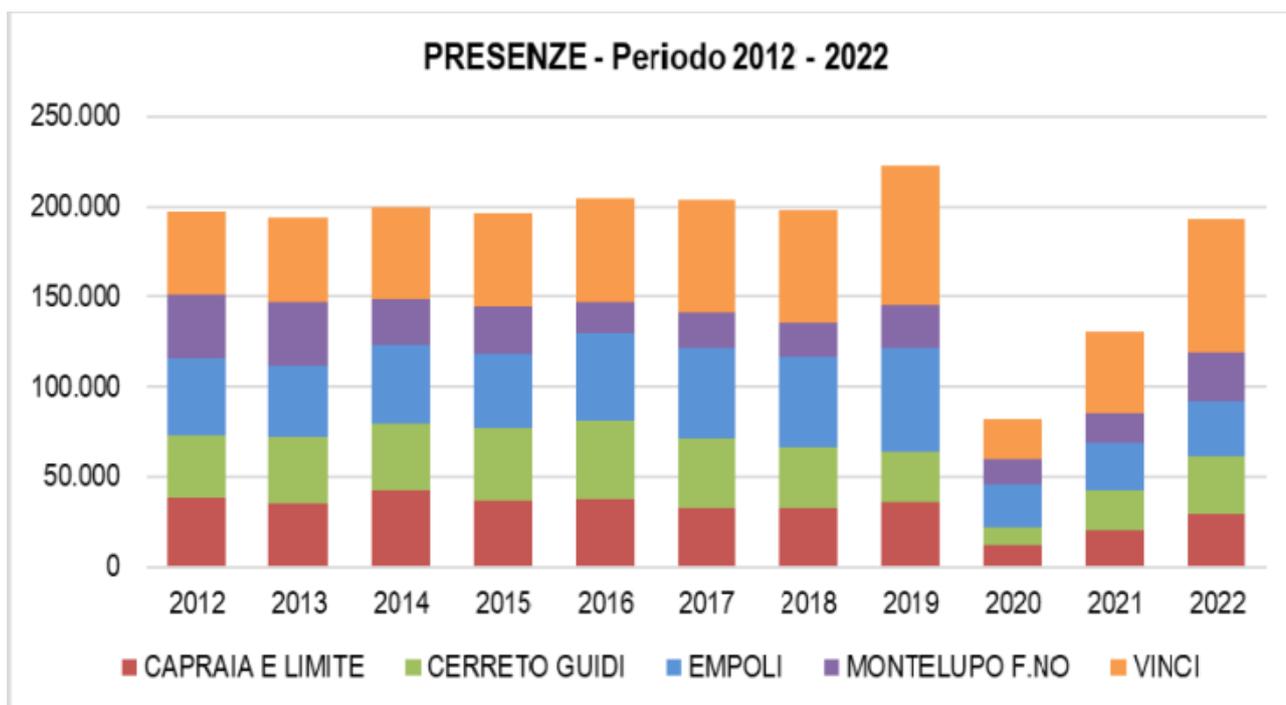
I grafici successivi analizzano gli arrivi e le presenze turistiche nei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi e di Capraia e Limite. Il territorio di Vinci ha una vocazione turistica maggiore rispetto agli altri comuni - il 46% sul totale per quanto riguarda gli arrivi e il 35% per quanto riguarda le presenze (anno 2019).



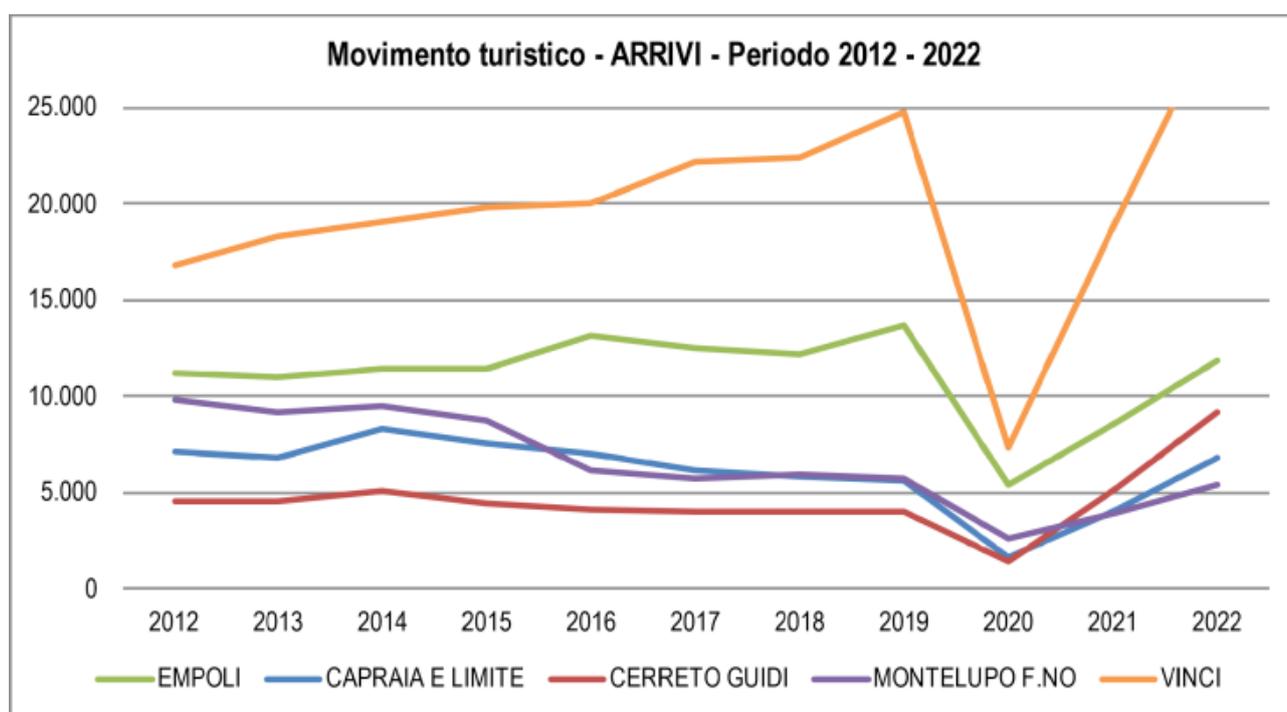
Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



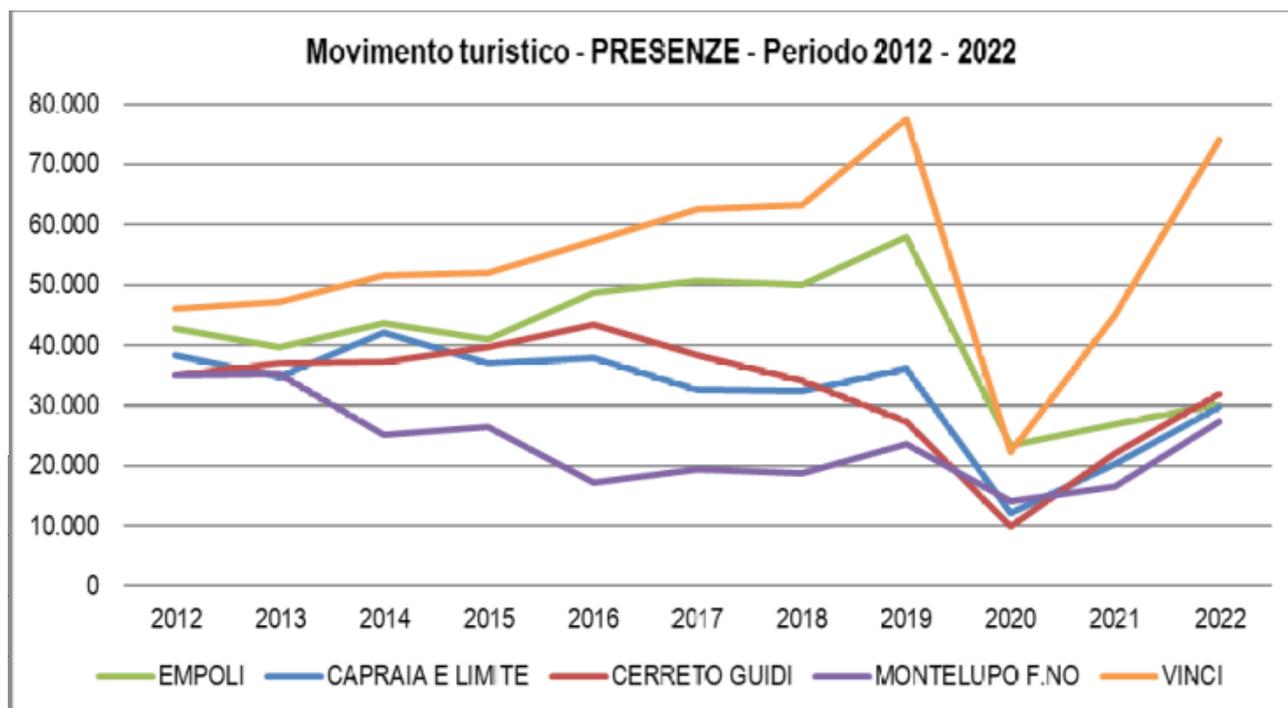
Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023



Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2021

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]



Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2022

5	Campi Bisenzio	70.282	5	Calenzano	202.843
6	Barberino Tavarnelle	69.797	6	Greve in Chianti	194.747
7	Greve in Chianti	58.464	7	Sesto Fiorentino	183.486
8	Fiesole	53.603	8	Fiesole	142.698
9	Montaione	50.370	9	Reggello	135.753
10	Barberino di Mugello	43.340	10	Campi Bisenzio	127.637
11	Reggello	43.168	11	San Casciano in Val di Pesa	124.330
12	Scarperia e San Piero	40.091	12	Bagno a Ripoli	110.817
13	Impruneta	40.045	13	Impruneta	106.317
14	Bagno a Ripoli	38.174	14	Barberino di Mugello	98.711
15	San Casciano in Val di Pesa	36.118	15	Rignano sull'Arno	97.181
16	Vinci	29.734	16	Montespertoli	94.174
17	Rignano sull'Arno	29.516	17	Certaldo	92.603
18	Certaldo	28.189	18	Scarperia e San Piero	76.923
19	Signa	26.399	19	Vinci	74.160
20	Borgo San Lorenzo	26.094	20	Borgo San Lorenzo	65.010
21	Scandicci	23.825	21	Gambassi Terme	61.781

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Nr .	Comune	Arrivi 2022	Nr .	Comune	Presenze 2022
22	Montespertoli	23.295	22	Signa	61.621
23	Gambassi Terme	17.044	23	Scandicci	57.659
24	Pontassieve	15.884	24	Pontassieve	54.266
25	Lastra a Signa	12.967	25	Lastra a Signa	40.311
26	Empoli	11.845	26	Cerreto Guidi	31.900
27	Cerreto Guidi	9.186	27	Castelfiorentino	31.263
28	Firenzuola	7.729	28	Vicchio	31.191
29	Castelfiorentino	7.705	29	Empoli	30.181
30	Vicchio	7.375	30	Capraia e Limite	29.684
31	Pelago	6.962	31	Montelupo Fiorentino	27.223
32	Vaglia	6.900	32	Pelago	25.555
33	Capraia e Limite	6.798	33	Palazzuolo sul Senio	23.488
34	Montelupo Fiorentino	5.432	34	Marradi	21.184
35	Palazzuolo sul Senio	5.133	35	Fucecchio	16.828
36	Fucecchio	4.645	36	Vaglia	16.476
37	Marradi	3.518	37	Firenzuola	16.183
38	Dicomano	2.605	38	Dicomano	13.316
39	Rufina	2.584	39	Rufina	9.993
40	San Godenzo	1.500	40	San Godenzo	5.475
41	Londa	1084	41	Londa	4.295
Città Metropolitana di Firenze		4.424.448	Città Metropolitana di Firenze		10.954.567

Movimento turistico della Città Metropolitana di Firenze. Elaborazione da "Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2023

3.4 L'inquadramento morfologico e paesaggistico

L'area, nella sua interezza confina amministrativamente a nord con le province di Pistoia e Prato (Comuni di Carmignano, Lamporecchio, Larciano e Quarrata), ad est con i comuni di Lastra a Signa e Montespertoli (appartenenti alla Città Metropolitana di Firenze), a sud sempre con il Comune di Montespertoli e con quello di Castelfiorentino (Città Metropolitana di Firenze) e, infine, ad ovest con il Comune di Fucecchio (Città Metropolitana di Firenze) e con la Provincia di Pisa rappresentata dal Comune di San Miniato.

Per quanto riguarda le viabilità di collegamento, i territori comunali sono collegati al Capoluogo di Firenze e con la costa tirrenica tramite la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno e la S.S. n. 67 Tosco-

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Romagnola, che rappresentano le due più importanti reti viarie del settore e che rispondono attualmente bene alle necessità di questo territorio caratterizzato da una intensa attività commerciale, industriale ed artigianale.

Nell'interezza, le caratteristiche di utilizzo del suolo sono prevalentemente di tipo agricolo o boschivo ad esclusione dei fondo valle dove nelle pianure alluvionali dei corsi d'acqua minori si è sviluppata l'attività industriale con la realizzazione di lottizzazioni artigianali

I cinque comuni che compongono l'area oggetto di piano sono caratterizzati da una struttura territoriale che può essere suddivisa in tre differenti parti:

- la piana, comprendente tutto il comune di Cerreto Guidi, una parte del comune di Vinci e la parte più settentrionale del comune di Empoli. Tale zona ha un andamento morfologico pianeggiante relativamente omogeneo, anche se presenta dei piccoli ambienti collinari soprattutto nella zona centrale del territorio di Cerreto Guidi. Le suddette caratteristiche morfologiche hanno reso possibile l'ampio sviluppo dei centri abitati, come Empoli, Sovigliana e Montelupo Fiorentino, ma soprattutto di numerose isole produttive presenti in tutto questo ambito. Un'altra importante caratteristica relativa a tale zona è la presenza di importanti elementi fisici ambientali, come i corsi d'acqua, nello specifico si fa riferimento al fiume Arno che collega in direzione Est-Ovest l'intero territorio intercomunale, il fiume Elsa che definisce il confine comunale di Empoli ovest ed il Torrente Pesa che sfocia in Arno attraversando il territorio di Montelupo Fiorentino. Inoltre, all'interno dell'ambito della piana sono presenti anche torrenti minori come Orme, Ormicello, Piovola, Vincio, Canale Maestro, Streda.
- il settore delle colline settentrionali, comprende le parti della media e dell'alta collina, ricadenti nei comuni di Vinci e Capraia e Limite. Tale area corrisponde ai versanti sud-ovest delle colline del Montalbano, che attualmente presentano un elevato valore agrario-paesistico-ambientale, caratterizzati prevalentemente dalla presenza di colture ad oliveto terrazzate, ma anche da estese aree boscate. Un altro aspetto di notevole pregio della zona delle colline settentrionali è la notevole presenza di molte zone integre da un punto di vista naturalistico, dovute anche alla presenza del Barco Mediceo. Infine, in tutto il territorio vi è un forte patrimonio di edifici storici.
- le colline meridionali, tale parte di territorio comprende la porzione più a sud del comune di Empoli e di Montelupo Fiorentino. Attualmente risulta caratterizzata da un utilizzo prevalentemente agricolo con piccole isole boscate che si innestano tra le colture agricole e i vigneti.

Dal punto di vista morfologico per i settori settentrionali e meridionali, rispettivamente posti presso la dorsale del Monte Albano e le colline del Chianti, caratterizzati da un paesaggio prevalentemente collinare, si riscontra che le sommità dei rilievi raggiungono quote massime di circa 400 m s.l.m. nel settore settentrionale del territorio comunale di Capraia e Limite, in prossimità dei limiti amministrativi con il Comune di Carmignano.

In destra idraulica del corso del Fiume Arno il paesaggio collinare, sebbene presenti nella totalità un andamento relativamente omogeneo, si presta ad una suddivisione in due porzioni, quella più prossima alle pendici del Monte Albano, con rilievi maggiormente acclivi, e quella più distante, avente morfologie più dolci. Rilievi collinari con blande acclività e dolci morfologie sono presenti anche nei settori meridionali del territorio di interesse, in sinistra idraulica del corso del Fiume Arno.

I sistemi collinari degradano verso il fondovalle del Fiume Arno, del Fiume Elsa e dei corsi d'acqua secondari, caratterizzato da settori pianeggianti con quote che non superano i 50,0 m s.l.m., attestandosi mediamente su 20,0-30,0 m s.l.m..

In suddetto contesto la copertura vegetale delle aree è condizionata dalla natura geologica dei terreni, non tanto e non solo per la predisposizione naturale di un terreno ad accogliere certe

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

essenze vegetali, quanto per la forte e reiterata presenza umana in questi territori, presenza che ha concentrato il suo intervento là dove le condizioni di lavorabilità dei terreni erano più idonee e le morfologie più dolci.

In sintesi la classica relazione:

terreni argillosi ed alluvioni di fondovalle	=	terreni seminativi, frutteti e vigne
terreni ciottoloso-ghiaiosi e sabbiosi cementati	=	bosco

risulta essere più un portato dell'intervento umano sul territorio che non una predisposizione "naturale" intrinseca legata alla natura litologica delle formazioni presenti intrinseca legata alla natura litologica delle formazioni presenti.

3.5 L'inquadramento geologico e geomorfologico¹²

I territori dei comuni dell'empolese sono collocati ai piedi della porzione meridionale della dorsale del Monte Albano, rappresentata dal fianco rovescio di una grossa piega coricata, antiforme, vergente verso NE e con asse orientato in direzione NO-SE. Questa struttura prosegue verso SE nei Monti del Chianti, con i quali costituisce il cosiddetto fronte della Falda Toscana.

Dal punto di vista geologico i suddetti territori si possono suddividere, in maniera schematica, in due zone; una nord-orientale caratterizzata dalla presenza delle formazioni appartenenti principalmente al Dominio Toscano e in particolare alla formazione del Macigno, e secondariamente alle unità liguri del Dominio Ligure Esterno (Unità di Monte Morello) e una nord-occidentale, centrale e meridionale con prevalente presenza di depositi marini pliocenici e continentali rusciniiani e villafranchiani.

Su questi poggiano, nei fondovalle ubicati principalmente nella porzione centrale e meridionale dei settori di interesse, depositi recenti di natura alluvionale, presenti in maniera diffusa in tutto il territorio, e in particolare lungo il corso fluviale principale, il Fiume Arno, che lungo i corsi secondari, quali il corso del Fiume Elsa e Torrente Pesa e dei Torrenti Vincio, Streda e Orme, oltre che lungo i corsi d'acqua del reticolo minore.

Al fine di collocare correttamente da un punto di vista geologico-strutturale l'area, saranno riportate brevemente alcune informazioni riguardo la storia geologica di questa parte dell'Appennino Settentrionale.

Da un punto di vista geologico appartiene alla fascia centrale della catena orogenetica dell'Appennino settentrionale, parte integrante della fascia di deformazione perimediterranea sviluppatesi prevalentemente in tempi neogenici e costituita da una struttura complessa di falde e thrust formatasi in relazione a più fasi tettoniche. Queste sono legate agli eventi verificatisi a partire dal Cretaceo superiore in seguito alla completa chiusura dell'Oceano Ligure-Piemontese ed alla successiva collisione continentale tra la placca europea e quella adriatica.

In tale contesto si distinguono una fase oceanica ed una fase ensialica. La fase oceanica inizia al limite tra il Cretaceo inferiore ed il Cretaceo superiore, e termina nell'Eocene medio con la completa chiusura dell'Oceano Ligure-Piemontese. Durante questa fase si forma un prisma d'accrezione costruito dall'impilamento per sottoscorrimento verso W delle coperture oceaniche e di parte del loro basamento, che andranno così a costituire le cosiddette Unità Liguri. Segue, nell'Eocene medio-superiore la collisione tra il margine continentale europeo (sardo-corso) e quello adriatico che dà inizio alla fase intracontinentale dell'orogenesi appenninica. In questa fase si ha lo sviluppo di una tettonica a thrust e falde con sottoscorrimento verso W dell'Unità Toscane, prima, e di quelle Umbro-Marchigiane poi, sotto le unità precedentemente impilate. Fenomeni gravitativi e di retroscorrimento, anche importanti, accompagnano in superficie questa

12 QG 00_ Relazione tecnica illustrativa

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

strutturazione crostale. In questa fase il fronte compressivo, che migra verso E, è seguito, a partire dal Miocene medio, da un fronte distensivo, legato alla distensione crostale che ha portato all'apertura del Bacino Tirrenico. Attualmente i due regimi tettonici diversi coesistono in due fasce contigue della catena: nel versante tirrenico è attivo il regime distensivo, in quello adriatico quello compressivo.

3.6 L'inquadramento idrografico¹³

il principale corso d'acqua è il Fiume Arno che con andamento circa est-ovest scorre nella porzione centrale del territorio di interesse. Altro corso d'acqua facente parte del reticolo principale è il Fiume Elsa, che definisce il confine tra il Comune di Empoli e il territorio della Provincia di Pisa e confluisce nel Fiume Arno, come uno dei suoi maggiori affluenti, poco ad ovest dell'abitato di Marcignana.

I corsi d'acqua secondari che interessano i territori comunali d'interesse sono tutti caratterizzati da un regime torrentizio e presentano notevoli portate durante la stagione piovosa ed in occasione di intense precipitazioni, mentre durante la stagione estiva le portate si riducono notevolmente fino a mostrare in taluni casi condizioni di completa assenza d'acqua. Generalmente i bacini dei corsi d'acqua secondari hanno caratteristiche di estensione medie inferiori ai 25 kmq.

Tra gli affluenti di destra del Fiume Arno, che nella totalità defluiscono dai rilievi collinari posti nella porzione settentrionale dei territori in esame, si ricordano tra gli altri il Torrente Streda, il Rio Ganghereto, il Rio Filicaia, il Rio della Valle Marcarro, il Rio S. Ansano, il Rio Morticini, il Rio Barbugiano, il Rio di Corliano, il Rio Val Nebbia, il Borro del Pescaione, il Rio della Botta, il Rio di Botricello e il Rio Guidi, a cui seguono per importanza gli affluenti, in ordine gerarchico decrescente.

Tra i principali corsi d'acqua secondari citiamo anche il Torrente Vincio, che scorre da oriente verso occidente nei territori comunali di Vinci e di Cerreto Guidi andando ad immettersi a sud-ovest della località Stabbia nel Canale Maestro del Padule di Fucecchio. Tra gli affluenti del Torrente Vincio si ricordano il Rio Vinciarello, il Borro Fangacci, il Rio di Cugnani e il Rio di Mormoreccio.

Invece, tra gli affluenti di sinistra del Fiume Arno, che nella totalità defluiscono con andamento circa da sud verso nord dalle colline poste nella porzione meridionale dei territori in esame, si ricordano principalmente il Torrente Pesa, che confluisce in Arno in corrispondenza dell'abitato di Montelupo Fiorentino e presenta il Rio di Pulica e il Torrente Turbone come suoi principali affluenti e il Torrente Orme, che confluisce in Arno in corrispondenza dell'abitato di Empoli e vede il Rio Camerota e il Torrente Ormicello come suoi principali affluenti. Tra gli altri corsi d'acqua secondari affluenti di sinistra del Fiume Arno si ricordano il Fosso di Fibbiana, il Rio di Sammontana e il Rio Fosso Maestro di Cortenuova.

3.7 Il sistema vegetazionale¹⁴

3.7.1 Il paesaggio vegetale, le colture agrarie e la vocazione dei terreni

Il paesaggio vegetale del territorio intercomunale si caratterizza per una discreta complessità, grazie alla presenza di un articolato assetto geomorfologico e da condizioni microclimatiche piuttosto variegate, favorita anche dalla disposizione dei versanti collinari che uniscono, alle prevalenti esposizioni calde e soleggiate del Montalbano, quelle più ombrose e fresche della Val di Pesa e delle colline plioceniche del territorio empoiese e montelupino.

13 Relazione Geologica e Relazione idraulica

14 Doc. QC02 Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Come già evidenziato nella descrizione delle categorie di uso del suolo, l'assetto prevalente del territorio è quello agricolo. Tuttavia, anche questo presenta caratteristiche assai diversificate nel paesaggio che influenzano molto la persistenza di elementi naturali e semi-naturali. All'interno della pianura alluvionale dell'Arno e del fiume Elsa le coltivazioni possiedono una maglia agraria più ampia e tendenzialmente più intensiva; nelle aree localizzate attorno ai centri urbani di Empoli e Montelupo risultano invece presenti sistemi agrari più complessi con colture orticole e piccoli appezzamenti a conduzione hobbistica e familiare. In generale però, nel contesto della piana alluvionale, la vegetazione naturale permane esclusivamente in fasce arboree di specie igrofile lungo i corsi d'acqua (soprattutto a salici e pioppi, ma con ampia partecipazione di specie alloctone, quali robinia, acero negundo e ailanto) e in sporadici nuclei boscati di piccola dimensione, talora come evoluzione naturale anche di passati impianti di arboricoltura con pioppi o querce. Fanno eccezione alcuni boschi e boscaglie igrofile, divenute con il tempo di una certa estensione, e conseguentemente di maggiore interesse naturalistico e paesaggistico, che si sono sviluppate rapidamente a seguito dell'abbandono dell'attività estrattiva di inerti sia nella località di Gavena (Cave Borgioli nel Comune di Cerreto Guidi) che in quella di Arnovecchio (Comuni di Empoli e Montelupo). Sempre come processo di rapida evoluzione vegetazionale, è opportuno citare anche la vegetazione igrofila a salici e pioppi, e in questo caso arricchita anche da depressioni umide prative di notevole interesse naturalistico, presente all'interno della prima delle varie casse di espansione realizzate recentemente lungo il Torrente Pesa. La cassa realizzata infatti appena a valle della località Turbone presenta ormai caratteri di naturalità importanti che permettono la presenza anche di habitat di interesse comunitario.

Sempre lungo il corso della Pesa, la vegetazione riparia appare più continua e sufficientemente ampia a monte del Turbone, mentre diviene rada e stretta tra il Turbone e la confluenza in Arno a Montelupo.

Analogamente, anche i Fiumi Arno e Elsa presentano lunghi tratti con vegetazione ripariale spesso stretta o assente, mentre prevalgono maggiormente i tratti con argini erbosi, scarpate in erosione o, peggio ancora, invase da vegetazione aliena (tra le specie invasive più diffuse occorre citare l'*Arundo donax*, estremamente abbondante lungo il fiume Elsa, che si ripercuote molto negativamente sulla qualità ecosistemica e paesaggistica di tutto l'ambiente ripariale).

Il settore collinare a nord dell'Arno presenta aspetti del paesaggio vegetale piuttosto differenziati rispetto a quello situato a sud dell'asta fluviale. In particolare, quello che caratterizza i primi rilievi collinari di Vinci e quelli interamente compresi nel comune di Cerreto Guidi, presentano una elevata copertura delle coltivazioni a vite con porzioni estremamente limitate di vegetazione naturale. Questa risulta infatti relegata ai pochi lembi forestali superstiti (essenzialmente cerrete) e a una ridottissima quota di macchie di vegetazione in evoluzione ai margini delle proprietà, sotto forma per lo più di siepi o piccoli nuclei, o con limitati appezzamenti incolti che tendono a naturalizzarsi. Questa fisionomia non è in realtà del tutto omogenea all'interno del settore suddetto e presenta una maggiore intensità delle coltivazioni all'interno del quadrilatero tra Bassa, Cerreto, Vinci e Petroio. A ovest e a nord di Cerreto la quota di vigneti diviene meno preponderante e si alterna più spesso a oliveti e seminativi. Aumenta di pari passo anche la quota di incolti e vegetazione naturale, compreso quella boschiva. In questo contesto più mosaicato emerge, per gli importanti valori naturalistici che lo caratterizza, il Bosco di Poggioni, situato a nord del Comune di Cerreto Guidi. Si tratta di un'area boscata di circa 80 ettari, interamente compresa nella ZSC IT5140010 "Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone", e solcata da piccole vallecole e impluvi che presentano ristagni idrici naturali e invasi di trattenuta artificiali che costituiscono ambienti di eccezionale valore naturalistico. Questo è dovuto anche al fatto che tale area costituisce un elemento di un sistema più vasto che mette in connessione gli ambienti forestali relitti della Valdinievole con il Padule di Fucecchio, le Cerbaie, il Lago di Sibolla e l'ex Padule di Bientina, a formare una delle zone umide interne più importanti d'Europa. La vegetazione

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

forestale si caratterizza per la presenza di estese cerrete con lembi di habitat più mesofili. Tuttavia, la gestione forestale applicata a queste formazioni, tutte in proprietà privata, costituisce senz'altro un gravissimo limite alla conservazione di questo eccezionale biotopo. Le frequenti ceduzioni che interessano tutto il bosco di Poggioni depauperano la risorsa forestale, deprimendone la fertilità e modificando in senso più xerofilo le formazioni vegetali, aprendo anche la strada alla diffusione dell'alloctona invasiva *Robinia pseudacacia*. Oltre alla vegetazione forestale, il valore dell'area è arricchito da praterie umide, purtroppo anche queste degradate da una gestione non adeguata, e da ambienti lacustri e palustri. All'interno del Lago di Poggioni è presente l'unico nucleo superstite di vegetazione a ninfea bianca (*Nymphaea alba*) di tutto il territorio intercomunale e uno degli ultimi di tutto il comprensorio del Padule di Fucecchio. Altri ambienti umidi degni di nota sono presenti, sempre all'interno del territorio comunale di Cerreto, nella fascia di gronda del cratere palustre del Padule nei pressi del Porto di Stabbia. Si tratta di ambienti umidi temporanei, gestiti a scopo venatorio, ma che presentano notevole valore floristico e faunistico, in particolare per gli uccelli acquatici migratori e nidificanti.

Le pendici collinari del Montalbano sono invece caratterizzate da un paesaggio vegetale che alterna coltivazioni arboree - principalmente ad olivo su versanti terrazzati - a vegetazione boschiva concentrata soprattutto all'interno dei valloni e delle forre. Questo ricchissimo e variegato mosaico rappresenta probabilmente l'elemento di maggior valore paesaggistico dell'intero territorio intercomunale e costituisce una eccellenza anche a livello regionale. Il sistema dei terrazzamenti, che si sviluppa principalmente nella fascia compresa tra la quota di 100 metri a quella dei 400 metri s.l.m. è assolutamente impressionante e ha pochi eguali nel panorama toscano. Uno studio dell'Università di Firenze del 2005¹⁵ ha valutato in 800 km lineari lo sviluppo dei terrazzamenti del Montalbano, di cui una parte significativa si concentra soprattutto nel Comune di Vinci.

La vegetazione forestale assume una fisionomia diversificata lungo tutto il versante sud-occidentale del Montalbano in ragione principalmente della quota e della temperatura media annuale. Alle basse quote prevalgono i querceti termofili a roverella (Vinci) e le leccete (Capraia e Limite), mentre salendo di quota prevalgono le cerrete e i castagneti, quest'ultimi concentrati soprattutto sull'area di crinale. Il pino marittimo prende parte alla composizione di buona parte delle formazioni presenti, spesso perché favorito dagli incendi o dalla passata gestione selvicolturale. Si tratta comunque di una specie autoctona che possiede grande capacità di rinnovazione in ambienti disturbati e che, solo negli ultimi 2-3 decenni, è andato incontro a una forte regressione a causa dell'infestazione della cocciniglia (*Matsucoccus feydauti*). All'interno delle forre, lungo i numerosi corsi d'acqua alimentati dalle sorgenti localizzate alle quote più elevate dei versanti del Montalbano, è presente una vegetazione lussureggiante dominata dall'ontano nero (*Alnus glutinosa*) di grande interesse conservazionistico e pertanto meritevole di estrema tutela.

Meritano una particolare menzione alcune delle formazioni boschive più mature e meglio conservate che sono ancora presenti sul Montalbano; alcune di queste sono legate a grandi proprietà fondiarie come quella di Villa Bibbiani nel Comune di Capraia e Limite - che annovera una magnifica foresta a leccio a nord-est della villa con elementi mesofili in cui risultano addirittura presenti il tiglio selvatico e il carpino bianco - e quella di Villa Comparini nel Comune di Vinci, che presenta considerevoli estensioni di cedui invecchiati di leccio, cerro e castagno che hanno assunto ormai la fisionomia di una vera e propria fustaia arricchendosi anche di numerose altre specie, tra cui l'abete bianco che è riuscito a rinnovarsi a partire da piccoli nuclei di impianto artificiale. Preme evidenziare come la gestione dei boschi della Villa Comparini risulti attualmente non idonea alla conservazione degli elementi di maggior pregio naturalistico e paesaggistico su

15 Il Paesaggio Agrario del Montalbano. Identità, sostenibilità, società locale. Passigli Editore, Firenze.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

una parte significativa della proprietà. Il piano di assestamento forestale recentemente approvato, infatti, mira alla ripresa delle ceduzioni anche nei settori forestali che hanno superato i 50 anni dall'ultimo intervento di taglio determinando gravi impatti sulla conservazione degli habitat forestali presenti.

Piuttosto comuni sono anche le formazioni arbustive, concentrate principalmente nel Comune di Capraia e Limite, quali forme di regressione della foresta mediterranea a seguito di incendi e sovrautilizzazioni. La tendenza evolutiva in atto di queste formazioni è comunque quella di un rapido incremento della biomassa e del progressivo avvio verso forme più strutturate a fisionomia forestale.

Assai limitate sono invece le formazioni a praterie secondarie, ovvero derivanti da attività antropica quali pascolo o sfalcio, su tutto il territorio del Montalbano.

Sui versanti meridionali che guardano la stretta valle dell'Arno, tra Camaioni e Montelupo, sono presenti anche formazioni derivanti da estesi rimboschimenti a conifere mediterranee (cipresso e pino domestico) ormai del tutto naturalizzate e di grande valore paesaggistico, oltre che naturalistico.

I bassi versanti collinari a sud dell'Arno, all'interno dei confini comunali di Montelupo e Empoli, si caratterizzano per una geomorfologia completamente distinta da quella del Montalbano, ovvero per la presenza di modesti rilievi di origine pliocenica (sedimenti dovuti al fenomeno di trasgressione e regressione marina che sono avvenute tra i 3 e i 5 milioni di anni fa) che hanno dato origine a forme più o meno calanchive, in ragione della diversa composizione granulometrica dei sedimenti. In questi contesti la composizione della vegetazione naturale risente dell'esposizione e della giacitura, che determinano particolari aspetti microclimatici, ma anche della natura dei suoli. In questo caso i suoli risultano meno adatti alle specie più acidofile, come il pino marittimo o il castagno che invece caratterizzano il paesaggio vegetale del Montalbano. Qui prevale il cerro, ai piedi di tutti i versanti più freschi e umidi ad esposizione settentrionale, talvolta con carpino nero e bianco nelle situazioni più mesofile come quelle del Rio Ricavolo (Montelupo). Particolarmente belle e sviluppate sono le cerrete di Corniola nella piccola valle del Rio dei Cappuccini a Empoli. Alle pendici più alte di questi piccoli rilievi diviene via via più abbondante il leccio che tende anche ad entrare progressivamente all'interno degli estesi rimboschimenti a cipresso tra le Località di Sammontana, Botinaccio e Piazzano, assieme a specie come l'orniello o molte altre specie tipiche della macchia mediterranea.

Si rimanda al Doc.QC02 – Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali per approfondimento maggiore del metodo utilizzato e dei risultati ottenuti.

3.7.2 Gli Habitat di interesse comunitario

Le aree del territorio intercomunale caratterizzate da una maggiore naturalità, o da paesaggi rurali tradizionali, vedono una elevata presenza di **Habitat di interesse comunitario** di cui alla Direttiva 92/43/CEE e ss.mm.ii., e relativi recepimenti nazionale e regionali (in particolare LR 30/2015). Si tratta di 12 habitat di interesse comunitario, di cui 2 considerati prioritari a livello europeo, presenti in gran parte all'interno degli ecosistemi forestali.

A livello comunitario la tutela degli habitat di interesse viene perseguita attraverso la individuazione del Sistema di Siti della Rete Natura 2000 e le relative discipline di tutela, quali le Misure di conservazione, i Piani di gestione e le procedure di Valutazione di incidenza su progetti e piani. A livello regionale l'importanza di tali habitat è stata riconosciuta anche dalla LR 30/2015 e dal PIT Piano paesaggistico regionale.

In particolare il riconoscimento e la tutela degli habitat di interesse comunitario, anche all'esterno dei territori della Rete Natura 2000, risponde al comma 2, art.8 della Disciplina di Piano

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

paesaggistico, ove per la II Invariante si indica la necessità della “*tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario*”. Tali habitat sono inseriti come elemento qualificante la II invariante del PIT a livello di Abaco (pag. 84-86), costituiscono elementi valoriali per la descrizione dei morfotipi a livello di Ambito e sono oggi normativamente “*protetti*” anche esternamente al Sistema Natura 2000 in base alla nuova LR 30/2015.

L’individuazione degli habitat di interesse comunitario è stata realizzata in coerenza con i contenuti del Manuale italiano di interpretazione degli Habitat della Direttiva 92/43/CEE (<http://vnr.unipg.it/habitat/>), e valorizzando i contenuti della banca dati RENATO (Sposimo e Castelli, 2005), delle informazioni contenute nei formulari standard Natura 2000 dei locali Siti, ma soprattutto del progetto “HASCITu - Habitat in the Sites of Community Importance in Tuscany” (Regione Toscana, CIST) finalizzato all’individuazione delle perimetrazioni degli habitat meritevoli di conservazione nei Siti di Importanza Comunitaria, ad oggi già ZSC – Zone Speciali di Conservazione.

La distribuzione degli habitat nel territorio comunale, internamente ed esternamente ai Siti Natura 2000, è stata rappresentata in una apposita Carta degli Habitat Natura 2000 (scala 1:10.000), dove i gli habitat sono stati indicati come presenza singola o come mosaici di Habitat.

Alcuni Habitat risultano presenti in facies degradata, per effetto di disturbi antropici (es. una pessima gestione forestale) o condizioni stagionali non particolarmente favorevoli.

L’analisi delle fonti sopra citate, della bibliografia disponibile e le acquisizioni derivanti dai sopralluoghi ha portato alla individuazione nel territorio intercomunale di 12 habitat di interesse comunitario.

Si rimanda al Doc.QC02 – Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali per approfondimento maggiore del metodo utilizzato e dei risultati ottenuti.

3.8 Il sistema dei vincoli

I Territori dei comuni di Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Vinci sono interessati da una compresenza di salvaguardie che derivano dall’applicazione di un articolato sistema di aree tutelate per legge, immobili di interesse e di vincoli architettonici:

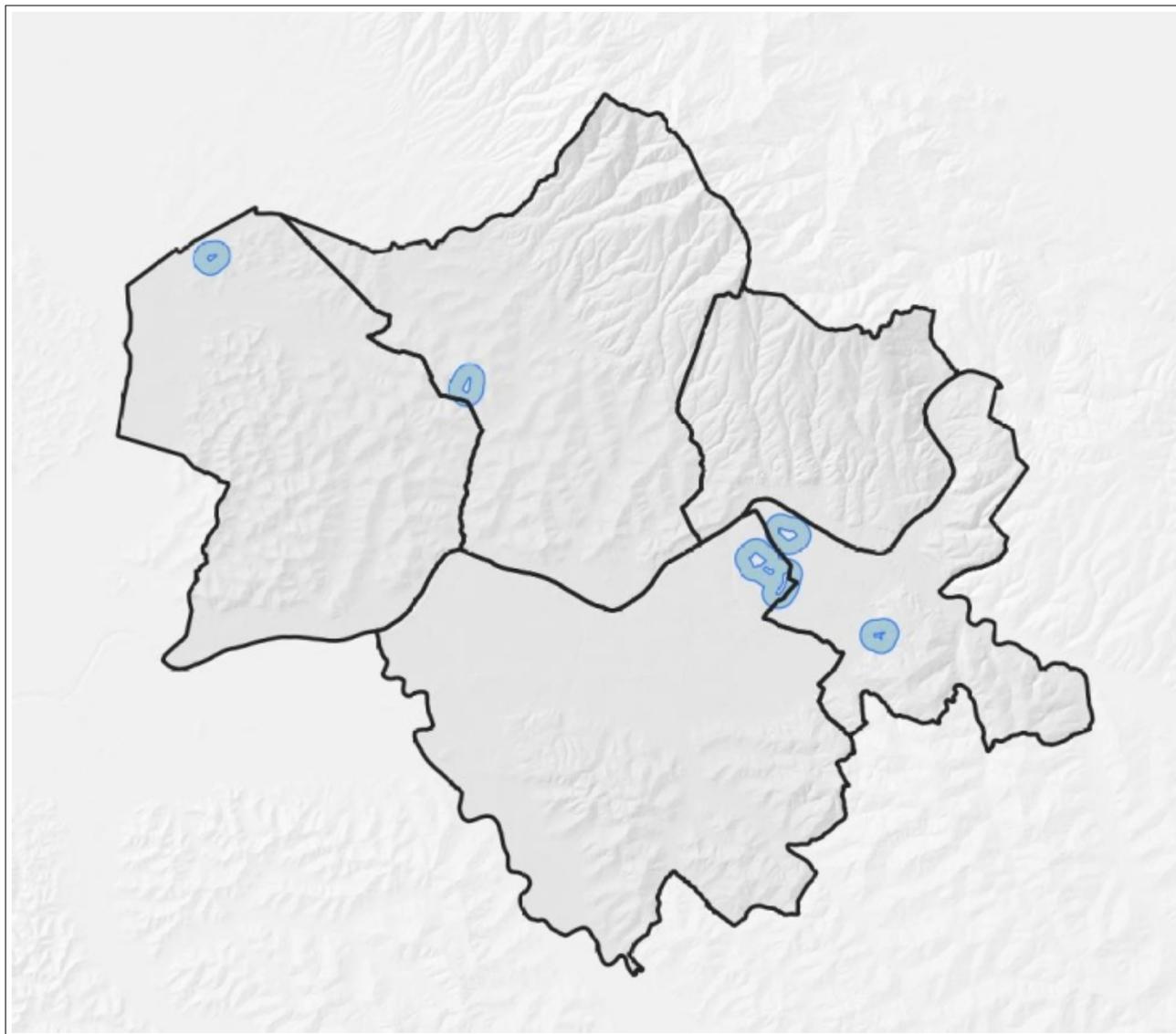
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

Il paragrafo successivo analizza nello specifico i vincoli presenti nei territori dei comuni di Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Vinci.¹⁶

¹⁶ Per maggiore specificità dei vincoli si rimanda alla relazione QP08 Ricognizione dei beni paesaggistici e culturali

3.8.1. Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art. 142)

3.8.1.1 I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. B, Codice)

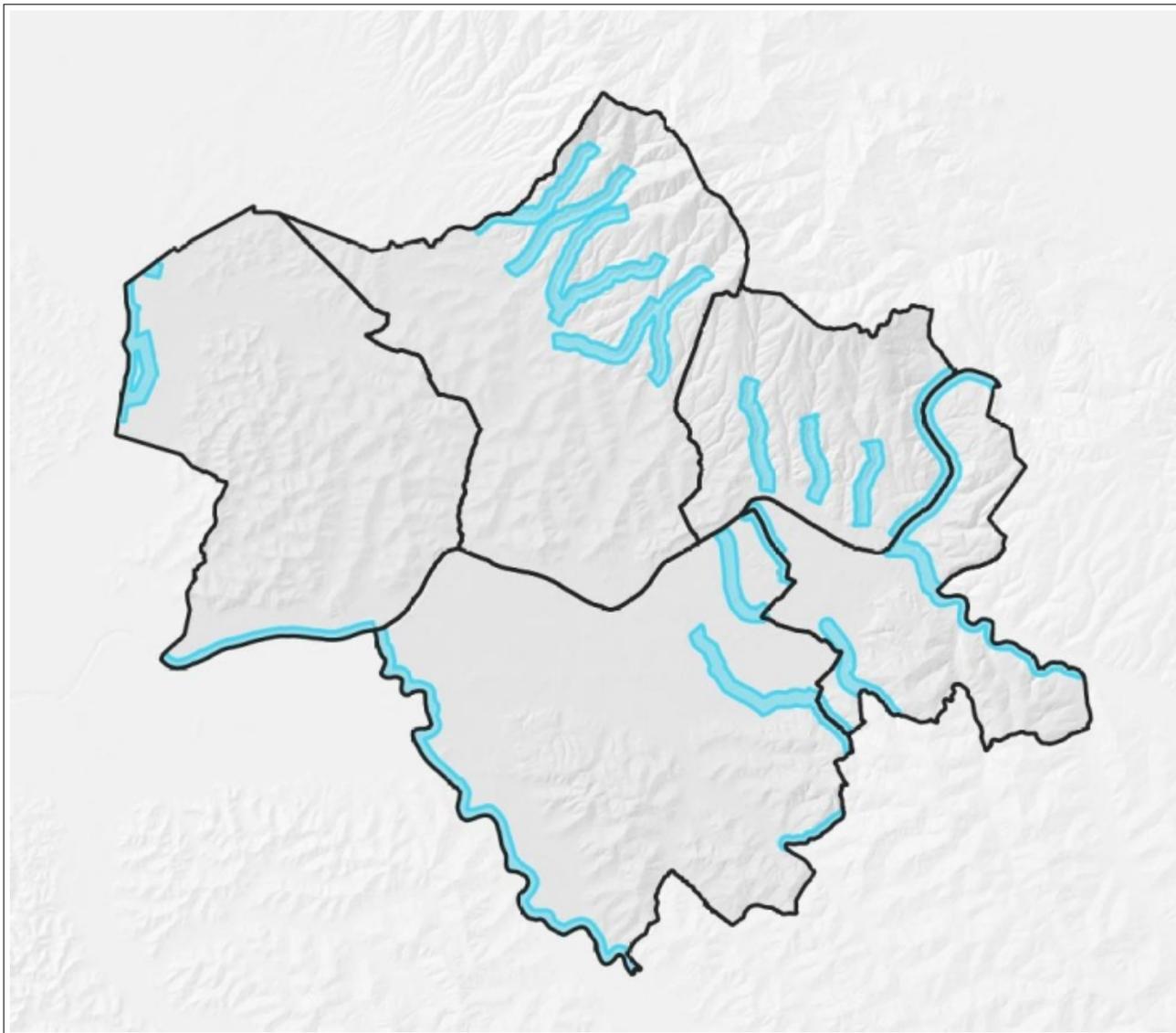


Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.1.2 I Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (Art. 142, c.1, lett.C, Codice)

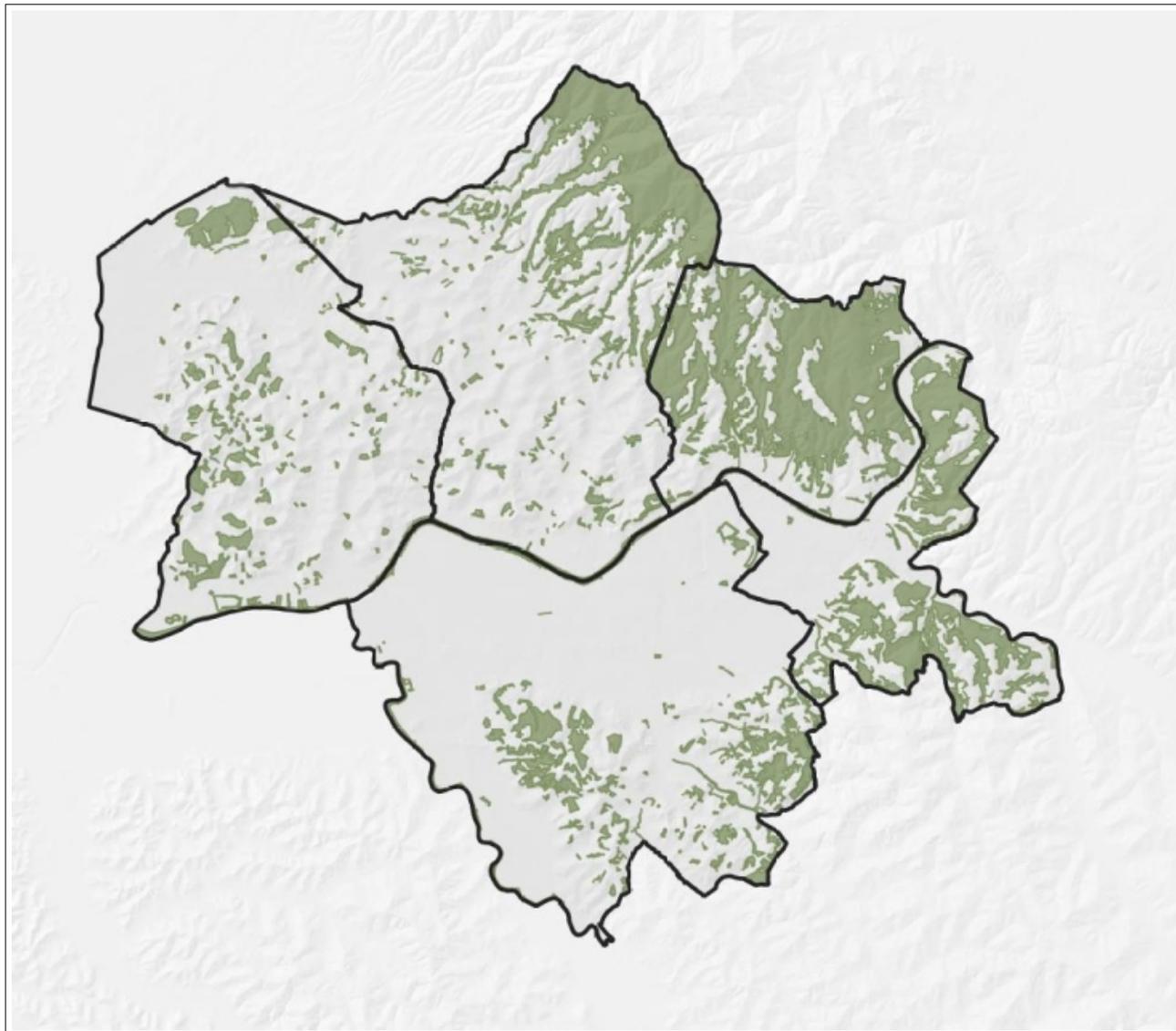


Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.1.3 I territori coperti da foreste e da boschi (Art. 142, c.1, lett.G, Codice)

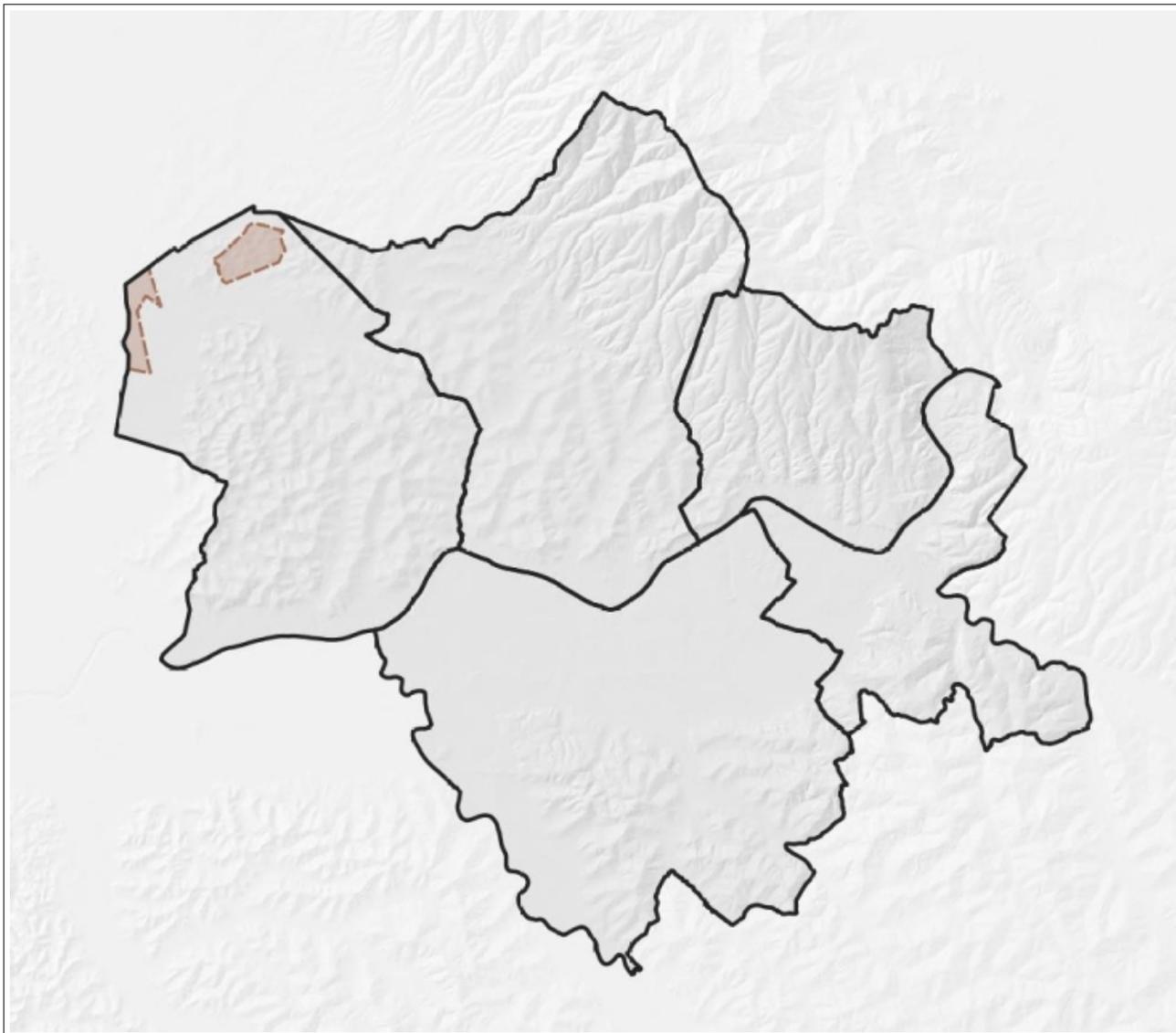


Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.1.4 Le zone umide (Art.142, c.1, lett.I,Codice)

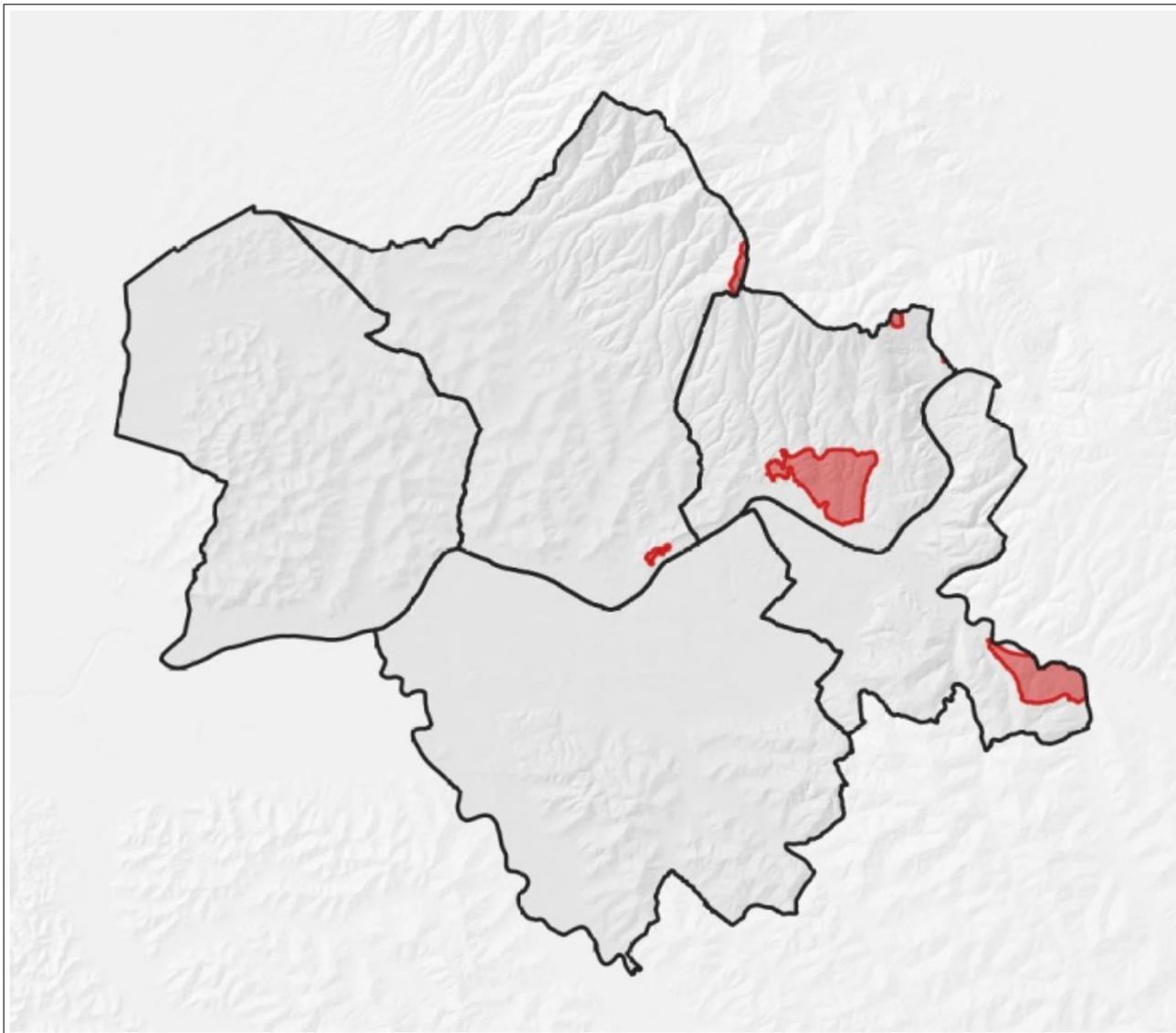


Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.1.5 Le zone di interesse archeologico

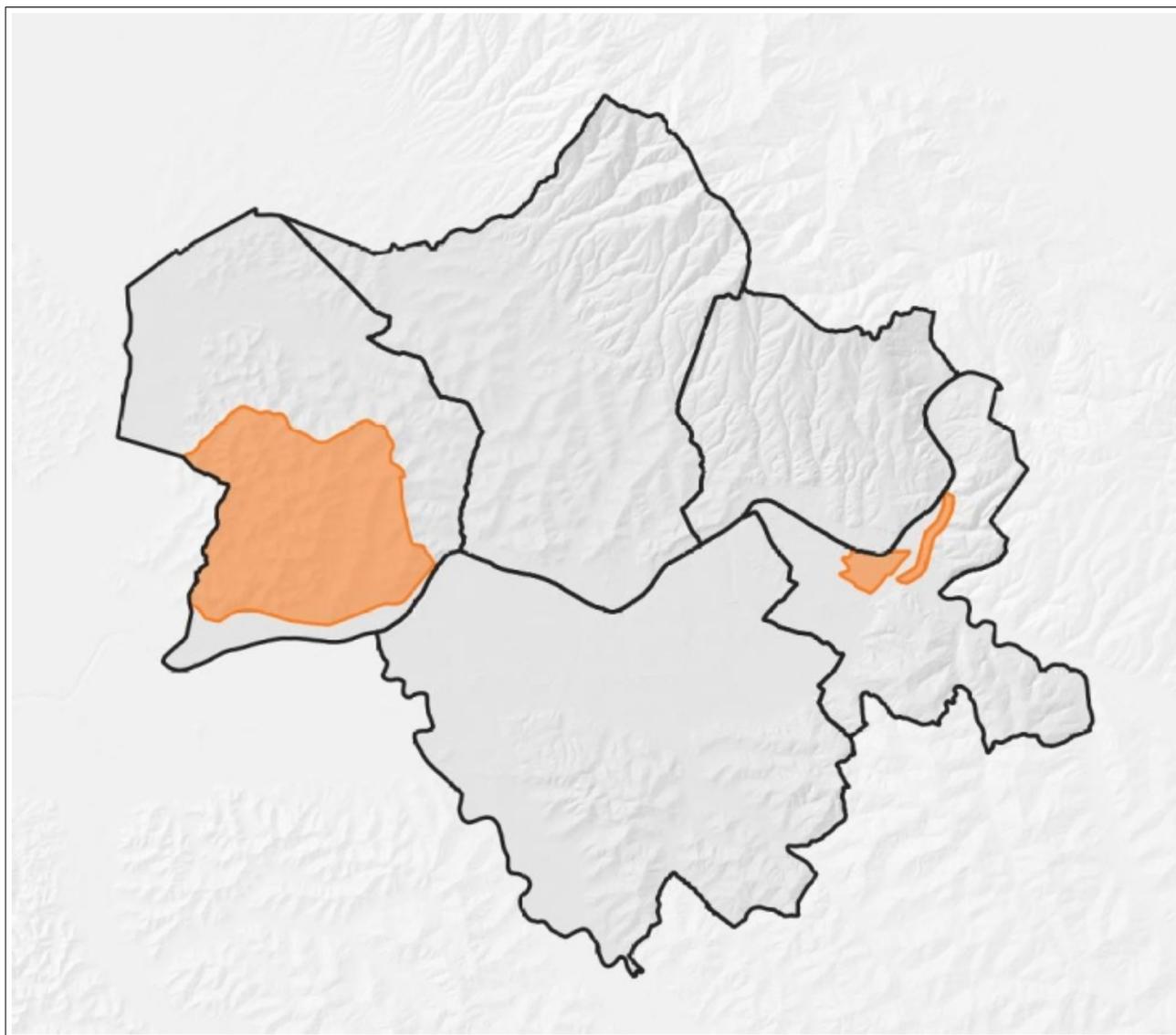


Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.2. Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art.136)



Scala 1: 150.000

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

3.8.3. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004

- 1 Immobile Marcignana – Comune di Empoli
- 2 Ex Casa Cioni – Comune di Empoli
- 3 Ex Casa del Fascio – Comune di Empoli
- 4 Colonna segnavia di Santa Maria – Comune di Empoli
- 5 Complesso di Santa Maria a Ripa – Comune di Empoli
- 6 Chiesetta San Mamante – Comune di Empoli
- 7 Ex chiesa di San Donnino – Comune di Empoli
- 8 Ex Macello comunale – Comune di Empoli
- 9 Conservatorio SS. Annunziata e porzione delle antiche mura – Comune di Empoli
- 10 Magazzino del sale – Comune di Empoli
- 11 Immobile Piazza Farinata – Comune di Empoli
- 12 Esterni di palazzo – Comune di Empoli
- 13 Fontana dei leoni – Comune di Empoli
- 14 Collegiata di Sant'Andrea, chiostro, casa canonica, museo arte sacra e pertinenze – Comune di Empoli
- 15 Palazzo Pretorio – Comune di Empoli
- 16 Porta Pisana
- 17 Fondi – Comune di Empoli
- 18 Chiesa di Santo Stefano degli Agostiniani – Comune di Empoli
- 19 Ospedale di San Giuseppe – Comune di Empoli
- 20 Annessi del complesso dell'Ospedale di San Giuseppe – Comune di Empoli
- 21 Ex scuola infermieri – Comune di Empoli
- 22 Ex Convitto – Comune di Empoli
- 23 Palazzina amici del Bargello Già Santini – Comune di Empoli
- 24 Cappella di San Giuseppe e complesso ad uso scolastico del Sacro Cuore – Comune di Empoli
- 25 Immobile Via Arnolfo di Cambio – Comune di Empoli
- 26 Chiesa e oratorio di San Michele – Comune Empoli
- 27 Chiesa di San Martino e Annessi – Comune di Empoli
- 28 Chiesa di Santa Maria a Cortenuova – Comune di Empoli
- 29 Complesso ecclesiastico il Terrafino – Comune di Empoli
- 30 Villa la Bastia – Comune di Empoli
- 31 Complesso Bastia – Comune di Empoli
- 32 Ex casa del Fascio di Ponte a Elsa – Comune di Empoli
- 33 Ex cappella di San Pietro d'Alcantara – Comune di Empoli
- 34 Villa di Monteboro – Comune di Empoli
- 35 Complesso della chiesa di San Bartolomeo apostolo a Brusiana – Comune di Empoli
- 36 Ex villa Cantini – Comune di Empoli
- 37 Complesso denominato Chiesa e canonica di San Leonardo a Cerbiola – Comune di Empoli
- 38 Chiesa e convento dei Santi Simone e Giuda di Corniola – Comune di Empoli
- 39 Chiesa e canonica di San Giusto a Petroio – Comune di Empoli
- 40 Villa Ricci – Comune di Empoli
- 41 Villa il Terraio – Comune di Empoli
- 42 Immobile in Via di Salaiola – Comune di Empoli
- 43 Chiesa sacro cuore di Gesù – Comune di Empoli
- 44 Chiesa di San Bartolomeo – Comune di Empoli
- 45 Villa e parco di Martignana – Comune di Empoli
- 46 Villa e Castello del Cotone – Comune di Empoli

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

- 47 Ex Cappella di San Ranieri – Comune di Empoli
- 48 Porzione di immobile – Comune di Empoli
- 49 Convento dei Cappuccini – Comune di Empoli
- 50 Cimitero di Sant'Andrea – Comune di Empoli
- 51 Casa dello scienziato Giuliano – Comune di Empoli
- 52 Casa natale del musicista Ferruccio Busoni – Comune di Empoli
- 53 Monumento ai caduti – Comune di Empoli
- 54 Palazzo Ghibellino – Comune di Empoli
- 55 Fabbricato ad uso residenziale – Comune di Empoli
- 56 Villa Durazzo Mannelli – Comune di Montelupo Fiorentino
- 57 Torre Medicea dei Frescobaldi – Comune di Montelupo Fiorentino
- 58 Palazzo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 59 Palazzo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 60 Pieve di San Giovanni Evangelista – Comune di Montelupo Fiorentino
- 61 Rocca di Montelupo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 62 Alloggio del custode del campo sportivo comunale – Comune di Montelupo Fiorentino
- 63 Villa Ambrogiana – Comune di Montelupo Fiorentino
- 64 Chiesa dei Santi Quirico, Lucia e Pietro d'Alcantara all'Ambrogiana – Comune di Montelupo Fiorentino
- 65 Cimitero del capoluogo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 66 Chiesa di Santa Maria – Comune di Montelupo Fiorentino
- 67 Cappella Antinoro – Comune di Montelupo Fiorentino
- 68 Chiesa di San Pietro, casa canonica e pertinenze – Comune di Capraia e Limite
- 69 Ex casa del Fascio di limite sull'arno – Comune di Capraia e Limite
- 70 Le rocche, già monastero santi Tommasi e Giorgio e chiesa con Torre Campanaria – Comune di Capraia e Limite
- 71 Villa Fattoria di Bibbiani con parco – Comune di Capraia e Limite
- 72 Chiesa di San Martino in Campo – Comune di Capraia e Limite
- 73 Villa degli Alessandrini – Comune di Vinci
- 74 Chiesa di Santa Maria a Petronio, casa colonica e annessi – Comune di Vinci
- 75 Villa Dianella – Comune di Vinci
- 76 Complesso della commedia – Comune di Vinci
- 77 Chiesa di San Bartolomeo – Comune di Vinci
- 78 Pieve di San Giovanni Battista – Comune di Vinci
- 79 Chiesa di san Bartolomeo a Streda – Comune di Vinci
- 80 Complesso architettonico di San pantaleo, chiesa, campanile e canonica – Comune di Vinci
- 81 Istituto regionale studi ottici e optometrici – Comune di Vinci
- 82 Villa Martelli - Comune di Vinci
- 83 Teatro e sede della confraternita della misericordia – Comune di Vinci
- 84 Chiesa, canonica e campanile dell'Apparita – Comune di Vinci
- 85 Villa Comparini o Villa di Faltognano – Comune di Vinci
- 86 Chiesa di Santa Maria a Limite – Comune di Vinci
- 87 Porto fluviale dell'antica villa Bibbioni – Comune di Vinci
- 88 Complesso architettonico di San Giacomo a Pulignano – Comune di Vinci
- 89 Chiesa di Santa Maria Assunta – Comune di Cerreto Guidi
- 90 Chiesa canonica di san Bartolomeo – Comune di Cerreto Guidi
- 91 Villa e fattoria di Petriolo – Comune di Cerreto Guidi
- 92 Scuola di Corliano – comune di Cerreto Guidi
- 93 Chiesa di Santo Stefano protomartire a Corliano – Comune di Cerreto Guidi

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

94 Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo – Comune di Cerreto Guidi

95 Chiesa di Santa Liberata – Comune di Cerreto Guidi

96 Oratorio della santissima trinità – Comune di Cerreto Guidi

97 Canonica di Cerreto Guidi – Comune di Cerreto Guidi

98 Immobile gli stalloni – comune di Cerreto Guidi

99 Palazzo – Comune di Cerreto Guidi

100 Chiesa di San Leonardo – Comune di Cerreto Guidi

101 Chiesa di Santa Maria della neve – Comune di Cerreto Guidi

102 Chiesa dei Santi Pietro e Paolo Apostolo – Comune di Cerreto Guidi

4. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

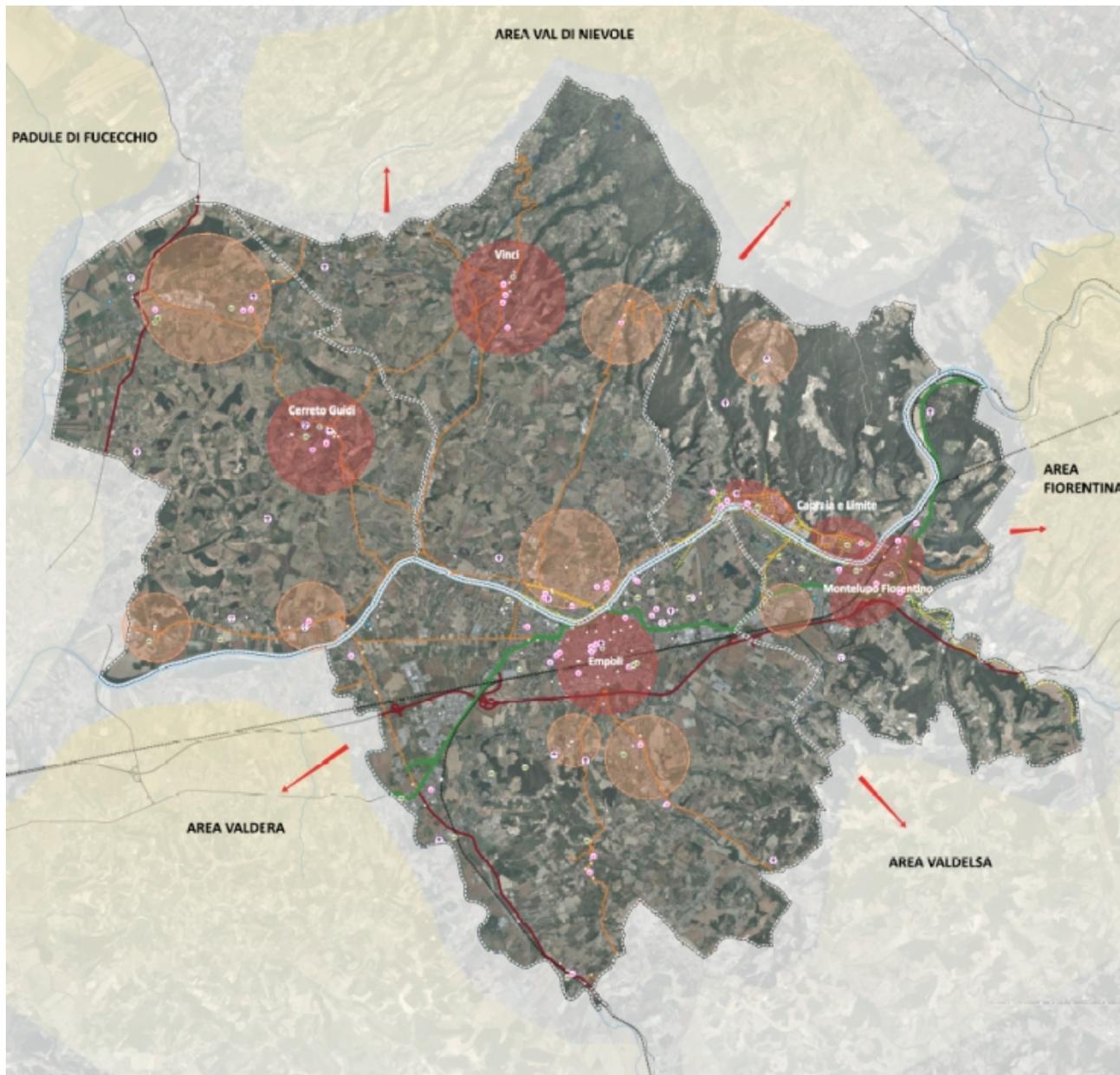
All'interno del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Vinci, l'obiettivo principale del lavoro è stato quello di dare una lettura unitaria al territorio, analizzandone le sue caratteristiche peculiari. Le nuove cartografie del P.S.I sono state elaborate sulla base del contenuto dei Piani Strutturali precedenti e degli obiettivi posti dalle amministrazioni comunali al momento di avvio del procedimento.

In linea con le strategie regionali recepite dal PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015, le tematiche trattate nelle suddette cartografie affrontano vari aspetti, come quelli relativi al sistema insediativo o quelli riguardanti le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei territori. Qui di seguito sono state analizzate le singole elaborazioni.

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav.QC01 Inquadramento Territoriale



Nella tavola di *Inquadramento territoriale* è stato rappresentato l'assetto funzionale del comune oggetto di piano. Per un adeguato inquadramento dell'area sono stati inseriti due tipologie di dati, i primi riguardano tutti i servizi d'interesse territoriale, come: i servizi di interesse generale, le sedi scolastiche, i luoghi di culto, le sedi delle forze dell'ordine, i servizi culturali e le attrezzature sportive. La seconda tipologia di dati riguarda le reti delle infrastrutture viarie di interesse territoriale ed in particolare:

- La Fi-Pi-Li
- La SS. 67
- La Linea Ferroviaria

Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

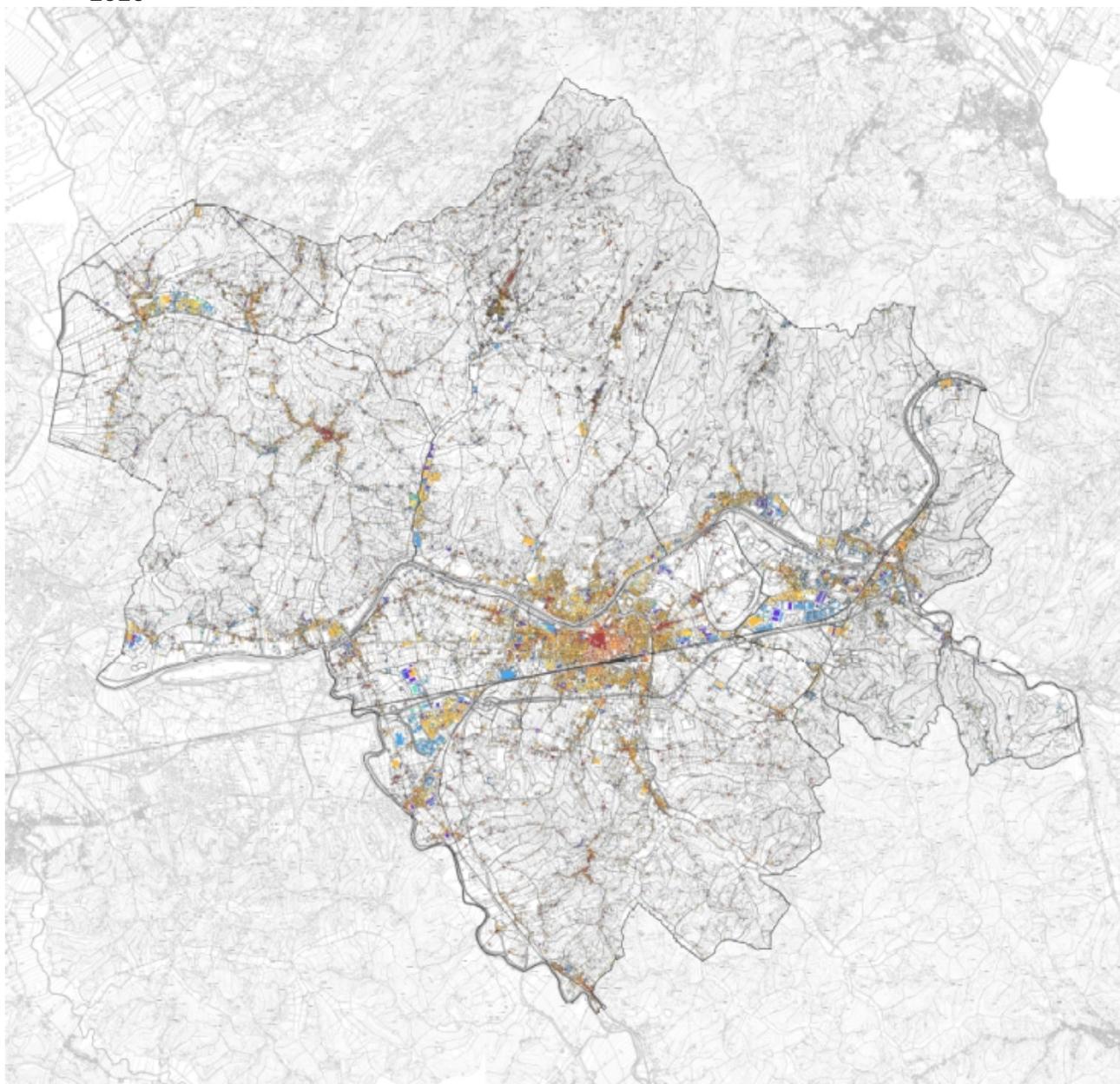
[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. QC02 Stratificazione storica degli insediamenti

La tavola della Stratificazione storica degli insediamenti è composta da una classificazione dei sedimi edilizi e dei tracciati viari in base all'epoca in cui è stata visibile una prima traccia della volumetria o del percorso. Tale elaborazione è stata possibile grazie all'interpretazione del catasto Leopoldino per l'edificato e la viabilità al 1821, alla raccolta di informazioni dalle tavole dei P.S. precedenti e dalla fotointerpretazione di varie ortofotocarte per l'analisi degli anni successivi. Le soglie scelte per la realizzazione della tavola sono state calibrate in modo da poter raccogliere e mettere in evidenza le trasformazioni avvenute.

Le date scelte sono le seguenti:

- Catasto Generale Toscana 1821
- 1940
- Volo GAI 1954
- Ortofotocarta al 1978 Regione Toscana
- Ortofotocarta al 1996 Regione Toscana
- Ortofotocarta al 2010 Regione Toscana
- 2020



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav.QC03 Individuazione delle fasce di rispetto e di tutela

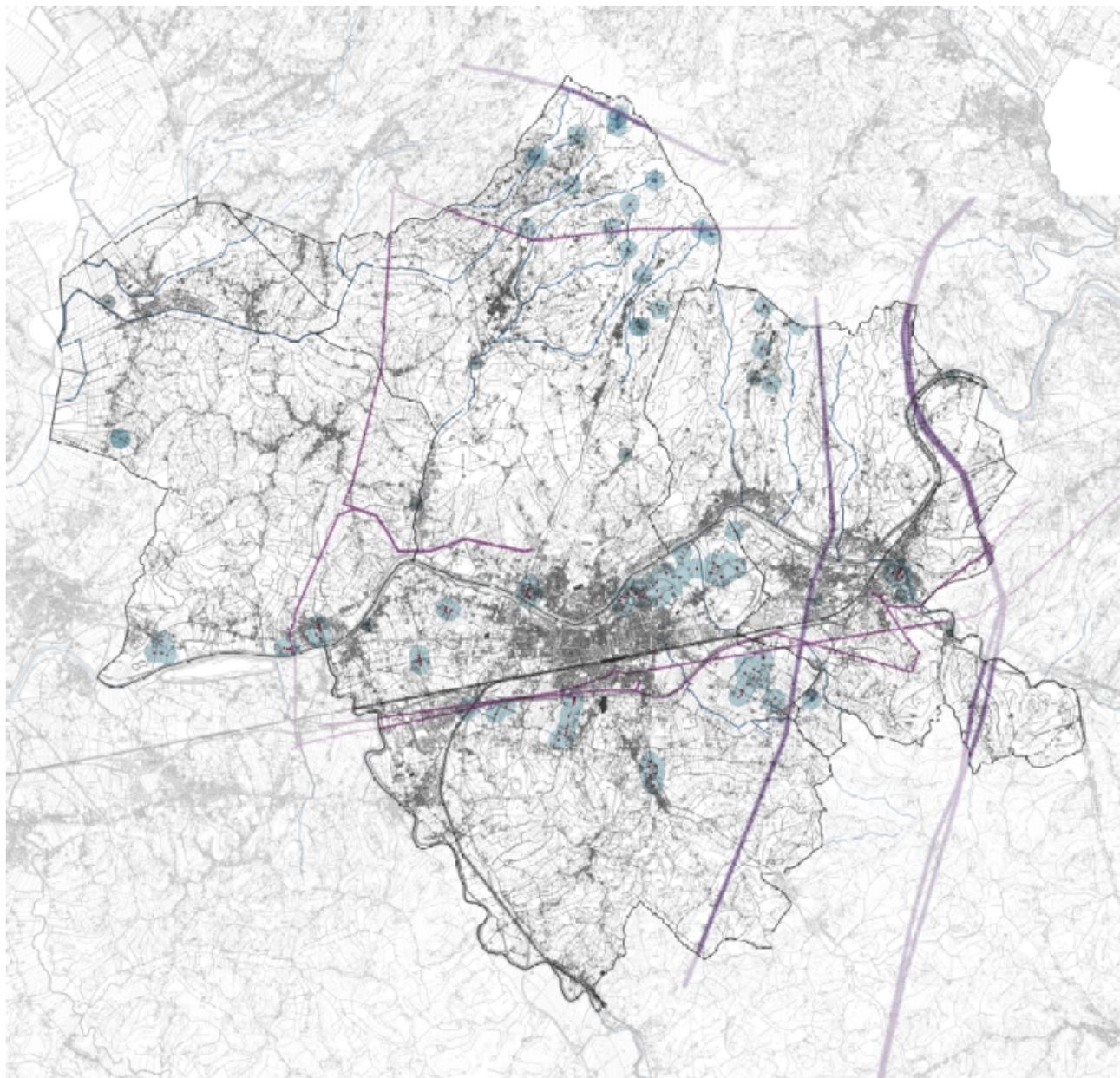
La Tavola QC.03 riporta le reti tecnologiche, le infrastrutture e le relative aree di rispetto. Le fonti utilizzate sono molteplici rispetto al sistema indicato. Per quanto riguarda le reti di servizi, i dati sono stati recepiti sia dagli enti gestori che dalla cartografia tecnica della Regione Toscana.

Le reti dei servizi appena citati sono:

- Sistema di approvvigionamento idrico;
- Sistema della Rete Fognaria;
- Sistema di approvvigionamento energetico;

Per quanto riguarda le aree di rispetto sono state riportate:

- Aree di rispetto stradale recepite dal Codice della Strada;
 - Vincolo cimiteriale in base al R.D. n.1265 del 27.07.1934;
 - Salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico;
 - Limiti di esposizione al campo elettrico

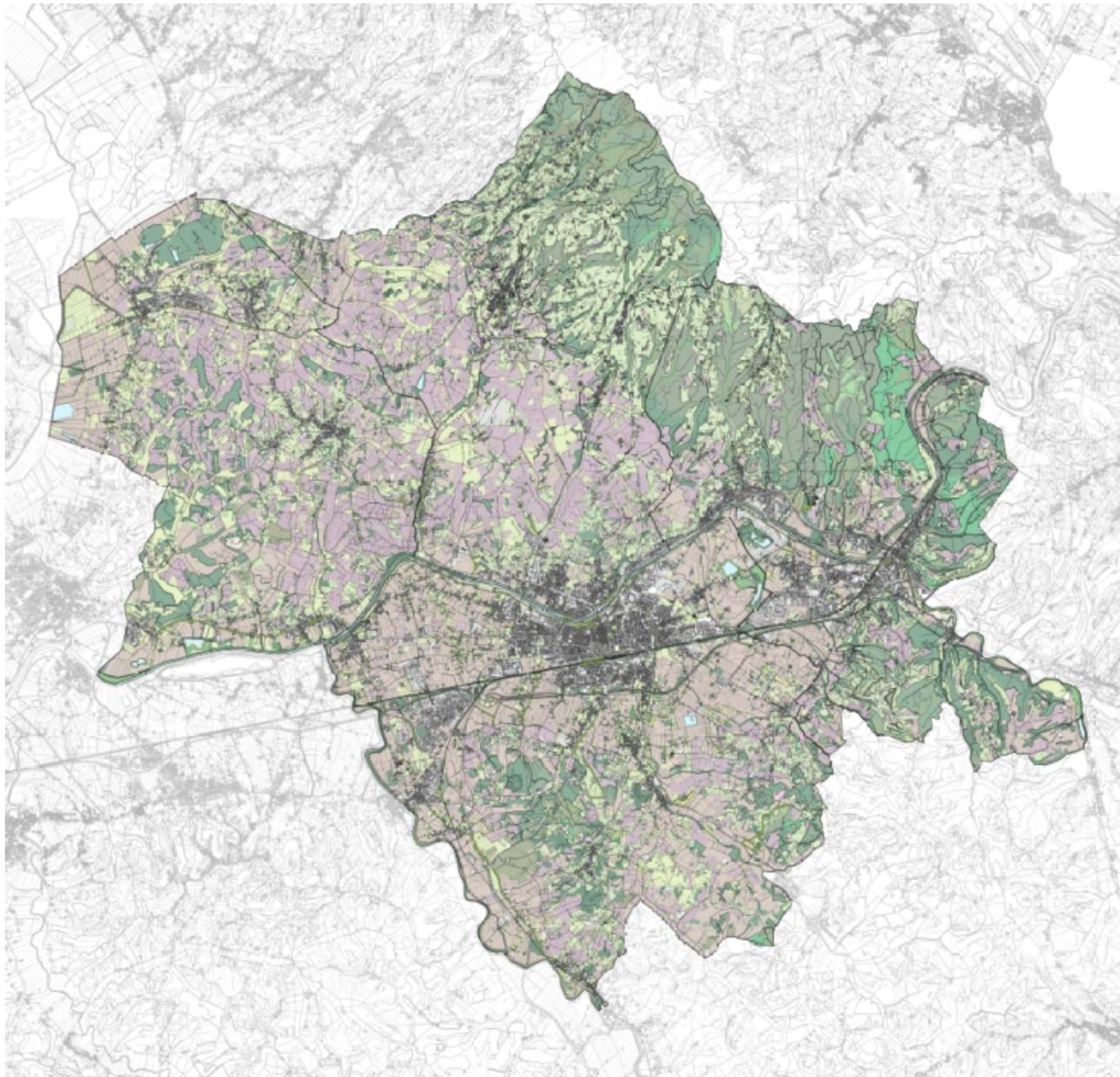


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. QC05 Vegetazione Forestale e alberi monumentali

Dopo un'analisi attente e sopralluoghi sul territorio è stata elaborata la presente tavola che rappresenta la vegetazione forestale e gli alberi monumentali, questa tavola ha posto la base per l'individuazione degli elementi patrimoniali di caratteri forestali per il territorio intercomunale.



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. QC06 Habitat di interesse comunitario

Nella tavola sono state rappresentati gli habitat di interesse comunitario che si estendono sul territorio intercomunale.

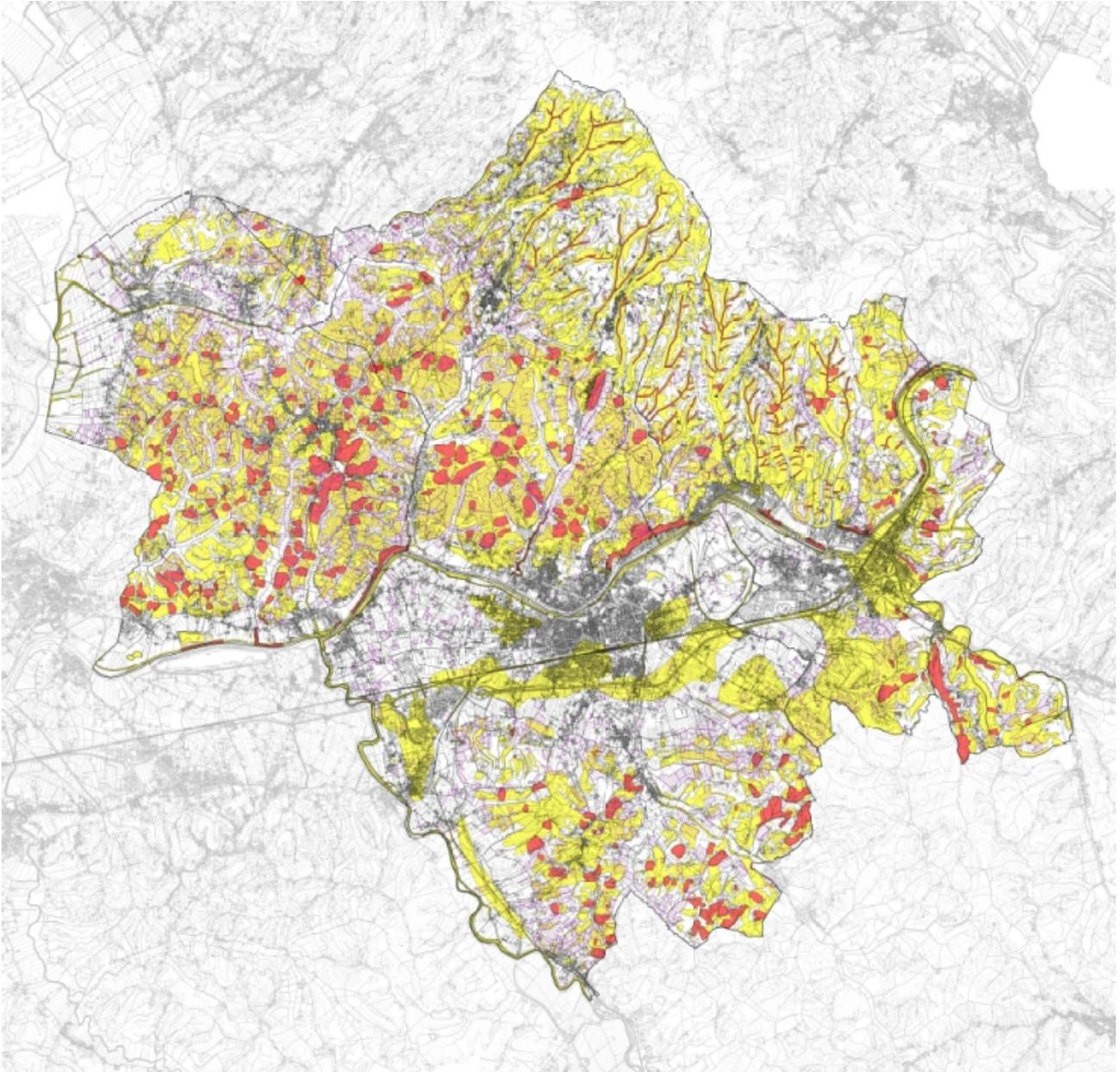


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav QC07 Analisi delle colture specialistiche

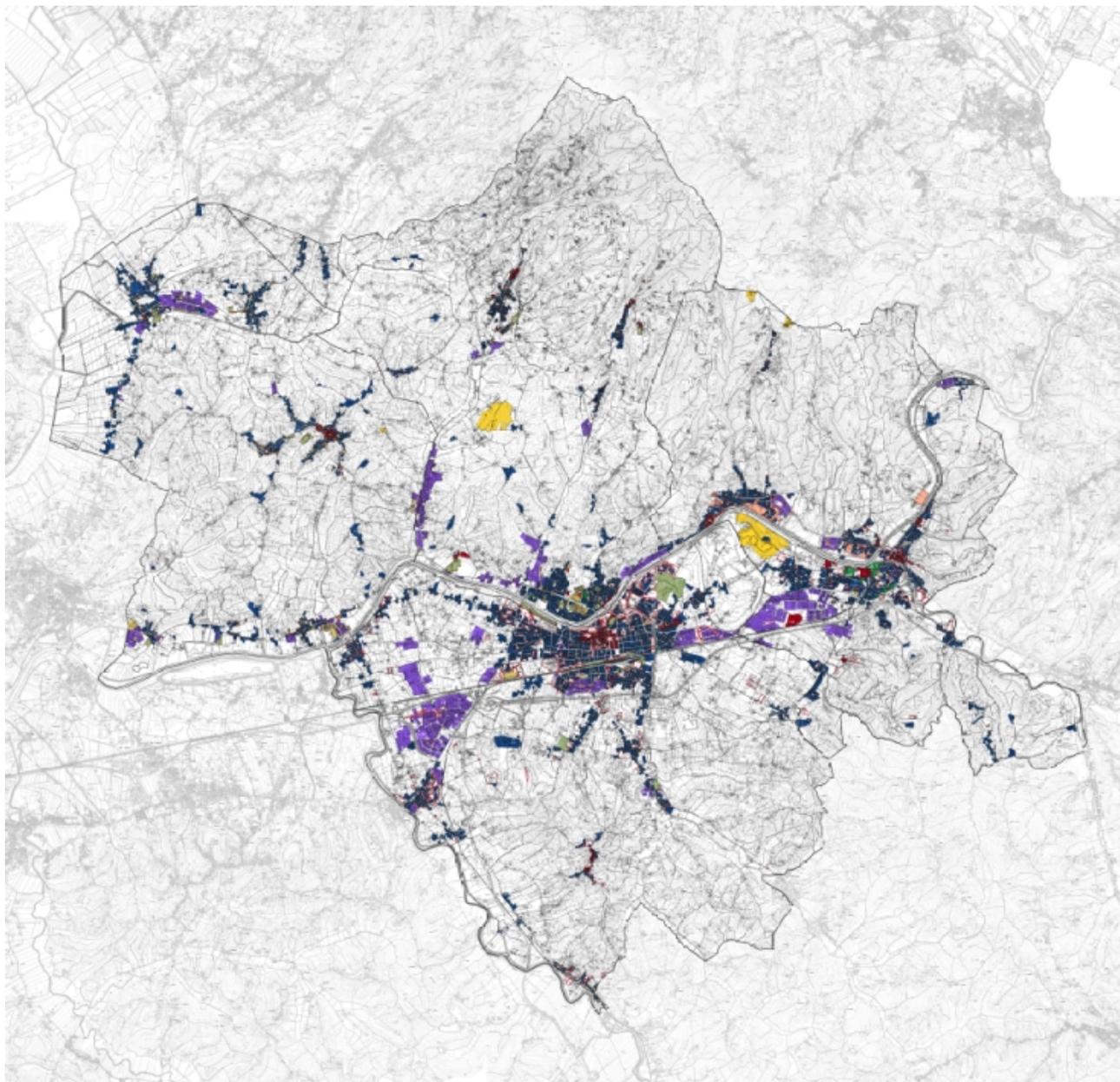
Nella tavola è rappresentata l'analisi delle colture specialistiche quale vigneto in relazione alla pericolosità geomorfologica esistente nel territorio intercomunale.



Tav.QC08 Quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del Territorio Urbanizzato

La tavola del quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, è necessaria per giustificare il disegno del tratto del territorio urbanizzato, infatti in essa, sono state le aree edificate classificate per destinazione e le aree in continuità dei lotti a destinazione di attrezzature, servizi e impianti tecnologici.

Inoltre, sono state individuate le aree non edificate con permesso a costruire rilasciato, i lotti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e le aree con previsioni di Piani Attuativi convenzionati o approvati a seconda dell'iniziativa.

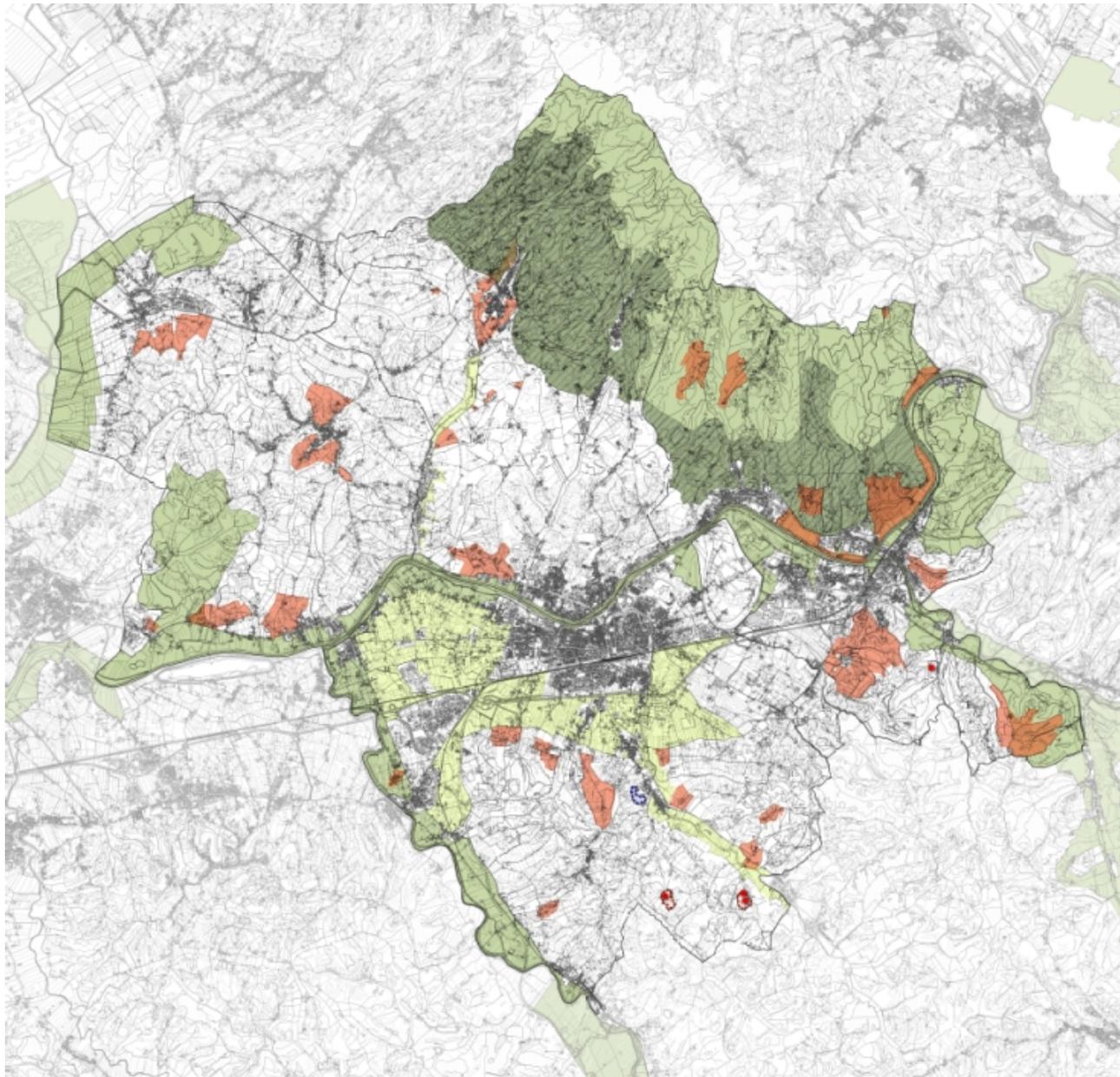


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TavQC09 Analisi degli strumenti sovraordinati (PTC e PRC)

La tavola rappresenta l'analisi degli strumenti sovraordinati relativi al territorio intercomunale, nel caso specifico sono stati analizzati le invarianti strutturali del PTC della provincia di Firenze e i componenti del Piano Regionale Cave, quali Giacimenti, Giacimenti potenziali e Siti inattivi.



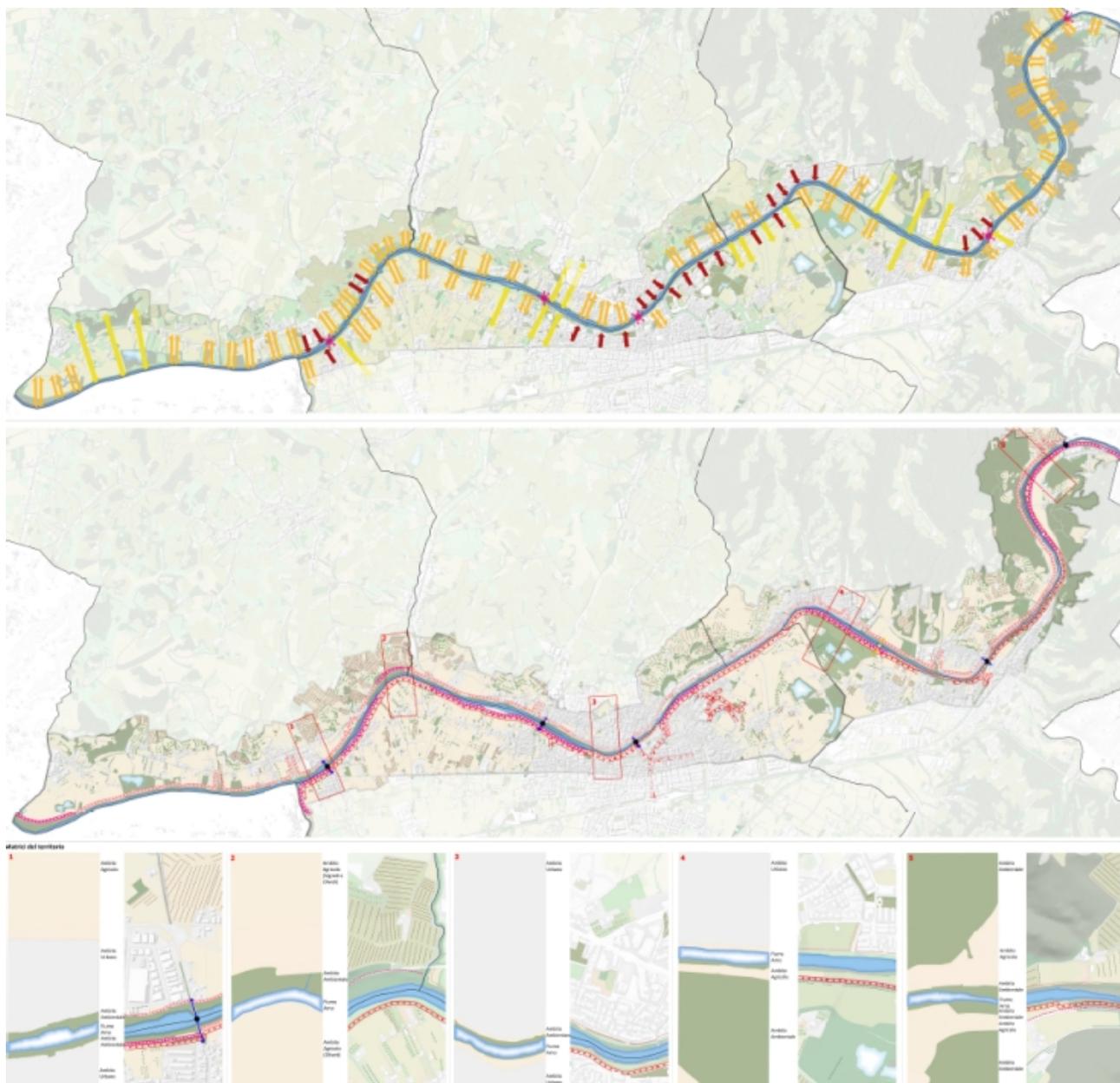
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TavQC10 Il fiume che unisce

La tavola il fiume che unisce rappresenta lo studio della relazione tra i territori comunali che si affacciano sul fiume Arno. Nella prima parte della tavola sono rappresentati gli elementi percettivi e paesaggistici del territorio di Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Vinci, quali gli ambiti di paesaggio, le visuali lungo il fiume Arno e i punti panoramici. Nella seconda parte della tavola sono rappresentati gli elementi infrastrutturali di collegamento tra le due sponde dell'Arno, quali i percorsi ciclo pedonali e i ponti esistenti e di progetto oltre all'ampiezza degli argini.

Lo studio, il confronto e l'analisi di questi elementi ha portato all'individuazione di cinque matrici territoriali, che rappresentano l'insieme di elementi fisicamente individuabili che compongono il territorio intercomunale che si affaccia sull'Arno. Queste hanno lo scopo di fornire indicazioni necessarie per caratterizzare l'ambiente naturale, sociale e paesaggistico e quindi per consentire l'individuazione di strategie per migliorare dove necessario e mantenere dove già le condizioni consentono l'importante connessione della città con il corso d'acqua.



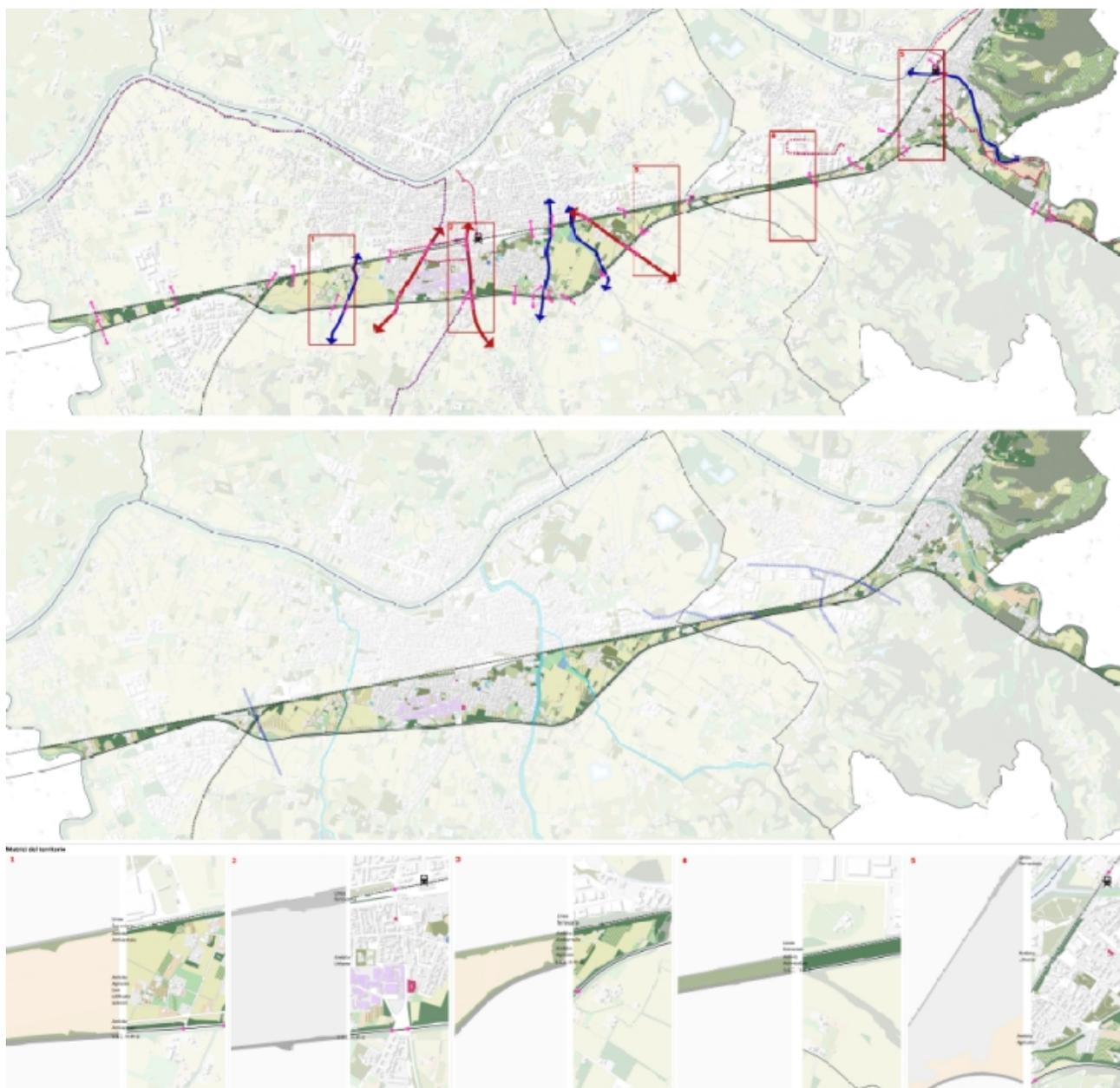
Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav.QC11 La città tra le barriere infrastrutturali

La tavola la città tra le barriere rappresenta lo studio della relazione tra la porzione di territorio sviluppatasi tra le due barriere infrastrutturali e i territori comunali. Nella prima parte della tavola sono rappresentati gli elementi caratterizzanti e di collegamento del territorio di Empoli e Montelupo Fiorentino quali, elementi agroforestali, le attrezzature pubbliche, le aree produttive e commerciali e i collegamenti trasversali quali Viabilità, percorsi ciclabili, percorsi personali, i sottopassi e sovrappassi e i corsi d'acqua. Nella seconda parte della tavola sono rappresentati gli elementi funzionali della rete ecologica e di valore paesaggistico della città tra le barriere, quali direttrici di connettività, i corridoi ecologici e i filari alberati di valore paesaggistico.

Lo studio, il confronto e l'analisi di questi elementi ha portato all'individuazione di cinque matrici territoriali, che rappresentano l'insieme di elementi fisicamente individuabili che compongono il territorio intercomunale sviluppatosi tra le due principali barriere infrastrutturali. Queste hanno lo scopo di fornire indicazioni necessarie per caratterizzare l'ambiente naturale, sociale e paesaggistico e quindi per consentire l'individuazione di strategie per migliorare dove necessario e mantenere dove già le condizioni consentono l'importante connessione della città tra le barriere.

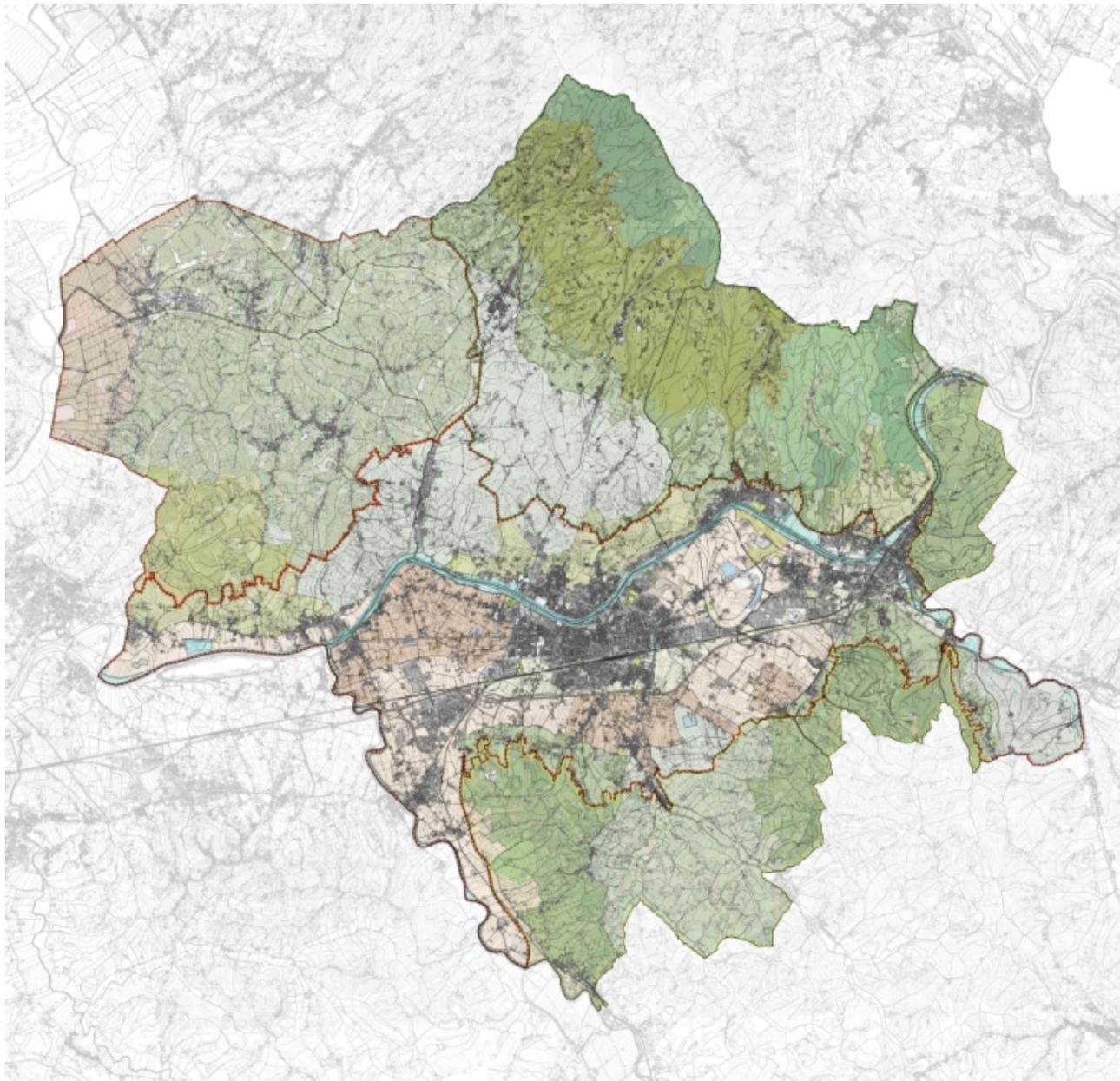


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TavQC12 Un territorio quattro sistemi

La tavola rappresenta la morfologia del territorio intercomunale, come già anche evidenziato nella documentazione di avvio del procedimento, il territorio intercomunale è sviluppato in 4 sistemi territoriali ognuno con caratteristiche proprie ma che se visti in una visione completa racchiudo le caratteristiche e le finalità per un unico territorio.

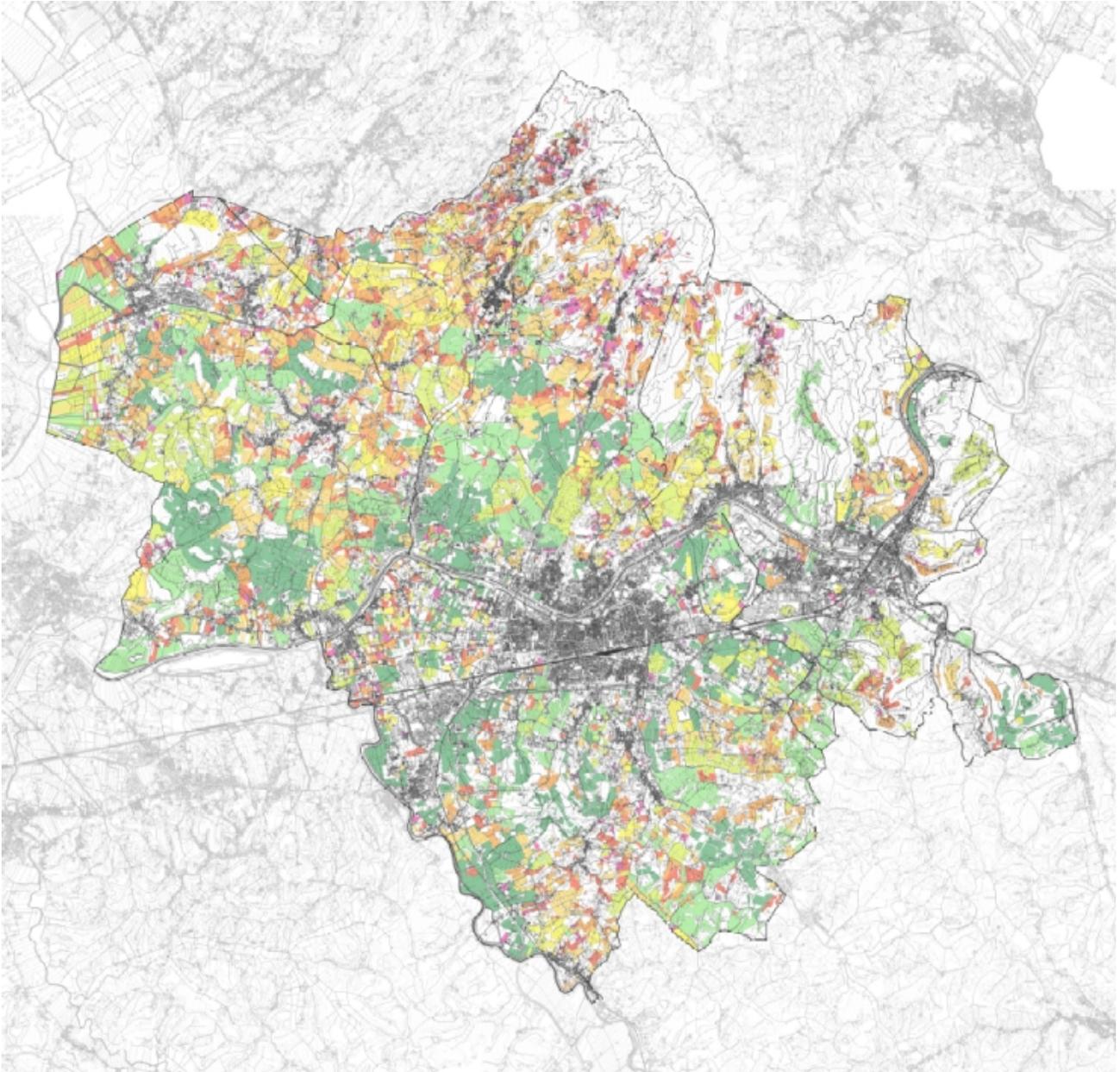


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav.QC13 La piana agricola produttiva (Conduzione agricole e attività connesse)

La tavola rappresenta le conduzioni agricole e le attività connesse, come agriturismi, delle aziende agricole classificate secondo le classi si ampiezza aziendale.

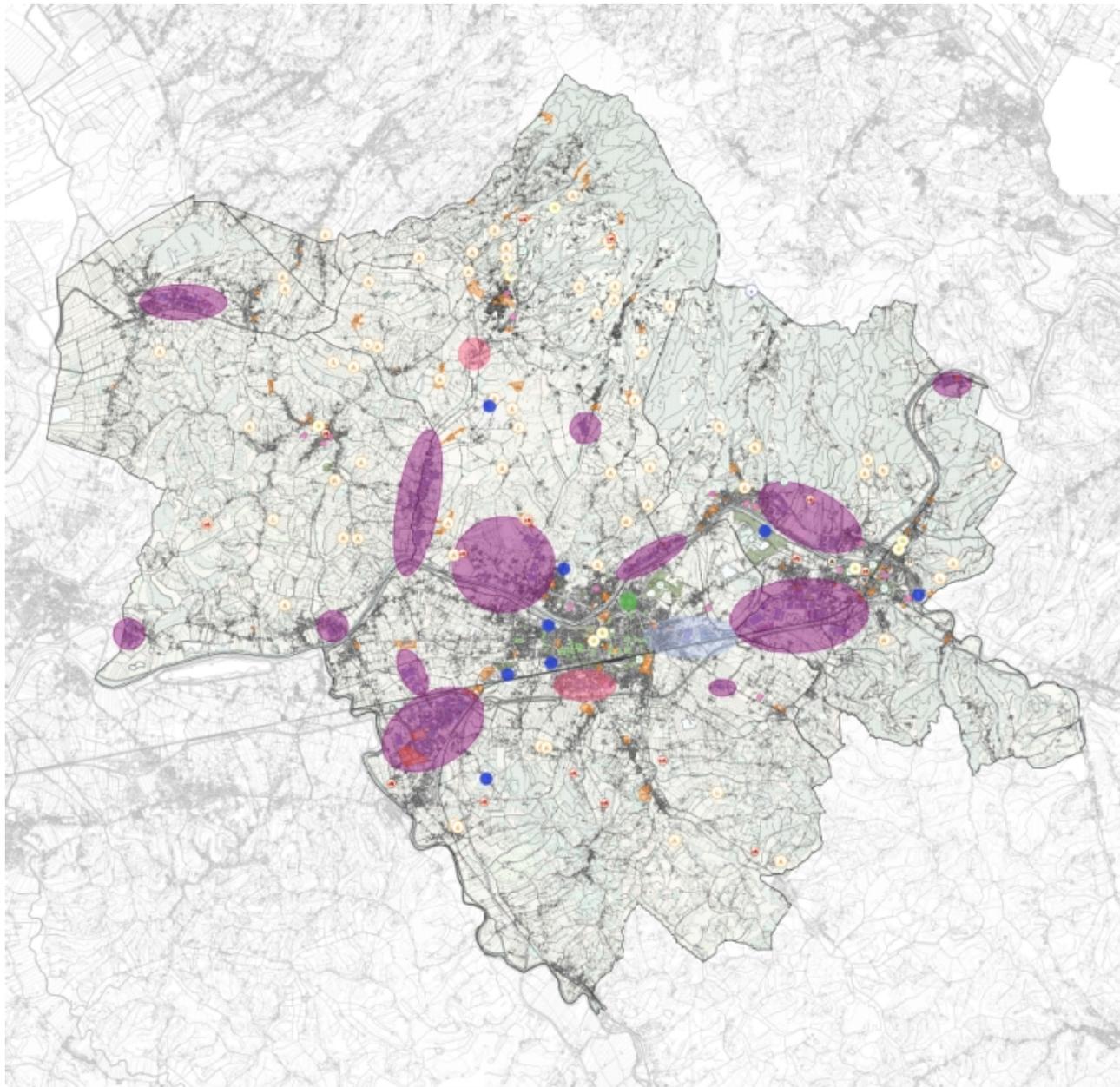


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

Tav. QC14 La rigenerazione urbana, la realtà produttiva, la rete turistica e i poli funzionali

La tavola rappresenta la realtà produttiva, area prevalentemente commerciale, produttiva e mista produttiva/commerciale, sono inoltre rappresentati i poli funzionali esistenti di interesse comunale, intercomunale e sovracomunale, sono rappresentate le area individuate per la rigenerazione urbana, e i piani attuativi e permessi a costruire convenzionati.

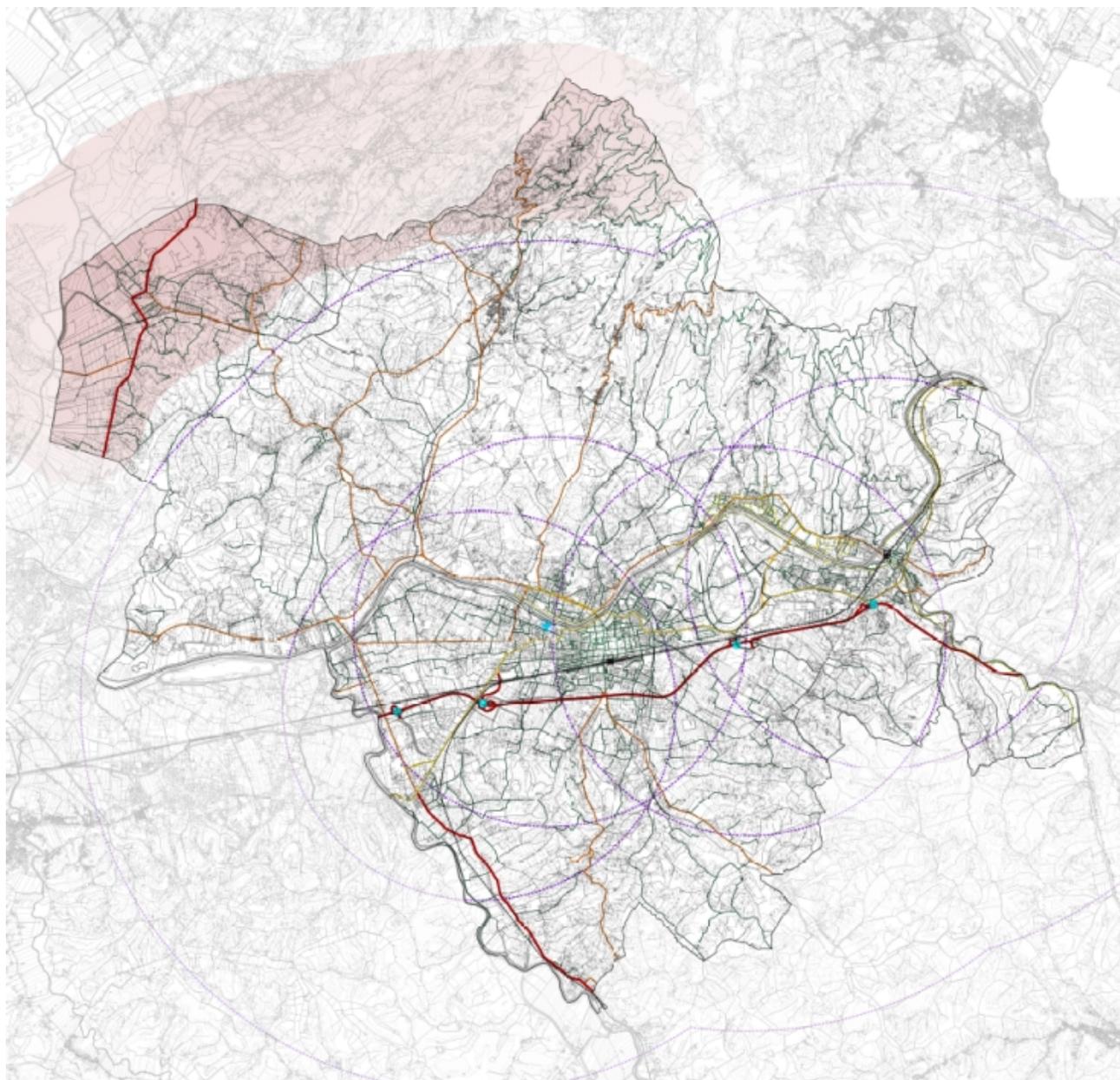


Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TavQC15 Una connessione per il territorio (Rete della mobilità)

L'elaborato rappresenta il sistema della viabilità presente nel territorio intercomunale, tra le quali sono state identificate la viabilità comunale, provinciale, regionale (FI.PI.LI), statale e la linea ferroviaria. È stata rappresentata la rete della mobilità lenta e i nodi di interesse sovracomunale quali ospedale, stazione e svincoli della Fi-Pi-Li. Infine nella tavola sono rappresentati i progetti in fase di realizzazione e le visioni attuali dei collegamenti infrastrutturali nell'area intercomunale. Nello specifico la tavola rappresenta anche la viabilità di collegamento con il parco di Serravalle nel Comune di Empoli in fase di realizzazione e di completamento dei lavori, e il progetto del Nuovo Ponte di Fibbiana (collegamento stradale fra la SS 67 e la SP 106) nei Comuni di Capraia-Limite, Montelupo F.no e Empoli, come da progetto esecutivo di cui al prot. ANAS CDB – 0629890 (U) del 4.08.2023.



Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci]

TavQC16 Un territorio sicuro

Questo elaborato è volto a rappresentare graficamente gli interventi di contenimento del rischio idraulico esistenti, in fase di progetto preliminare, interventi con lavori conclusi e interventi in appalto, oltre a rappresentare i luoghi previsti dal piano di protezione civile suddividendo i luoghi di attesa e di accoglienza.

