

Comune  
Capraia e Limite

Comune  
Cerreto Guidi

Comune  
Empoli

Comune  
Montelupo F.no

Comune  
Vinci



**Doc. QC03**

**Le piattaforme produttive esistenti**

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**

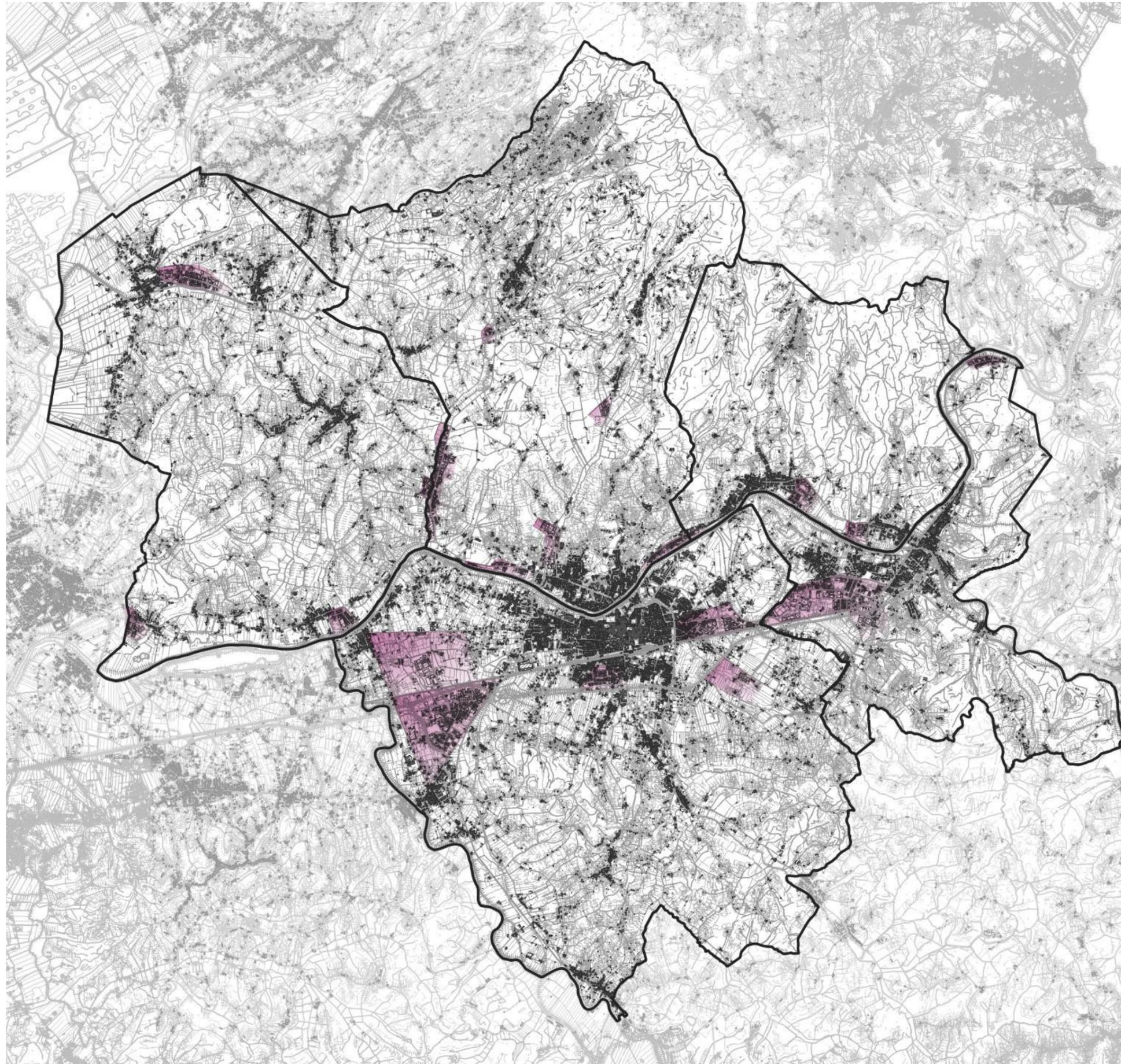
**Giulia Mancini**

**Chiara Balducci**

Collaborazione e Elaborazione grafica e GIS

**SOCIOLAB**

Percorso Partecipativo



Per ogni piattaforma produttiva all'interno del territorio intercomunale è stata svolta un'analisi dei fabbricati e dell'uso specifico che viene fatto per ognuno di esso, per comprendere l'utilizzazione del comparto quindi se presenti dei vuoti, fabbricati dismessi o fabbricati sottoutilizzati e sono stati riportati i dettagli del tipo di attività suddivisa sia per superficie occupata che per numero di attività recuperati dai dati comunali e dai dati ricavati in rete.

### Comune di Empoli

#### 1. Terrafino

L'area produttiva di Terrafino è situata nella parte sud-ovest del comune di Empoli. Circa il 98% dei fabbricati presenti è occupata da attività produttive, attività commerciali e da servizi. Dalle analisi effettuate emerge che circa il 50% delle funzioni che occupano l'area sono destinate ad attività produttive, suddivise in:

- Produttivo generico
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di imballaggi e materiale plastico
- Produzione di materiale da costruzione
- Smaltimento ecologico

con una maggiore percentuale di presenza del produttivo generico e della produzione conciaria e di calzature.

È presente inoltre, seppur in piccola percentuale, l'attività logistica.

#### 2. Castelluccio

L'area di Castelluccio si trova a nord della FI-PI-LI nel comune di Empoli, in cui tutti gli edifici presenti sono occupati dall'attività produttiva in cui circa il 90% sono destinati all'attività di smaltimento ecologico facendo sviluppare nel territorio intercomunale il settore dell'economia circolare.

#### 3. Carraia

La piattaforma produttiva di Carraia è situata nel comune di Empoli ed è compresa tra la linea ferroviaria e la FI-PI-LI. In essa circa il 98% dei fabbricati esistenti è occupato da attività e solo il 2% degli edifici totali attualmente si trova privo di attività.

Le funzioni maggiormente sviluppate sono il produttivo con il 35% e il commerciale con il 34%.

L'aspetto interessante di questa piattaforma produttiva è la dissociazione tra il numero di attività raggruppate per funzioni e la percentuale di suolo occupato da esse, in quanto differentemente dalle funzioni maggiormente presenti, la maggiore superficie di suolo è occupata con circa il 34% da negozi al dettaglio facente parte dell'attività commerciale.

#### 4. Via della Piovola

L'area produttiva di via della Piovola situata nelle vicinanze dell'uscita Empoli est della FI-PI-LI si presenta attualmente poco sviluppata, al suo interno non sono presenti edifici vuoti. L'area è prettamente legata all'attività produttiva con finalità tecnologica; infatti circa il 90% di suolo è occupato da essa.

#### 5. Pontorme

La piattaforma di produttiva di Pontorme, collocata al confine con l'area produttiva di Fibbiana, ha circa il 96% di edifici con attività. Dal grafico rappresentato per superficie occupata le attività che occupano maggiore suolo sono l'attività produttiva e il negozio al dettaglio con rispettivamente 60% e 22%. Dall'analisi per settore emerge che la funzione con numero di attività maggiore è quella commerciale con 46% e con circa 31% le attività produttive.

### Comune di Montelupo Fiorentino

#### 6. Pratella

L'area produttiva di La Pratella si trova nel comune di Montelupo Fiorentino e confina con l'area di Pontorme, ha circa il 6% di edifici che attualmente non hanno attività al loro interno. In quest'area le attività sono varie, la percentuale maggiore di presenza resta per l'attività produttiva, suddivisa con il 28% di produttivo generico, il 15% di produzione alimentare, il 12% di produzione di ceramiche e vetro, il 6% di produzione di imballaggi e materiale plastico e il 6% di produzione conciaria e di calzature.

Inoltre, è presente circa l'8% delle attività legate alla logistica.

#### 7. Camaioni

L'area di Camaioni si trova nel comune di Montelupo Fiorentino e dalle analisi svolte nell'area tutti i fabbricati sono utilizzati. L'ambito produttivo ricopre circa il 70% delle attività con principale produzione sviluppata di ceramiche e vetro che occupa circa il 37% della superficie coperta.

### Comune di Capraia e Limite

#### 8. Capraia e Limite

Quest'area è situata nel comune di Capraia e Limite in cui circa il 9% degli edifici presenti attualmente risultano vuoti. La funzione prevalente è quella produttiva, con circa il 57% delle attività. Da quanto emerge dall'analisi di occupazione di suolo l'attività che occupa maggiore superficie oltre al produttivo generico è la produzione di imballaggi e materiali plastici con circa il 19%.

### Comune di Vinci

#### 9. Limite

La piattaforma produttiva di Limite si trova nel comune di Vinci e in piccola parte nel comune di Capraia e Limite. Attualmente si presenta con circa tutti gli edifici con attività, con solo circa l'1% vuoti. La funzione caratterizzante dell'area è quella produttiva che copre circa il 73% di attività totali dell'area. Dal grafico svolto per superficie occupata l'attività con maggiore copertura di suolo è, oltre al produttivo generico, la produzione alimentare con circa il 12%, la produzione di materiali da costruzione e la produzione conciaria e di calzature con entrambe circa il 11%. Inoltre, nella piattaforma produttiva di Limite sono presenti anche diversi servizi generali come ristorante, officina e centro estetico.

#### 10. Sovigliana

L'area produttiva di Sovigliana si trova nel comune di Vinci, è situata a nord del fiume Arno, si presenta con circa il 6% degli edifici privi di attività, altresì in circa il 94% degli edifici sono presenti attività.

La funzione maggiormente sviluppata è quella produttiva con circa il 51% e l'attività che occupa la maggiore superficie di suolo è la produzione di ceramiche e vetro con circa il 67%.

#### 11. Ciambellana (Sant'Ansano)

La piattaforma produttiva di Sant'Ansano si trova a nord del comune di Vinci, in cui circa il 96% degli edifici hanno al loro interno attività. La funzione maggiormente sviluppata è l'attività produttiva che ricopre circa il 62% del totale. Il 54% di suolo è occupato dalla produzione di imballaggi e materiale plastico, seguita dalla produzione alimentare con circa il 21%.

#### 12. Vinci

In circa il 96% degli edifici presenti nella piattaforma produttiva di Vinci sono presenti attività, le principali funzioni esistenti emerse dalle varie analisi sono l'attività produttiva e i servizi. Circa il 21% della superficie è occupata dalla produzione alimentare e il 13% dalla produzione conciaria e delle calzature.

Inoltre, sono presenti anche alcuni servizi di carattere generale che ricoprono circa il 50% delle attività presenti come distributore e officina.

#### 13. Mercatale

L'area di Mercatale si trova a nord del fiume Arno, tra il comune di Vinci e il comune di Cerreto Guidi, in essa circa il 91% degli edifici sono occupati. Dalle analisi svolte è emerso che circa il 77% delle attività hanno finalità produttiva, nello specifico le attività produttive che occupano maggiore superficie oltre al produttivo generico sono la produzione alimentare e la produzione di imballaggi e materiale plastico con rispettivamente il 27% e il 26% di copertura.

Inoltre, sono presenti anche alcuni servizi e attrezzature generali in particolare officina, ristoranti e distributori.

### Comune di Cerreto Guidi

#### 14. Stabbia

L'area produttiva di Stabbia si trova nel comune di Cerreto Guidi, dalle analisi è emerso che circa il 97% degli edifici è con attività, e solo il 3% attualmente si presenta vuoto. Circa l'80% delle attività presenti ricoprono funzioni produttive, in particolare secondo l'approfondimento dell'occupazione di suolo l'attività produttiva viene focalizzata sulla produzione quella conciaria e di calzature.

Inoltre, sono presenti anche se in piccola percentuale stabilimenti che si occupano di smaltimento ecologico.

#### 15. Ripoli

Nella piattaforma produttiva di Ripoli collocata nel comune di Cerreto Guidi tutti gli edifici hanno un'occupazione. La funzione principalmente svolta è quella produttiva che ricopre circa il 74% del totale, seguita dall'attività commerciale che ne ricopre circa il 22%.

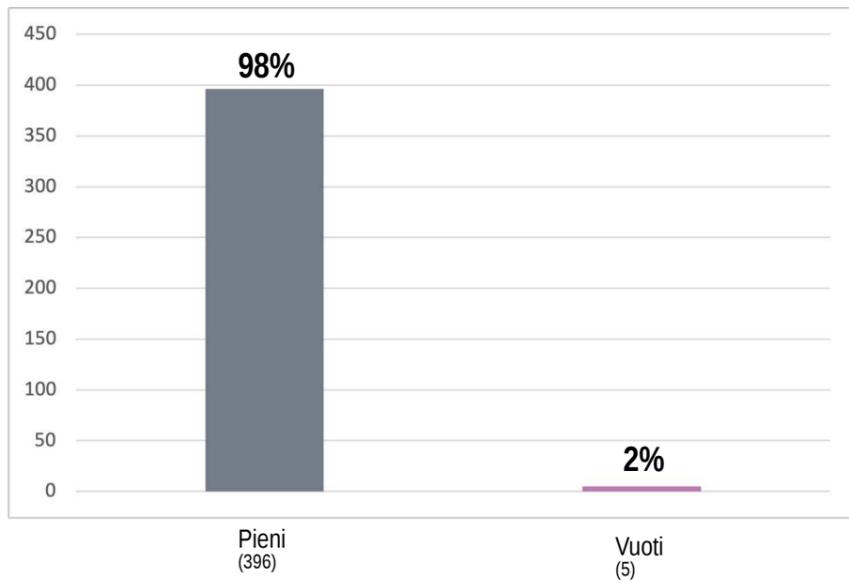
Analizzando l'occupazione di suolo delle attività, è emerso che il 53% di superficie è occupata dall'attività del produttivo generico, seguita dai supermercati e centro commerciali al 22%.

#### 16. Bassa

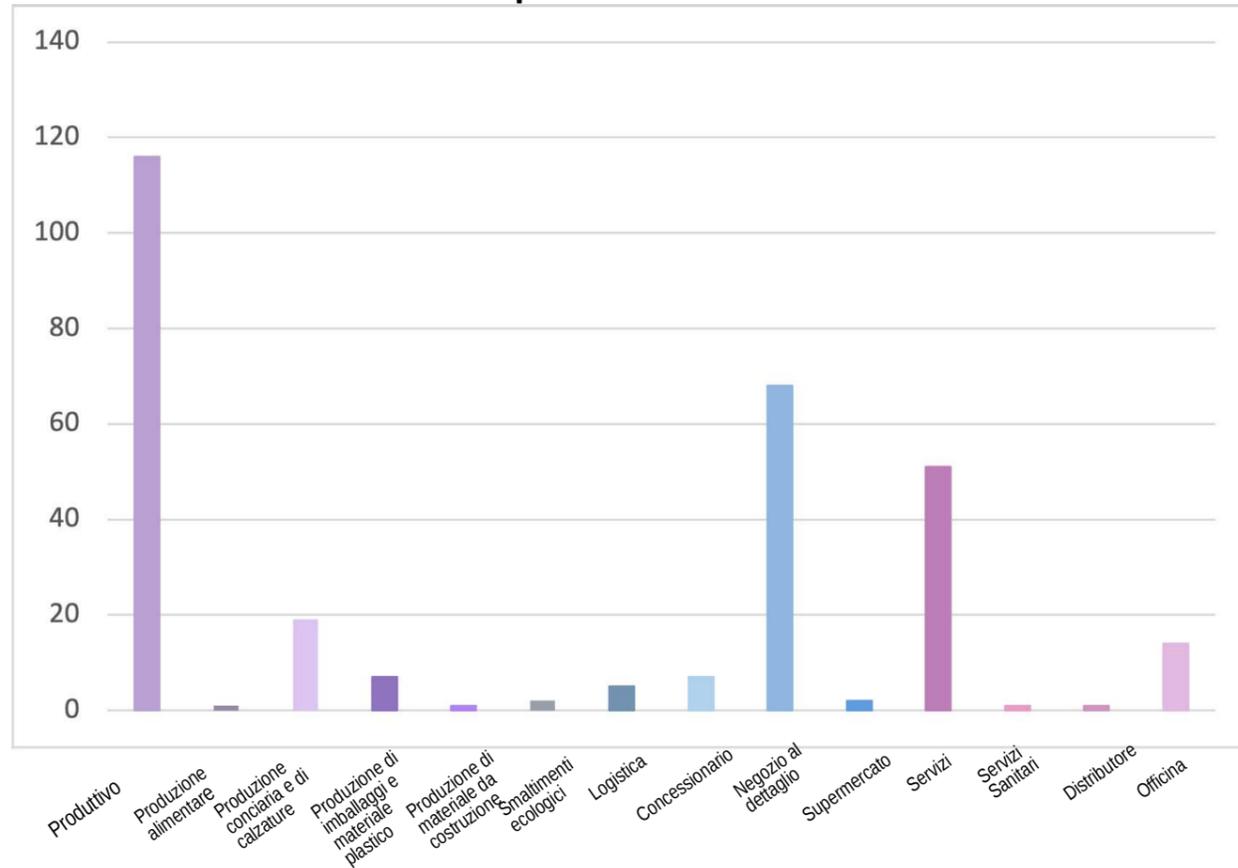
L'area produttiva di Bassa situata a sud del comune di Cerreto Guidi, ha circa il 98% degli edifici occupati da attività. La funzione prevalente è quella produttiva, con circa il 72% delle attività totali, in particolare, da quanto emerso dall'analisi della copertura del suolo per ogni attività, il suolo è maggiormente occupato dall'attività produttiva generica e dalla produzione conciaria e di calzature con circa il 14%.

Si precisa che vista la vicinanza con il fiume Arno, la piattaforma produttiva di Bassa ha un elevato rischio idraulico per questo non sarà possibile avere ampliamenti per quest'area.

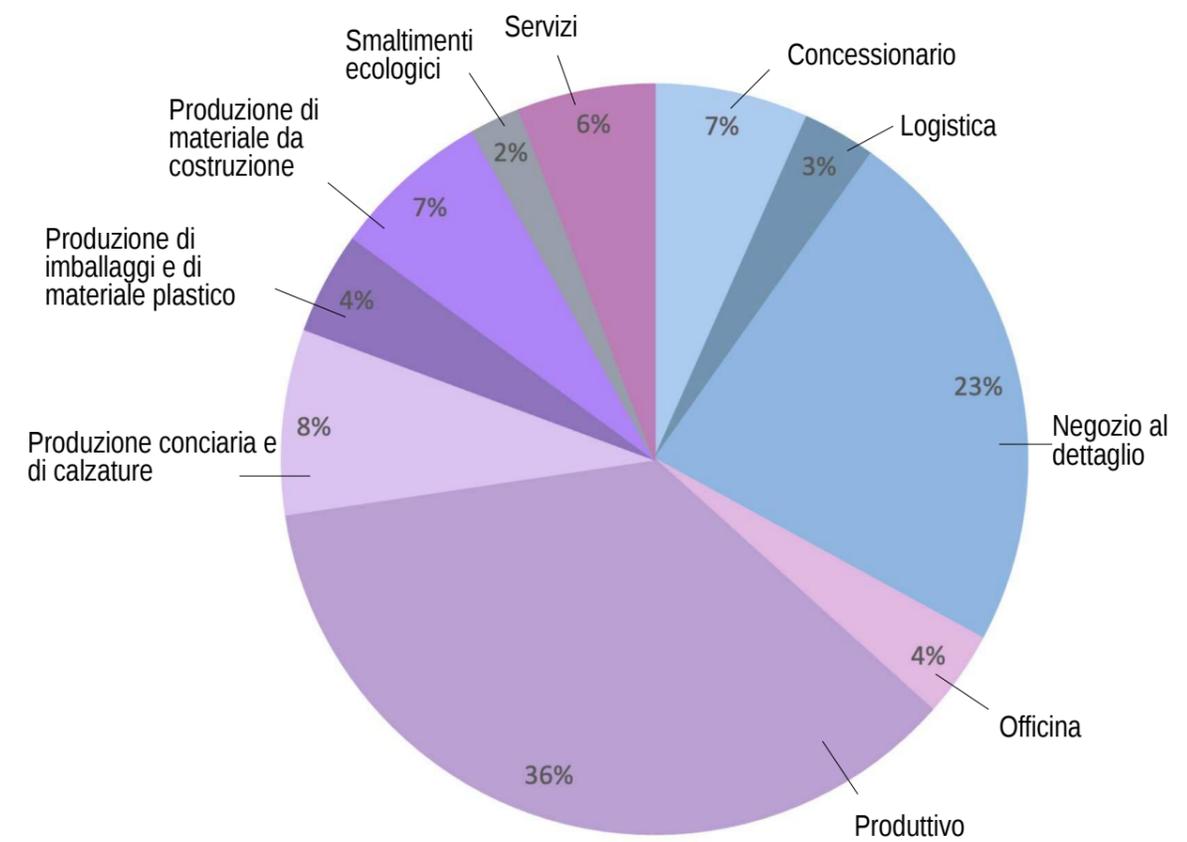
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di imballaggi e di materiali plastici
- Produzione di materiale da costruzione
- Produzione alimentare
- Logistica
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Supermercato
- Smaltimenti ecologici
- Servizi
- Distributore
- Officina
- Attualmente privo di attività



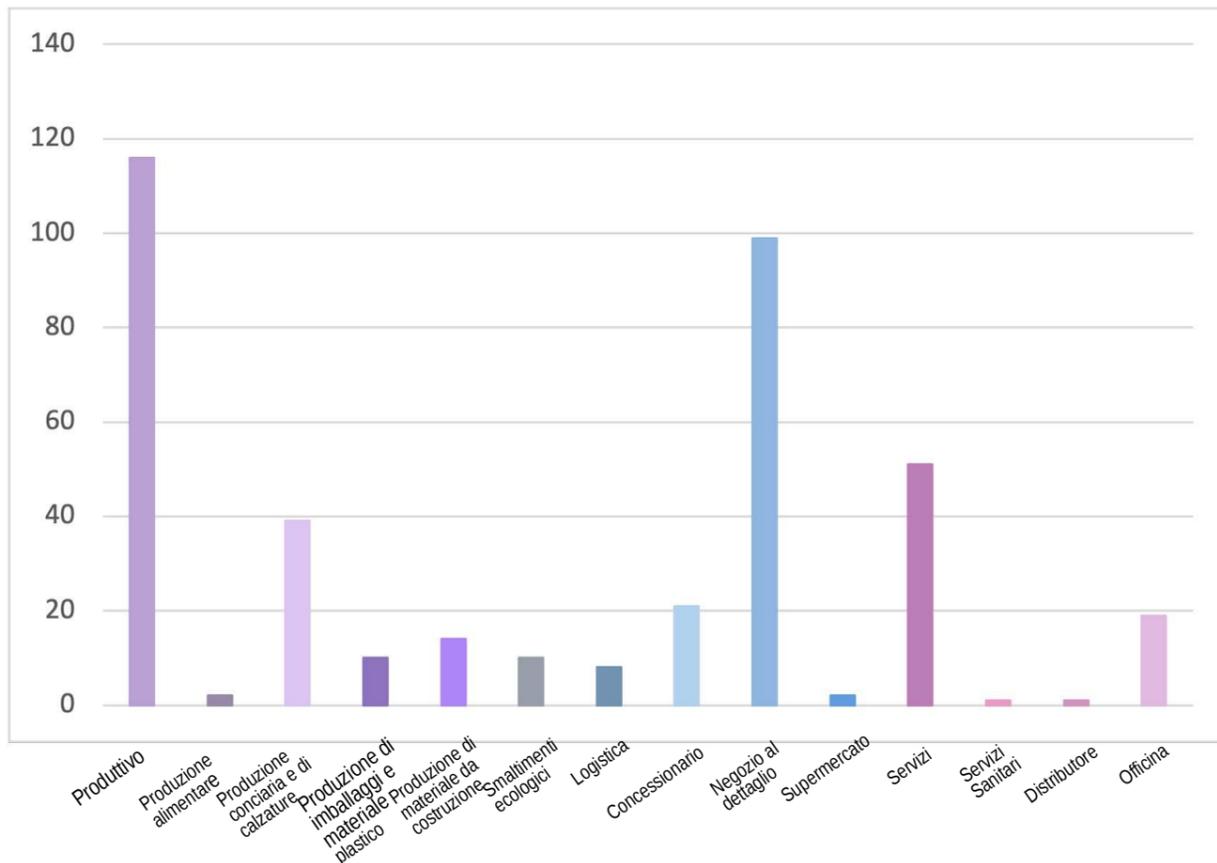
Analisi per numero attività



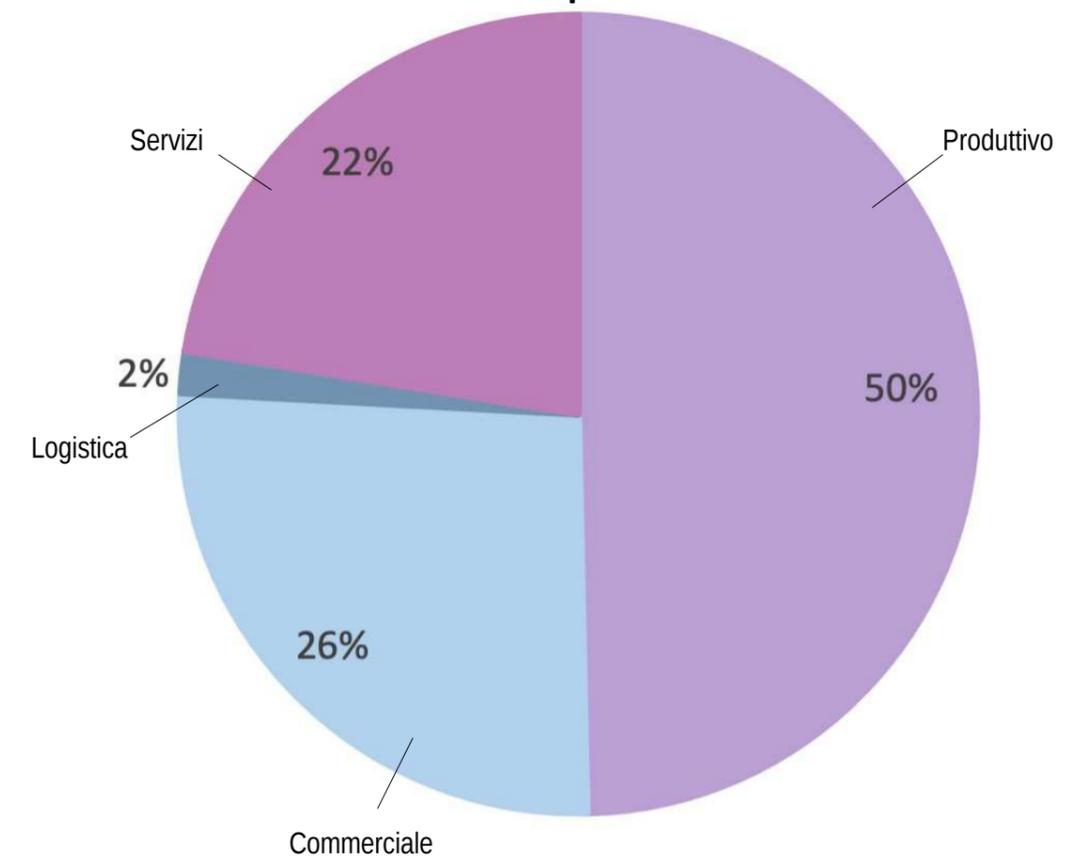
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



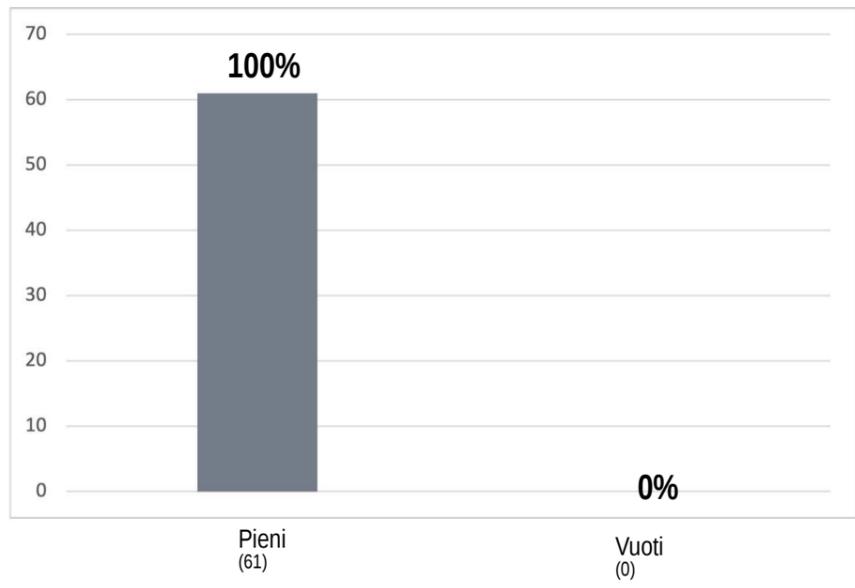
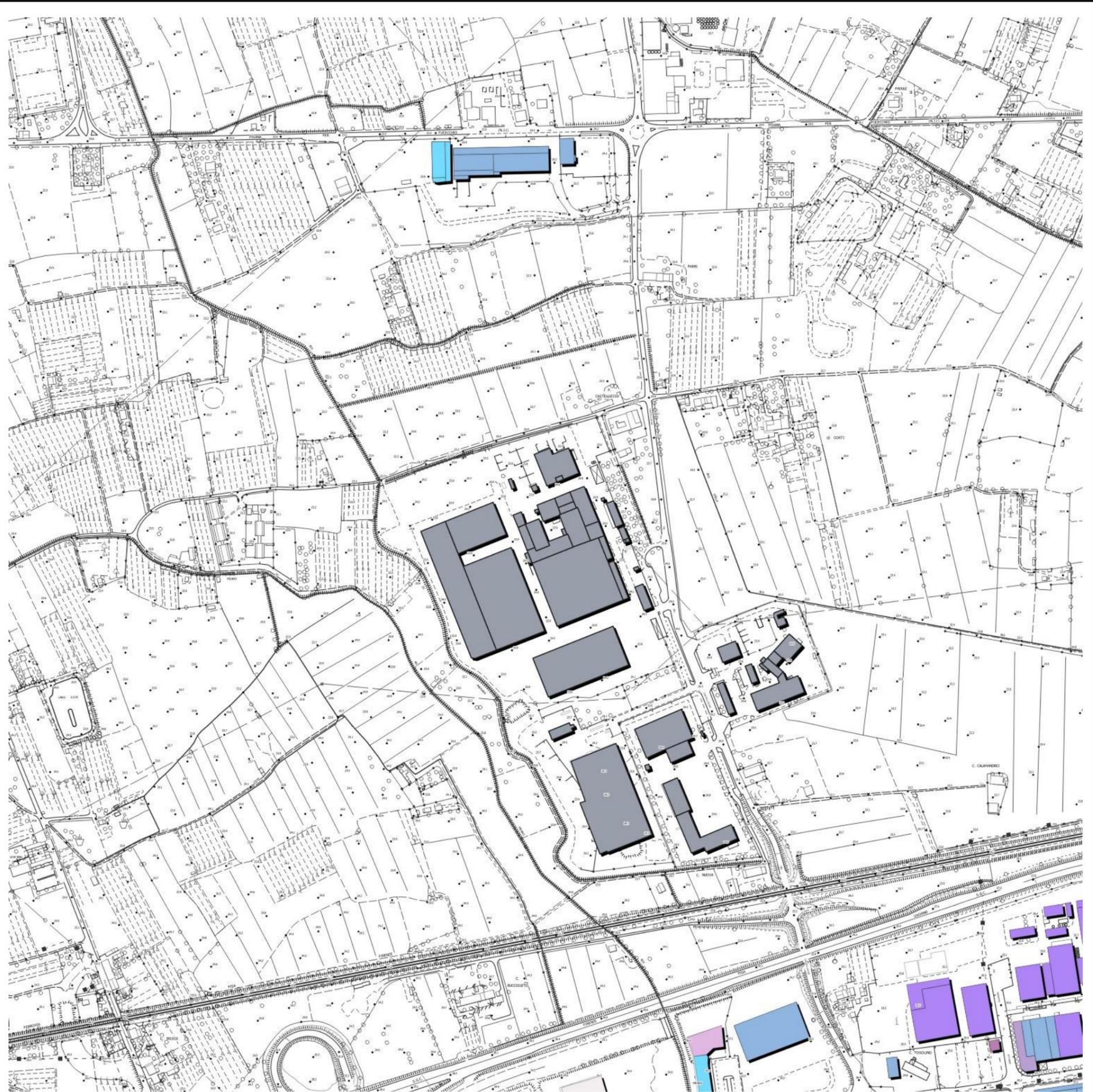
Analisi per edifici



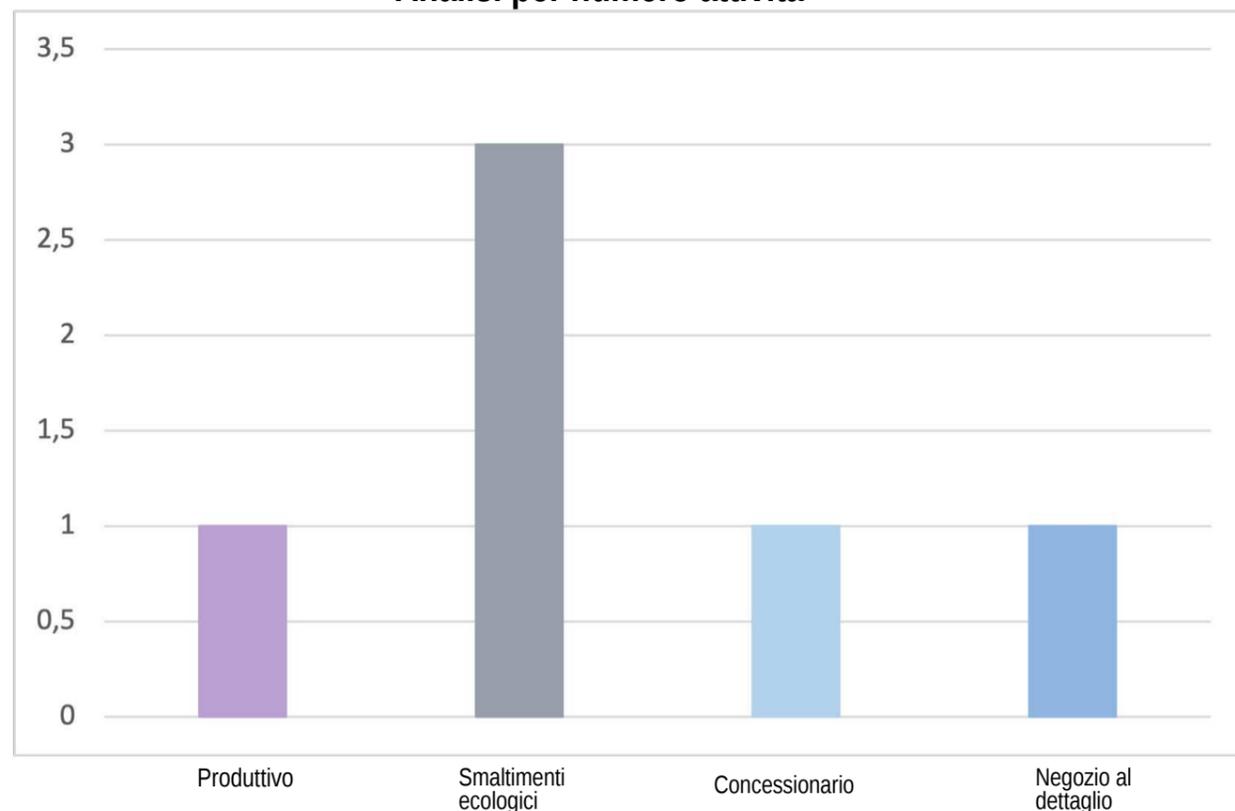
Analisi per funzione



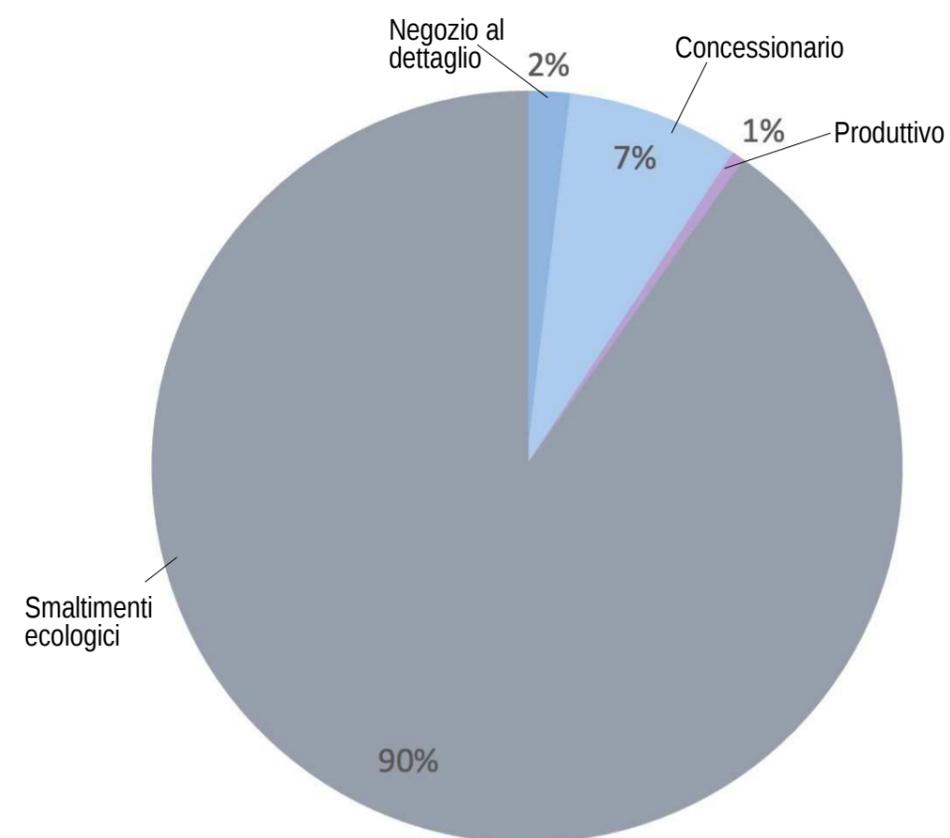
- Prodottivo
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Economia circolare



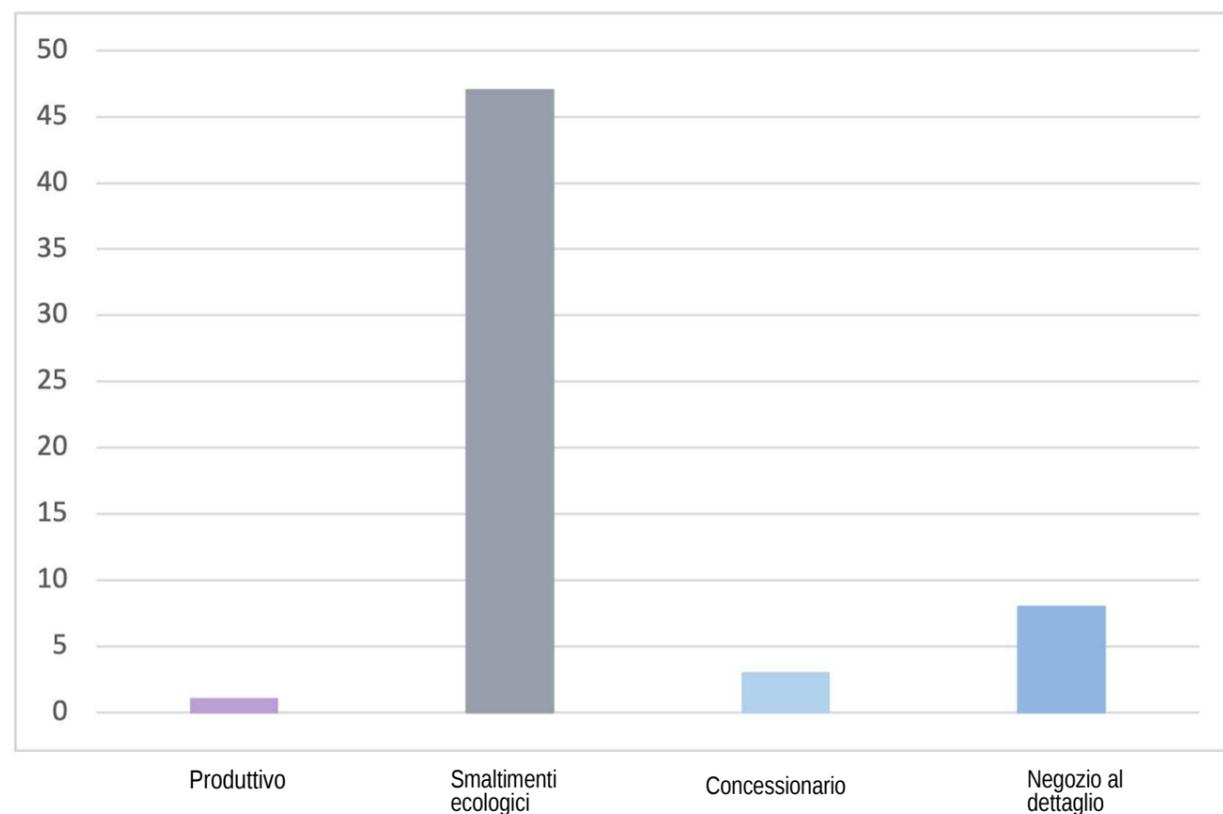
Analisi per numero attività



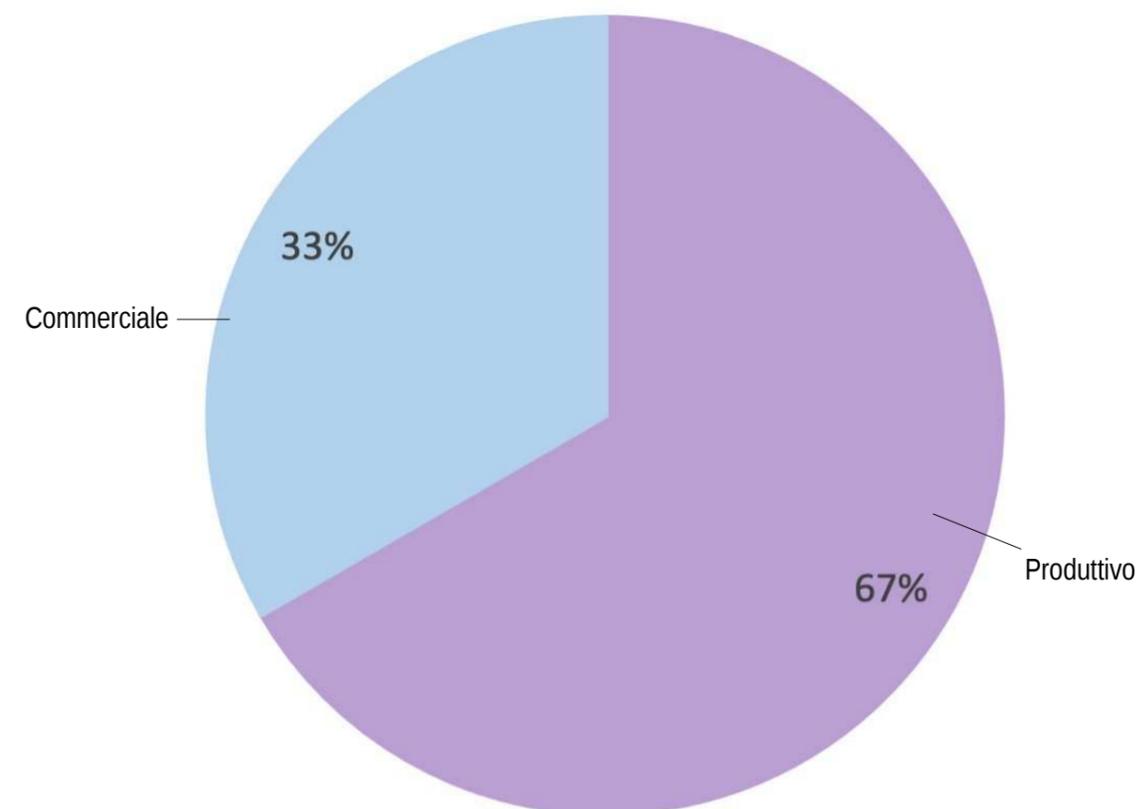
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



Analisi per edifici

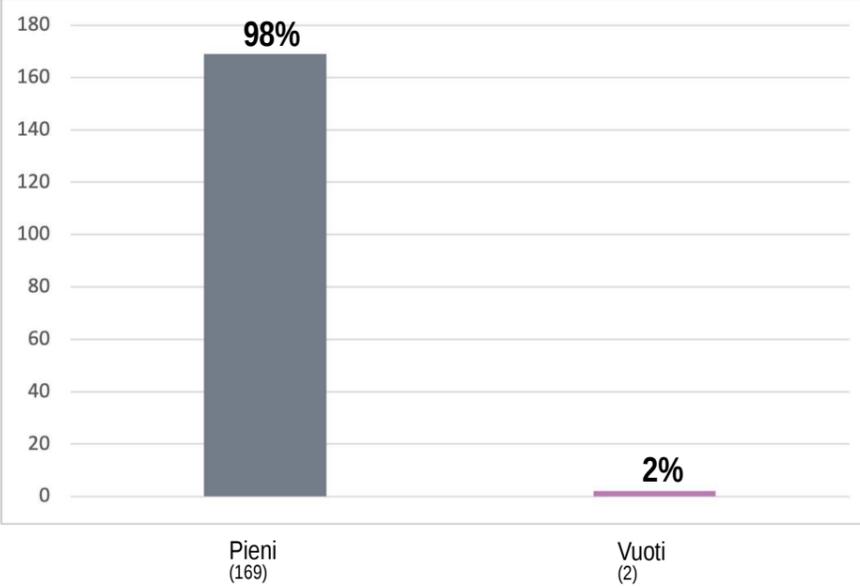
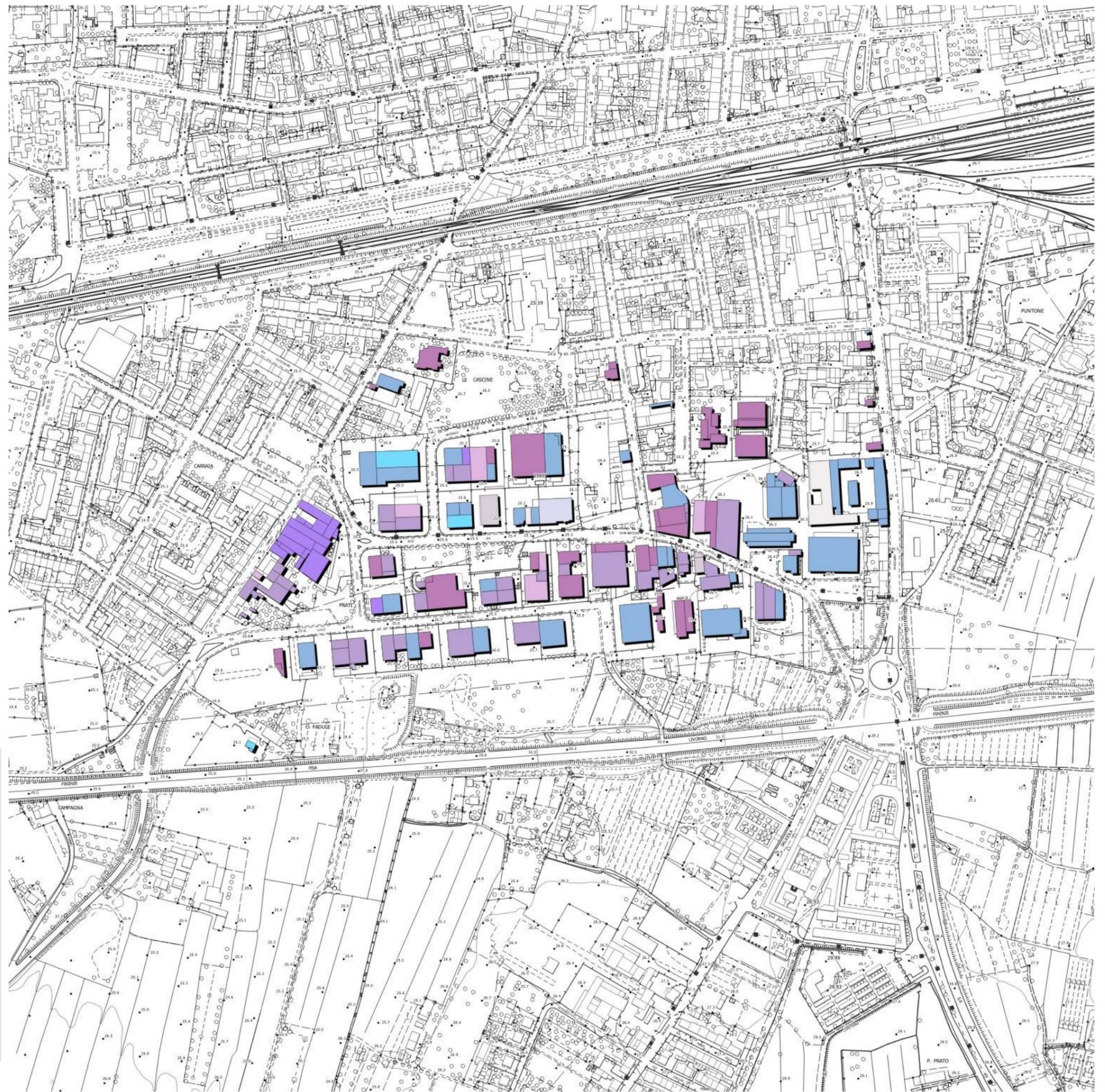


Analisi per funzione

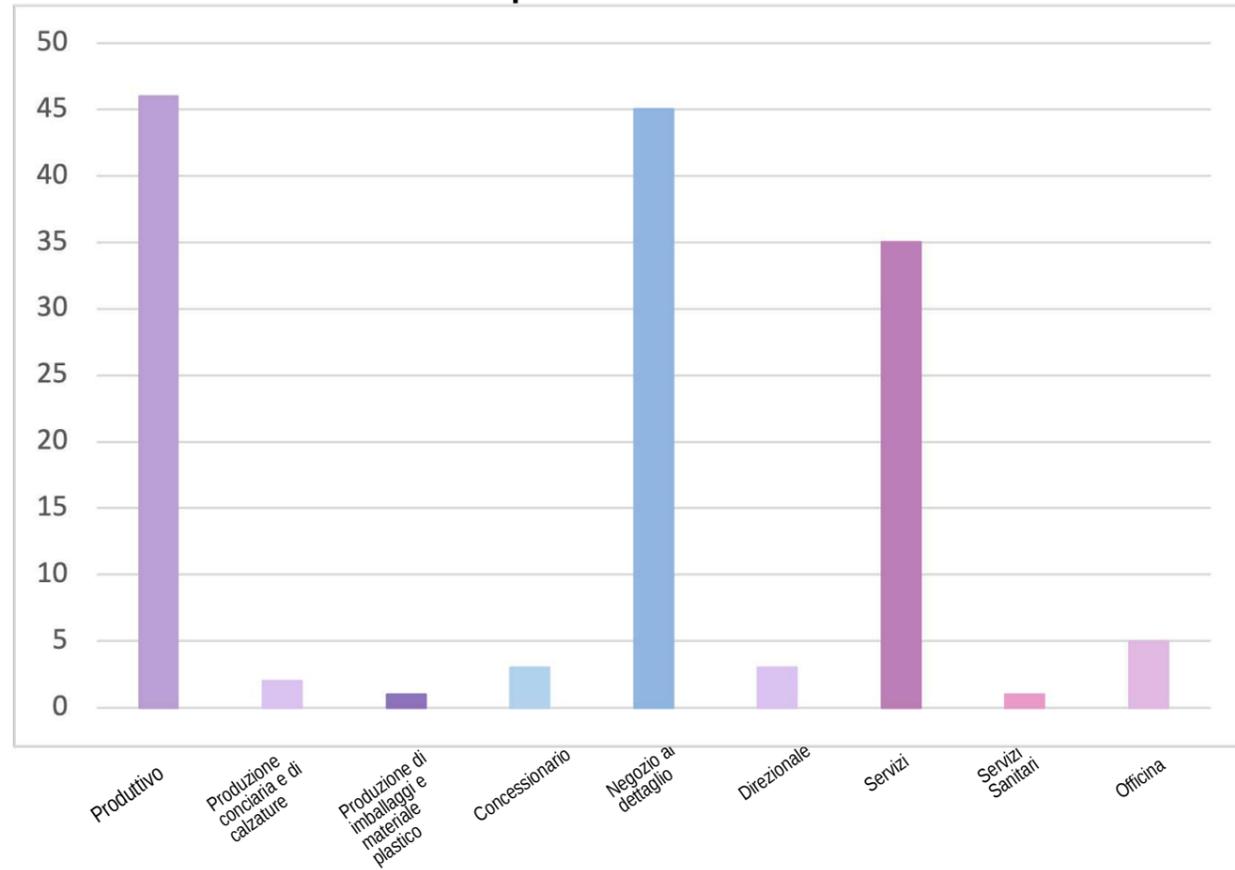


- Produttivo
- Produzione di imballaggi e di materiali plastici
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Servizi
- Officina
- Direzionale

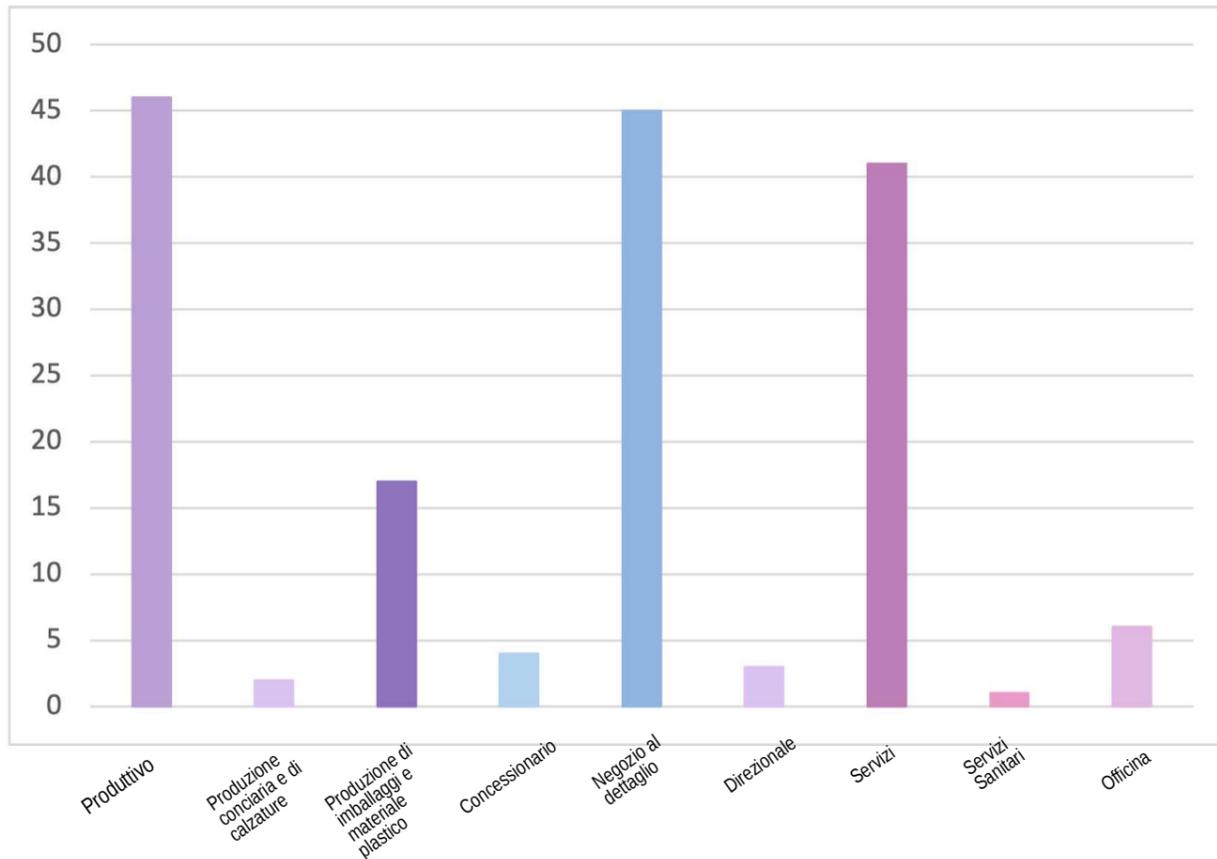
Attualmente privo di attività



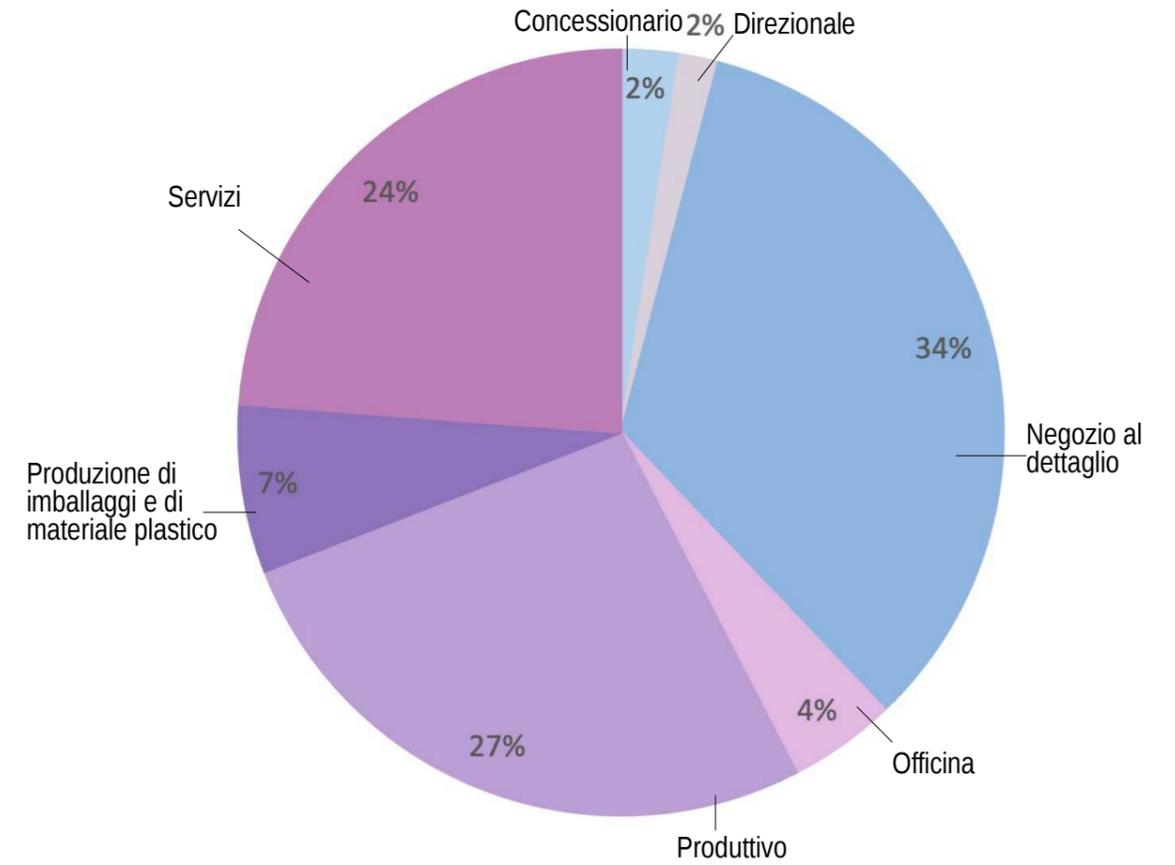
Analisi per numero attività



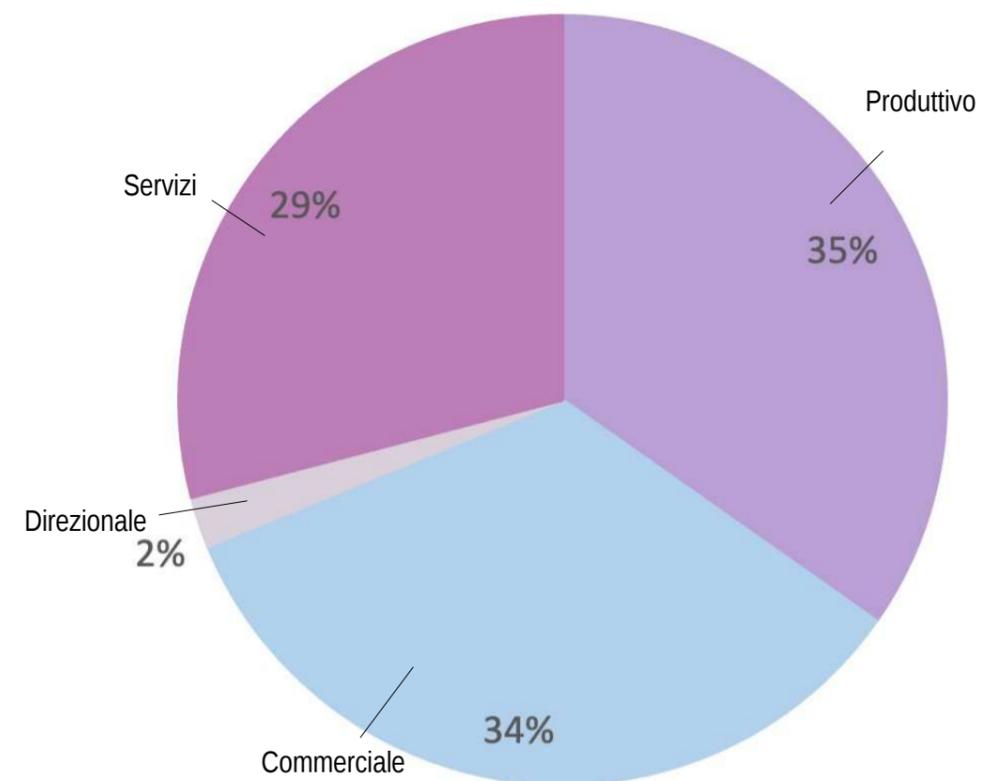
Analisi per edifici



Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



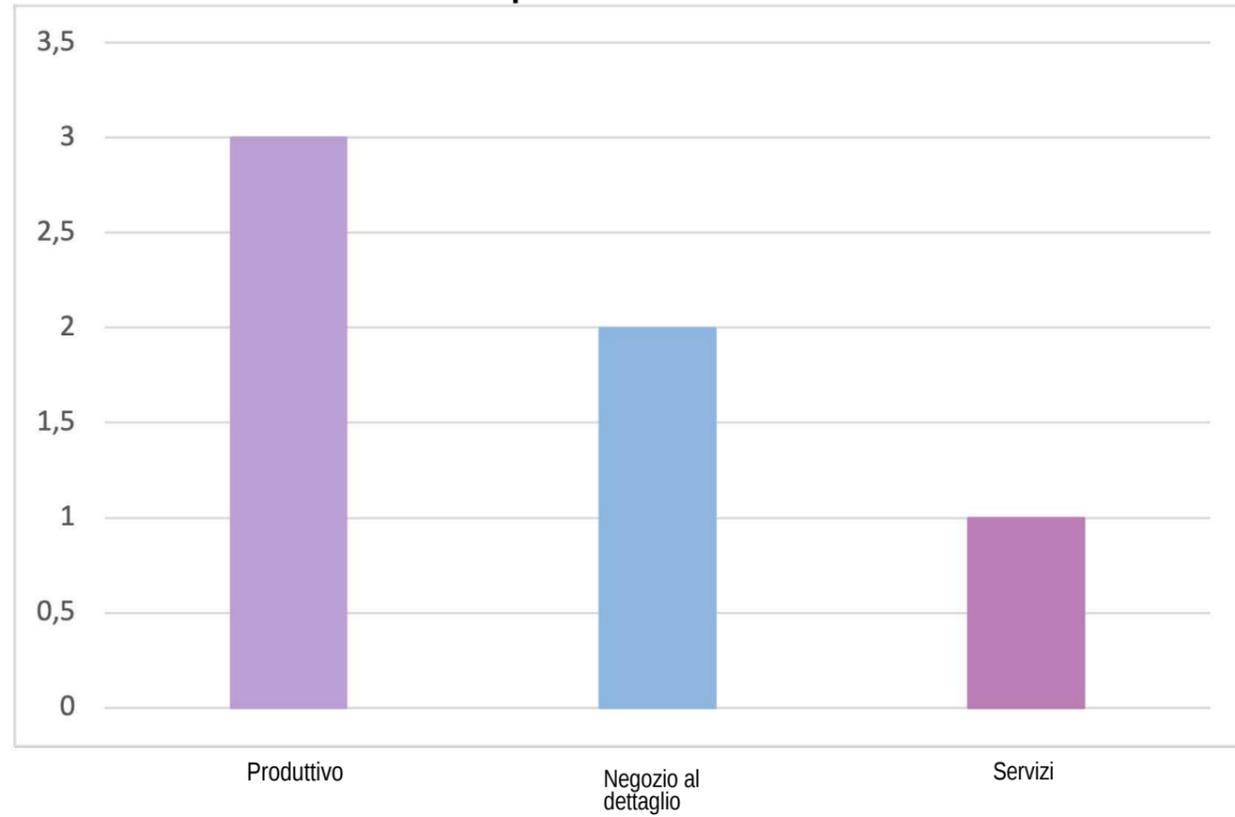
Analisi per funzione



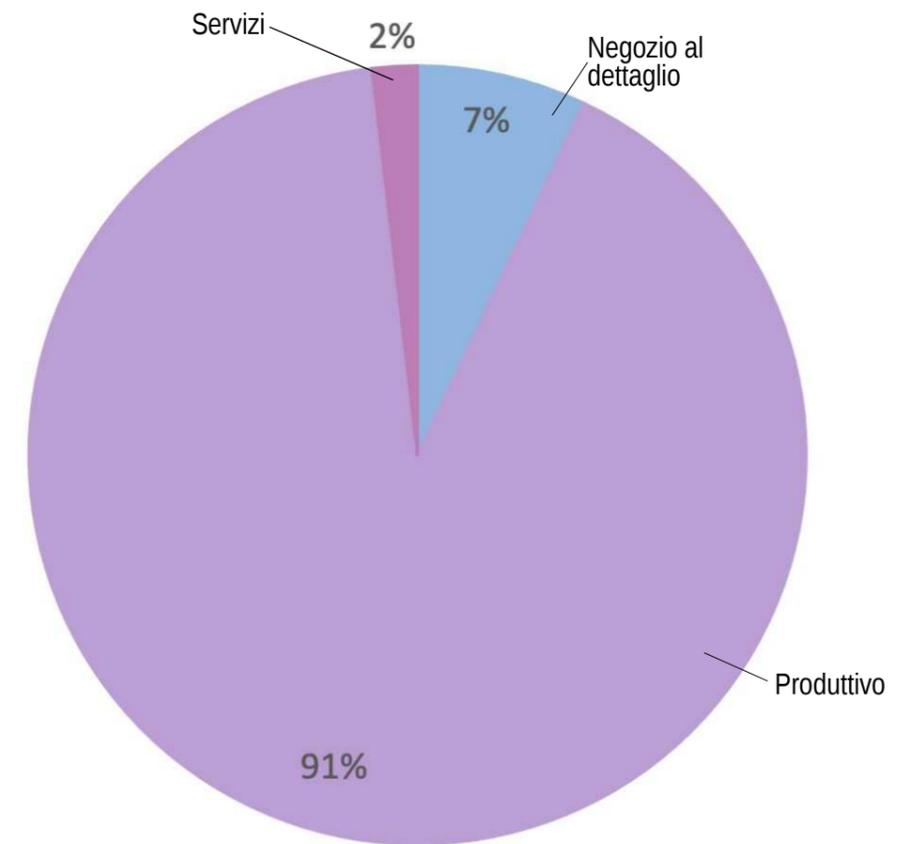
- Prodottivo
- Negozi al dettaglio
- Servizi



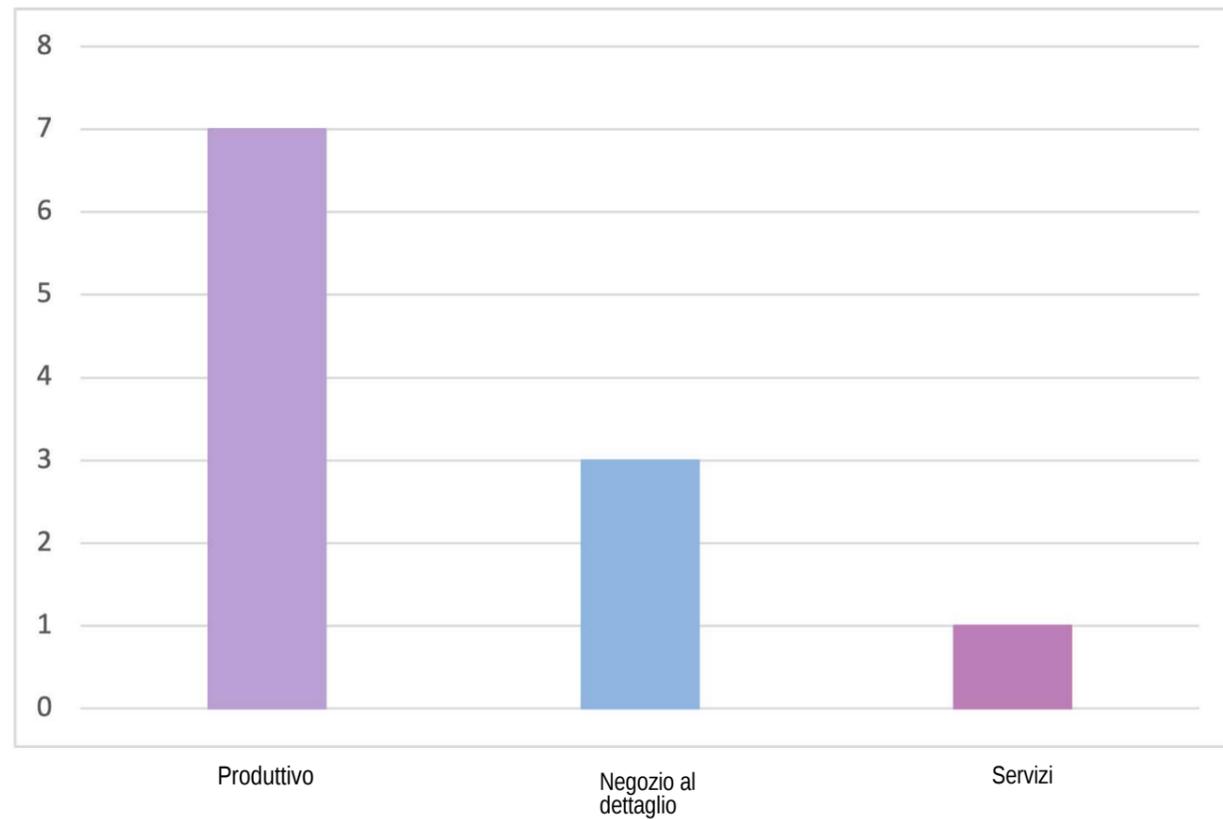
Analisi per numero attività



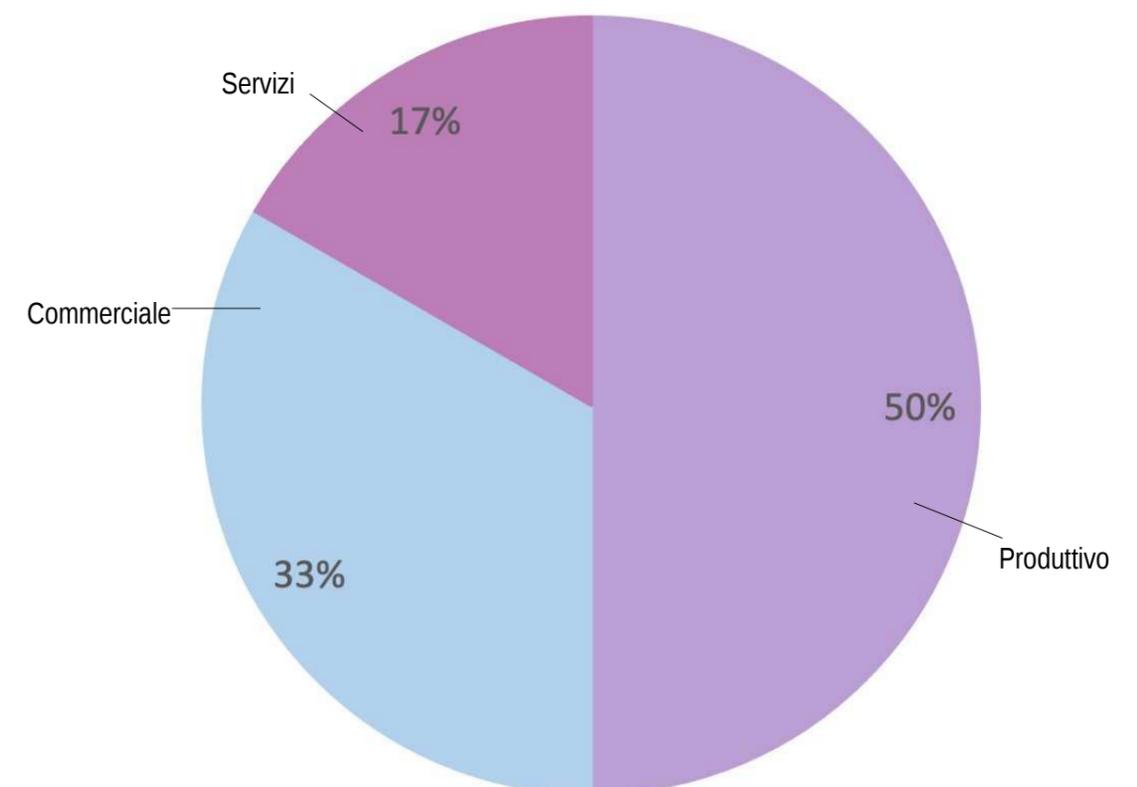
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



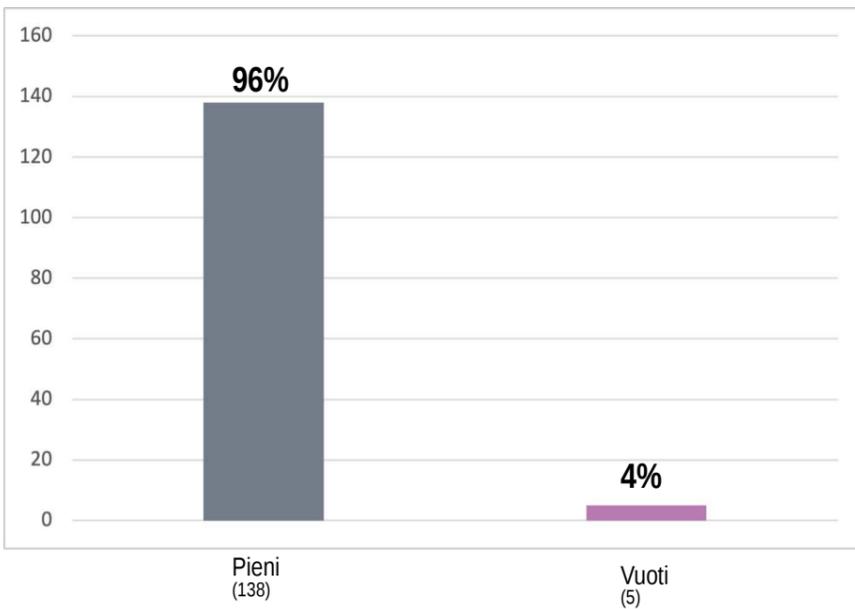
Analisi per edifici



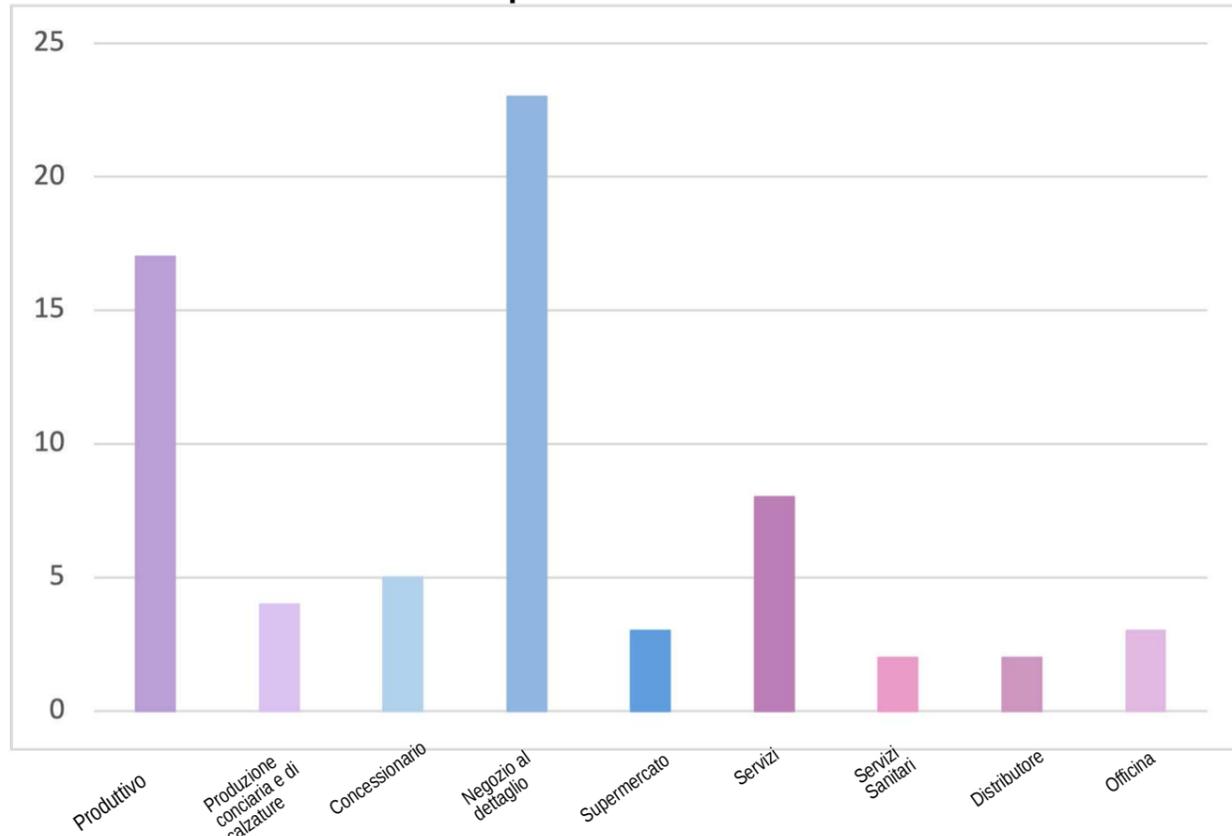
Analisi per funzione



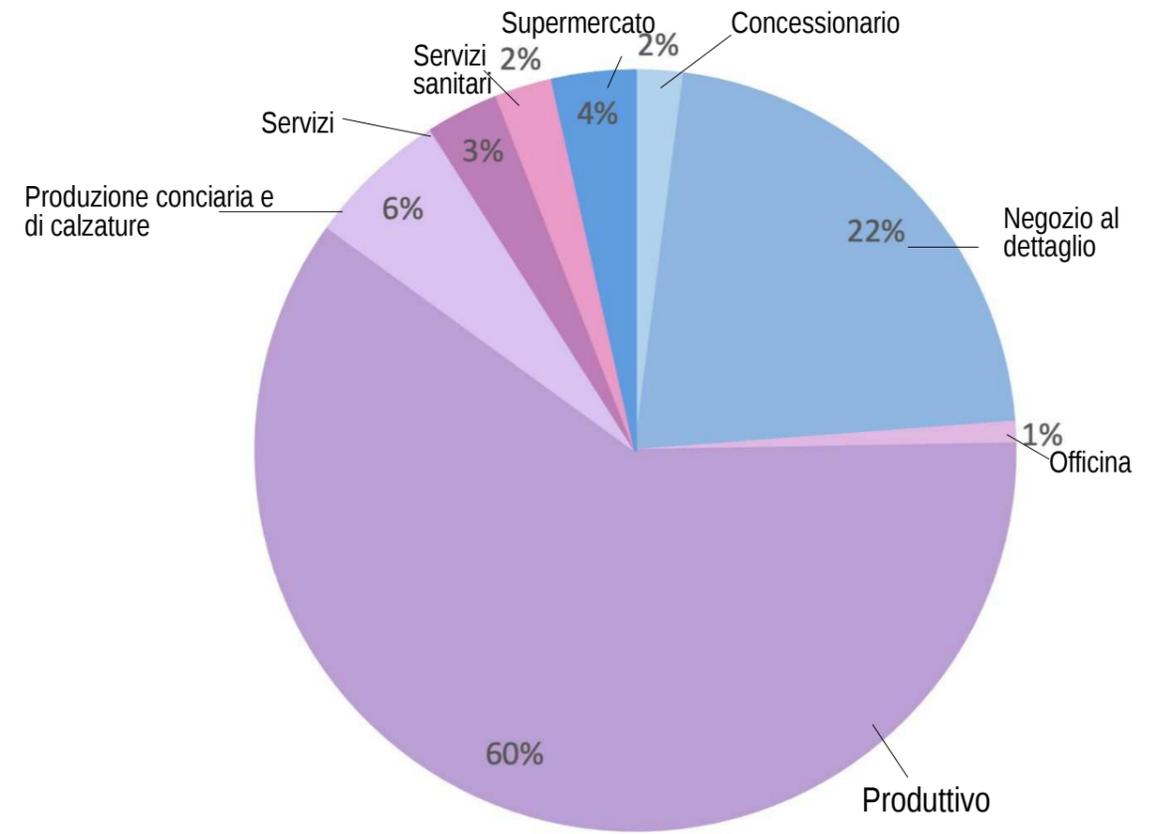
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Supermercato
- Servizi
- Servizi sanitari
- Distributore
- Officina
- Attualmente privo di attività



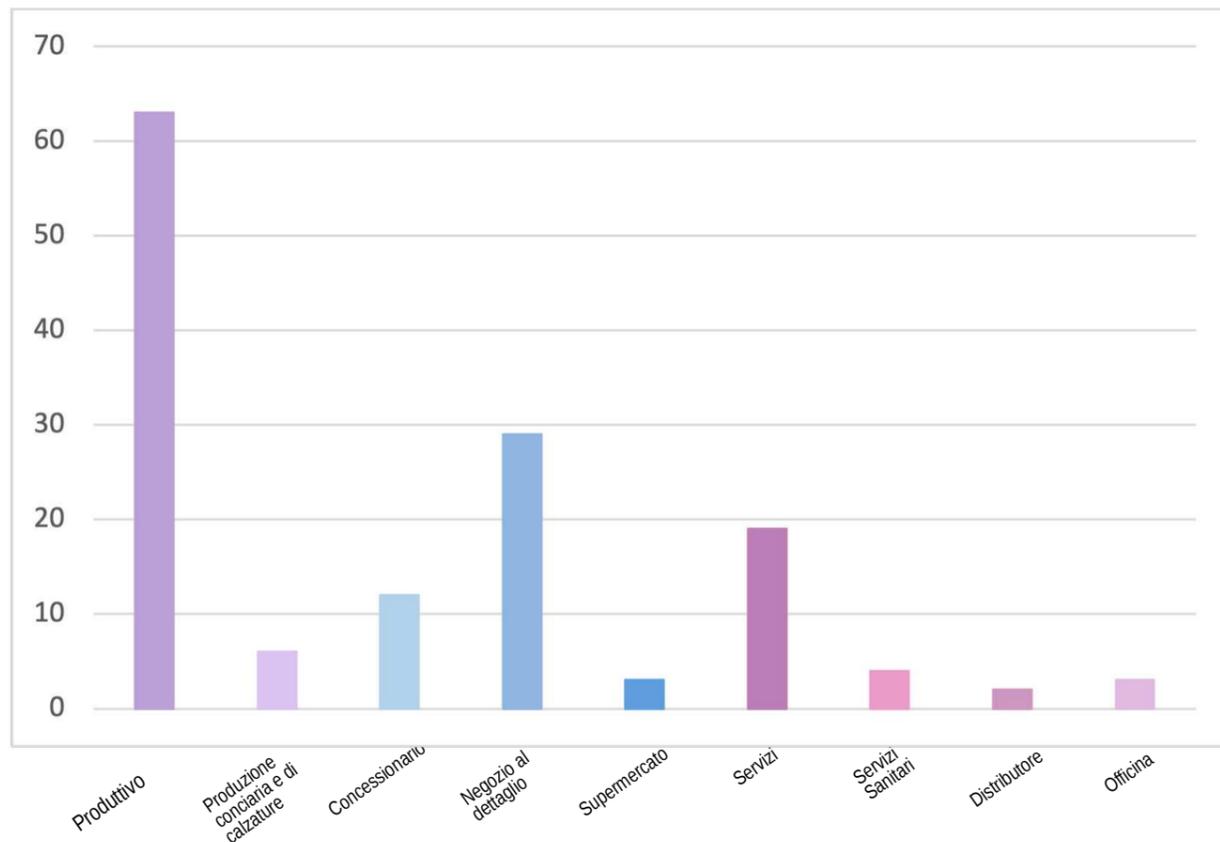
Analisi per numero attività



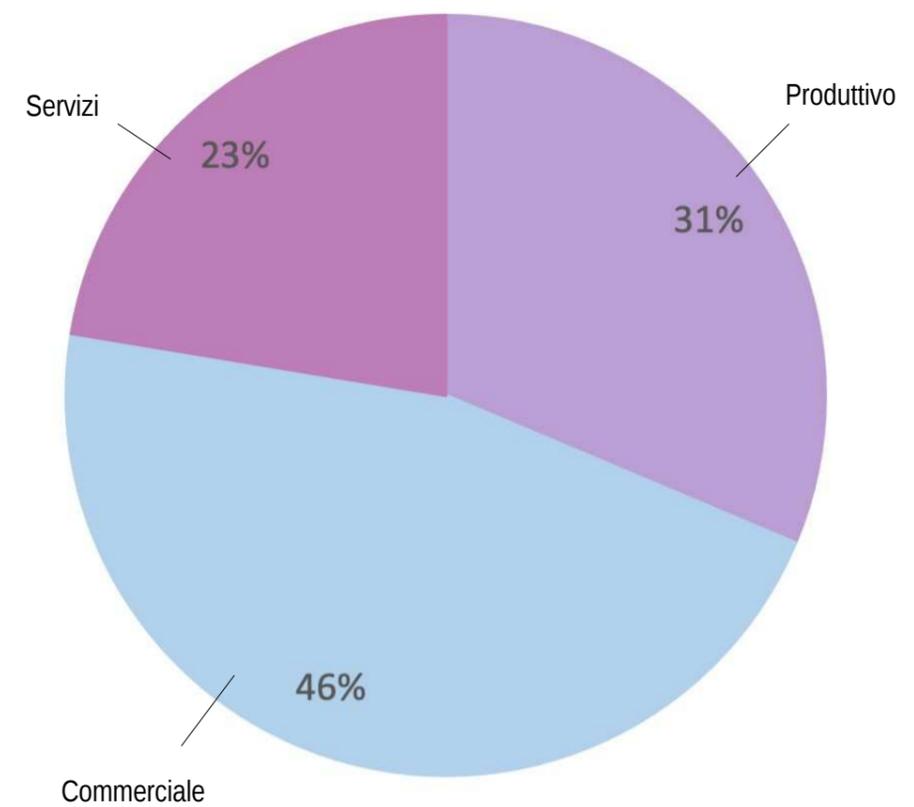
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



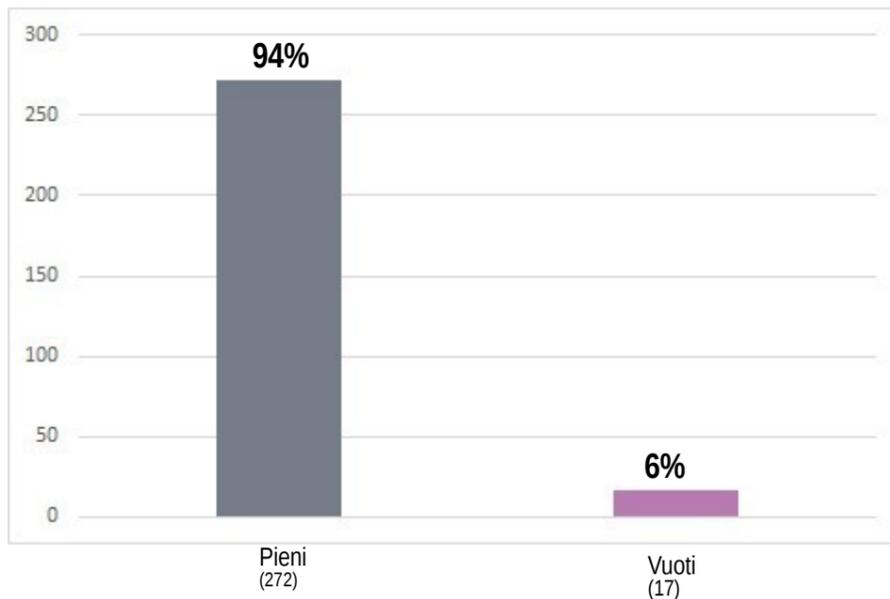
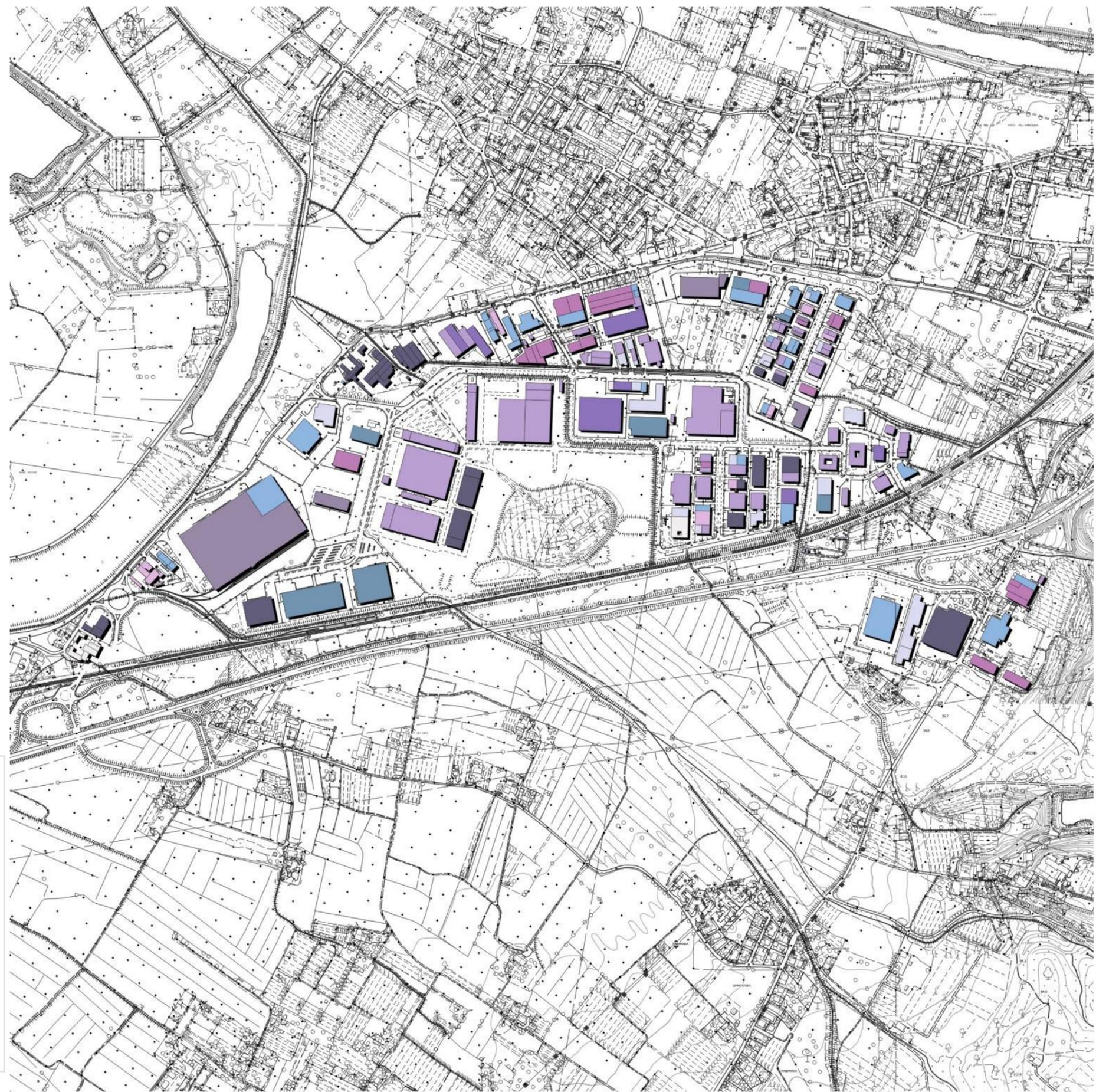
Analisi per edifici



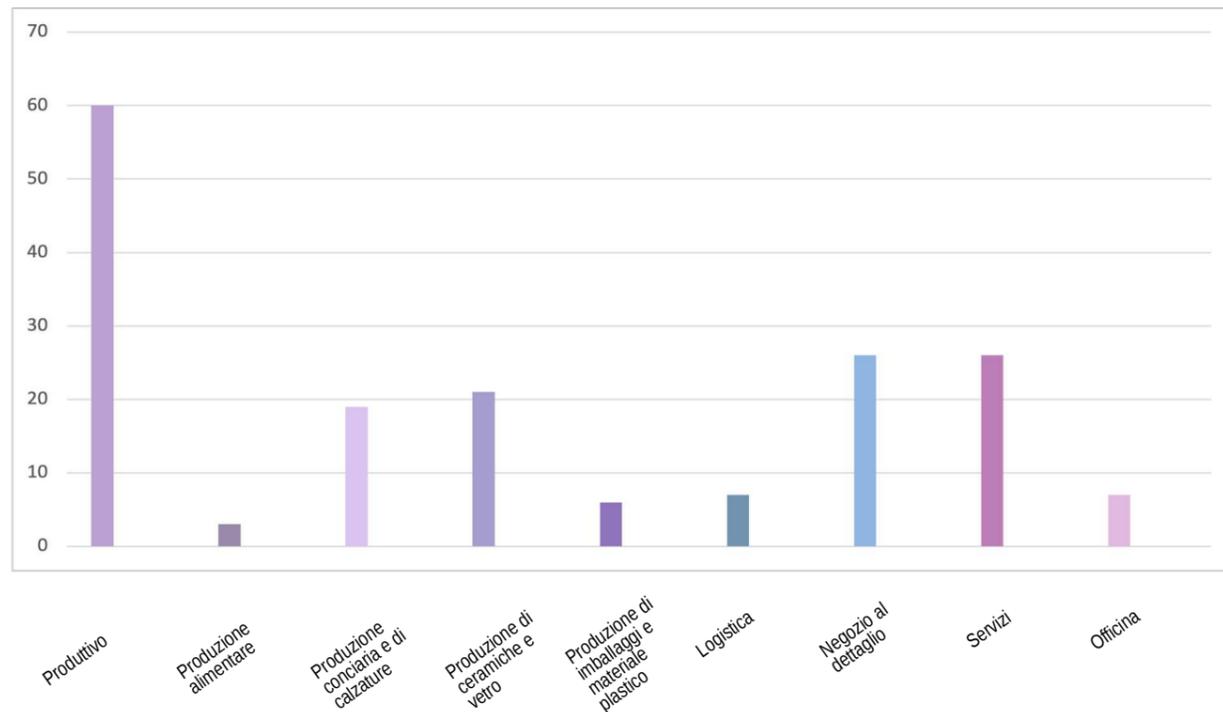
Analisi per funzione



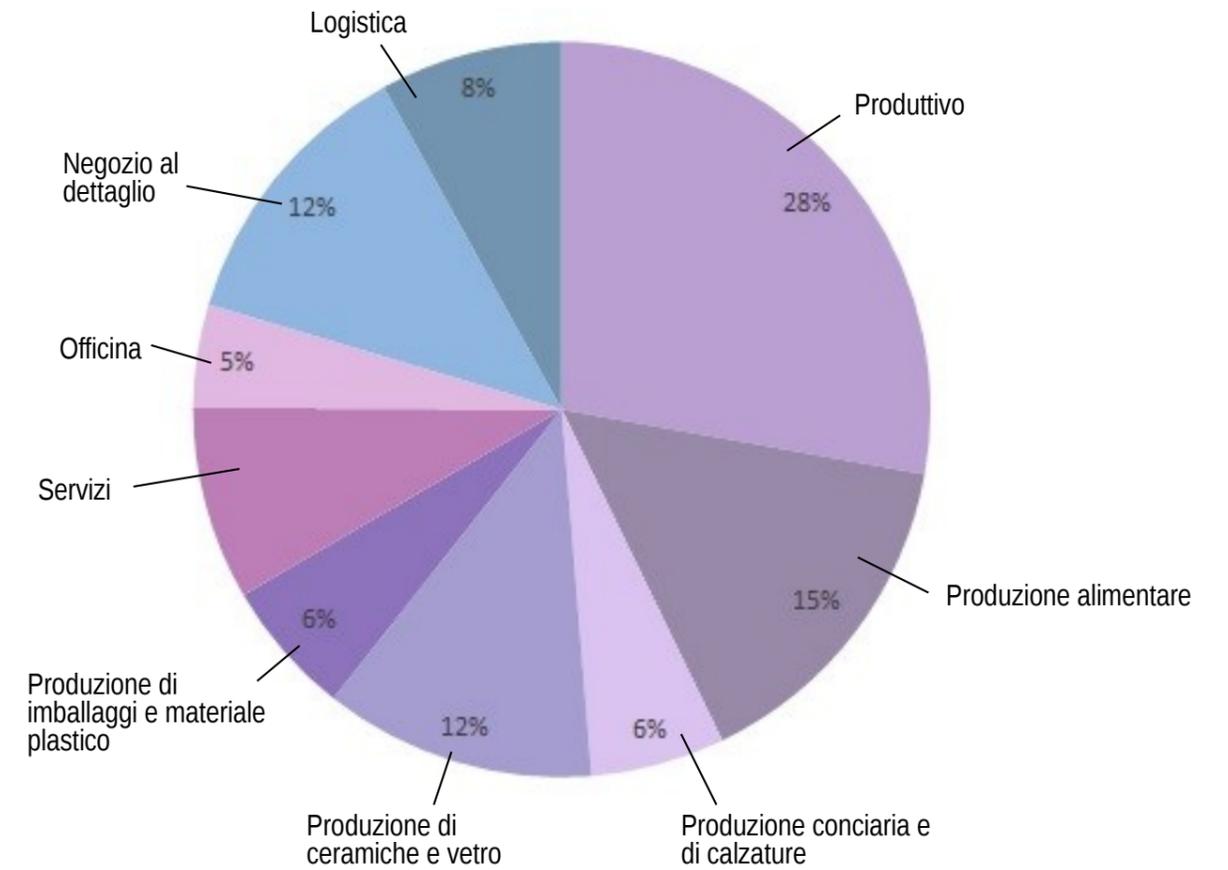
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di imballaggi e di materiali plastici
- Produzione di ceramiche e vetro
- Produzione alimentare
- Logistica
- Negozi al dettaglio
- Servizi
- Officina
- Attualmente privo di attività



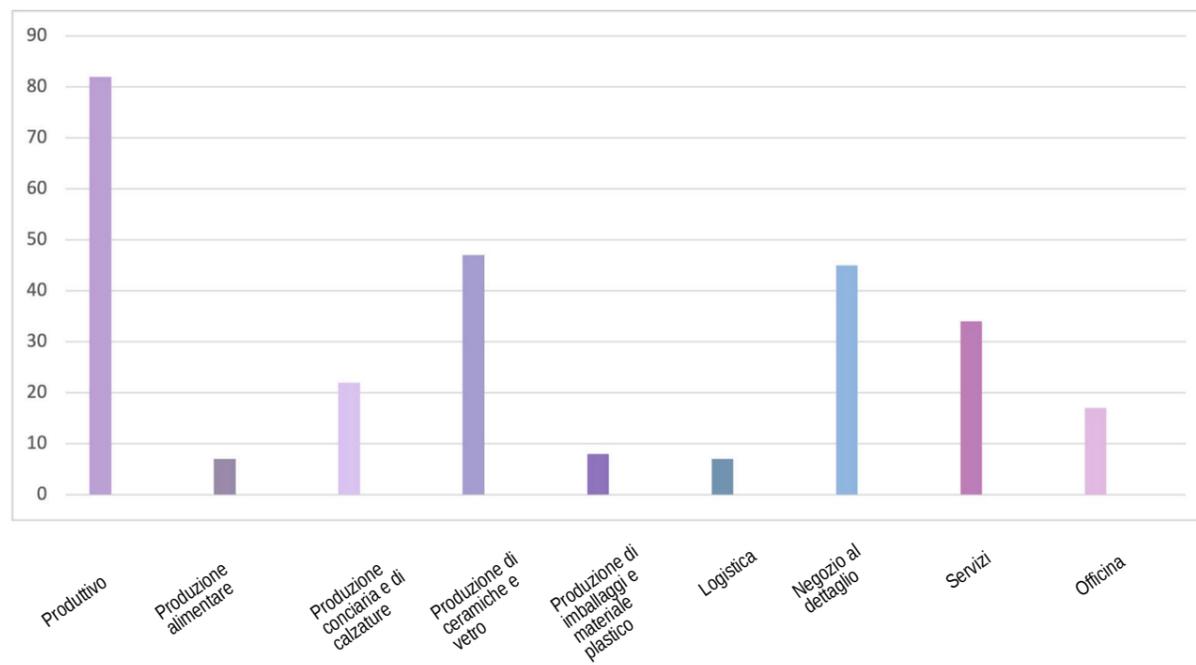
Analisi per numero attività



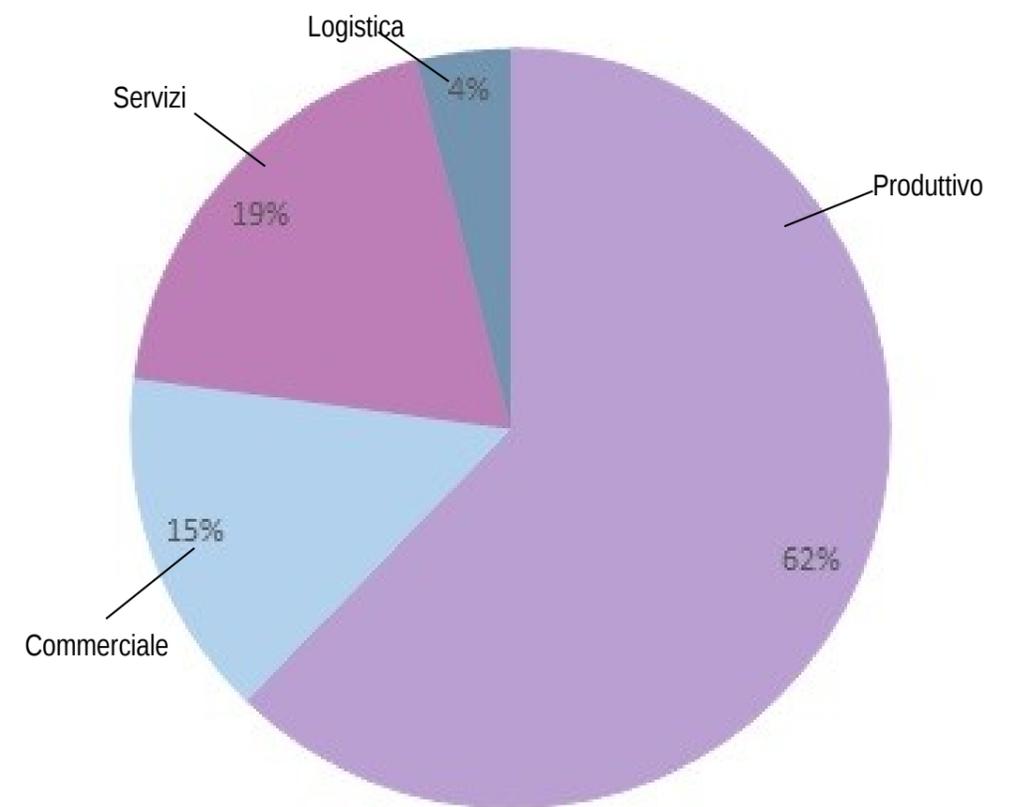
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



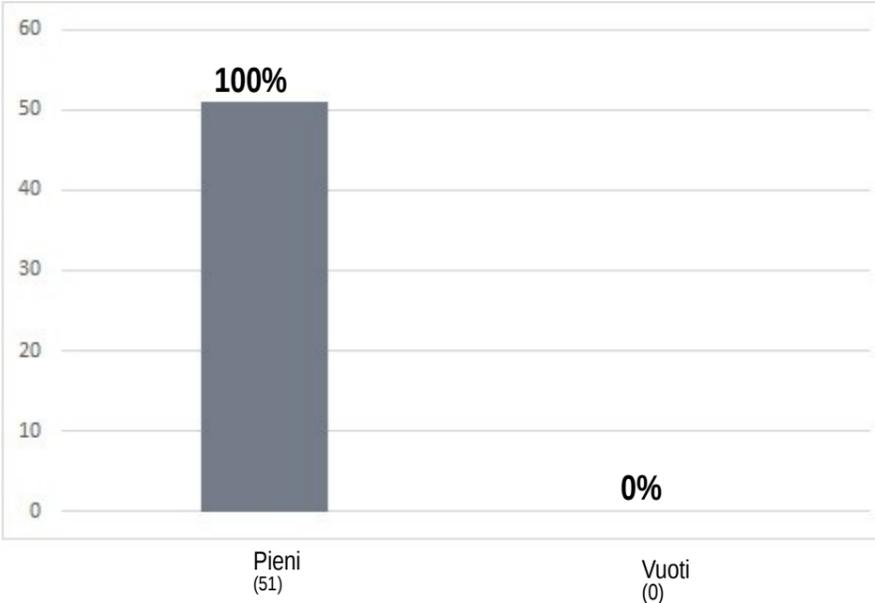
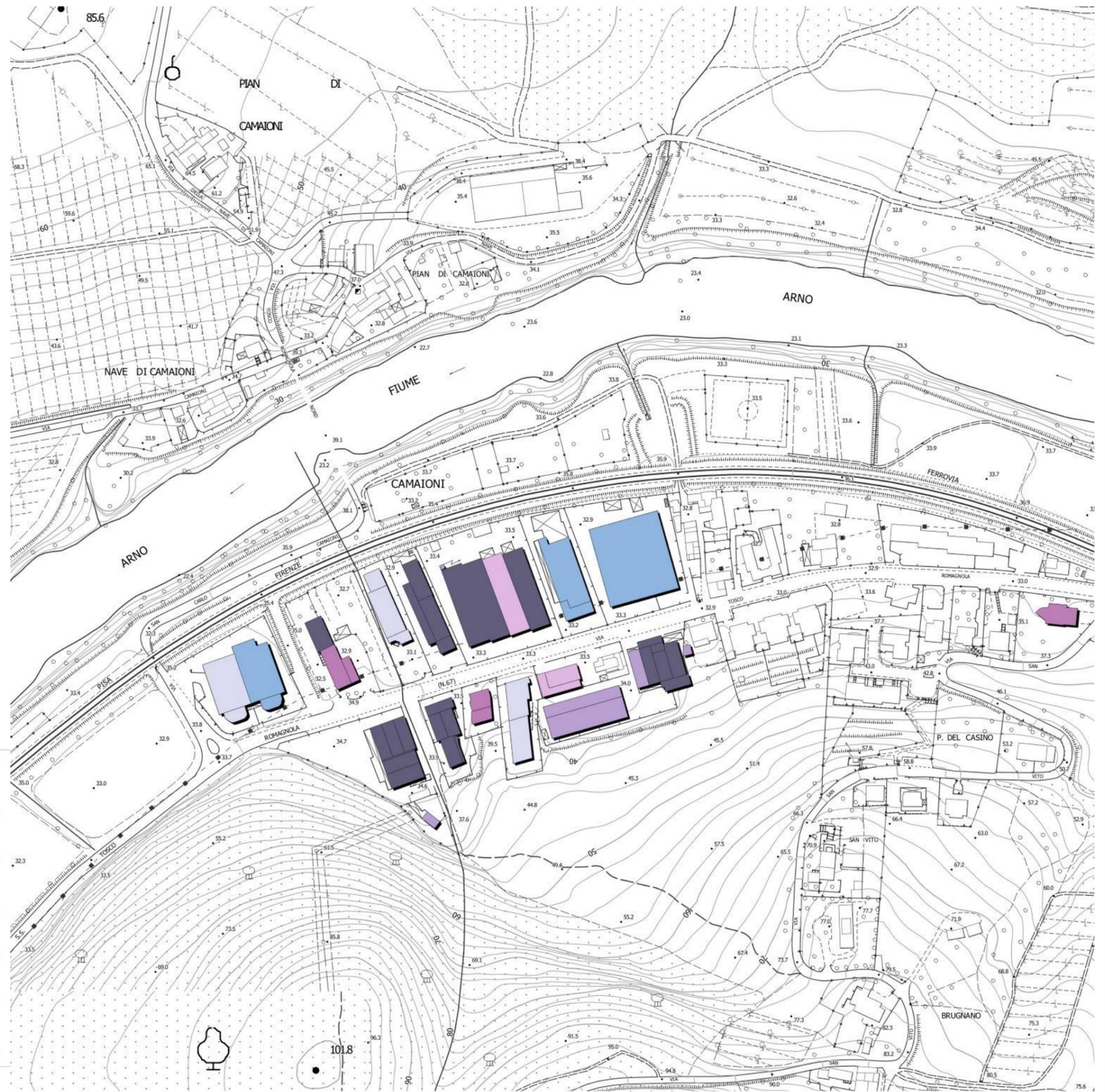
Analisi per edifici



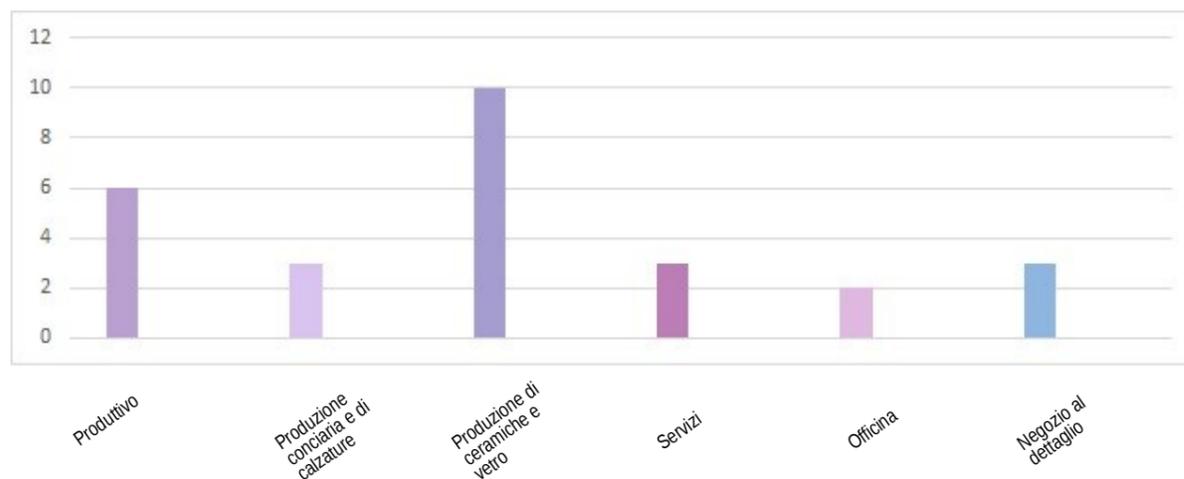
Analisi per funzione



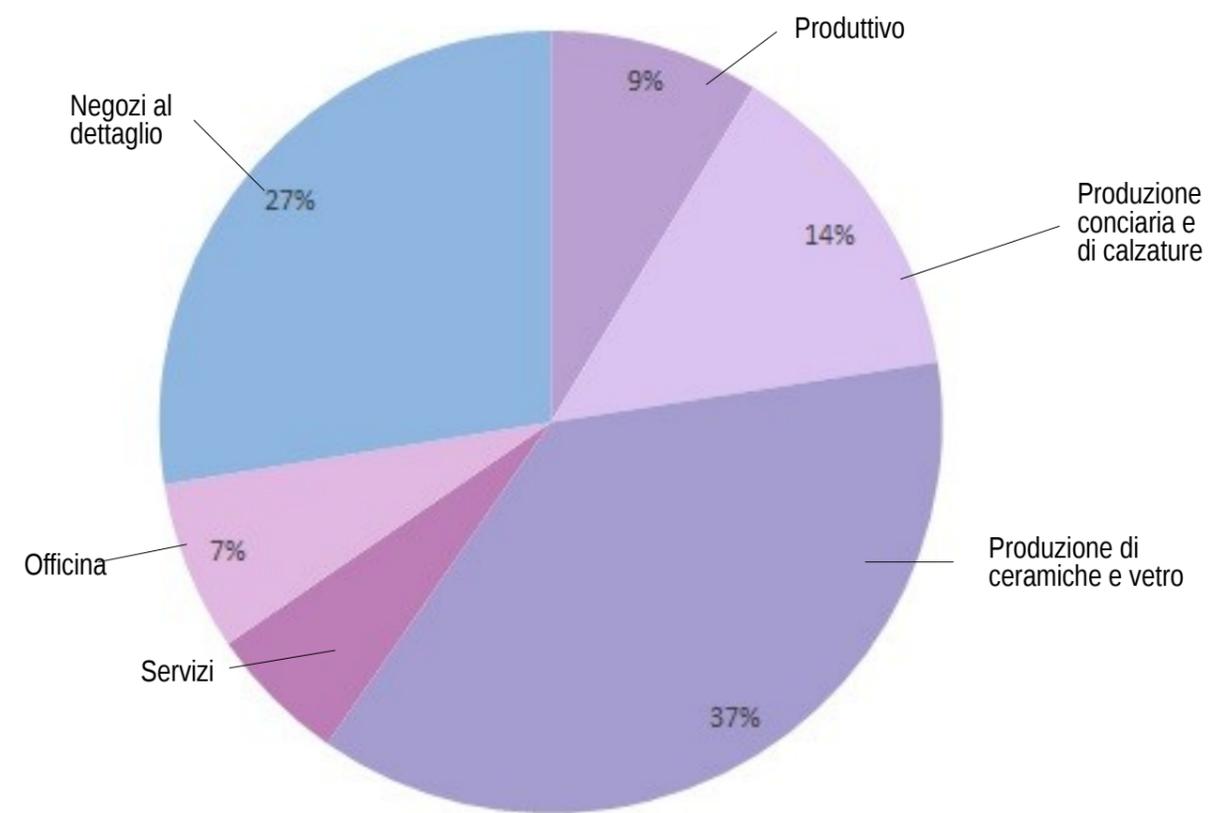
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di ceramiche e vetro
- Negozi al dettaglio
- Servizi
- Officina



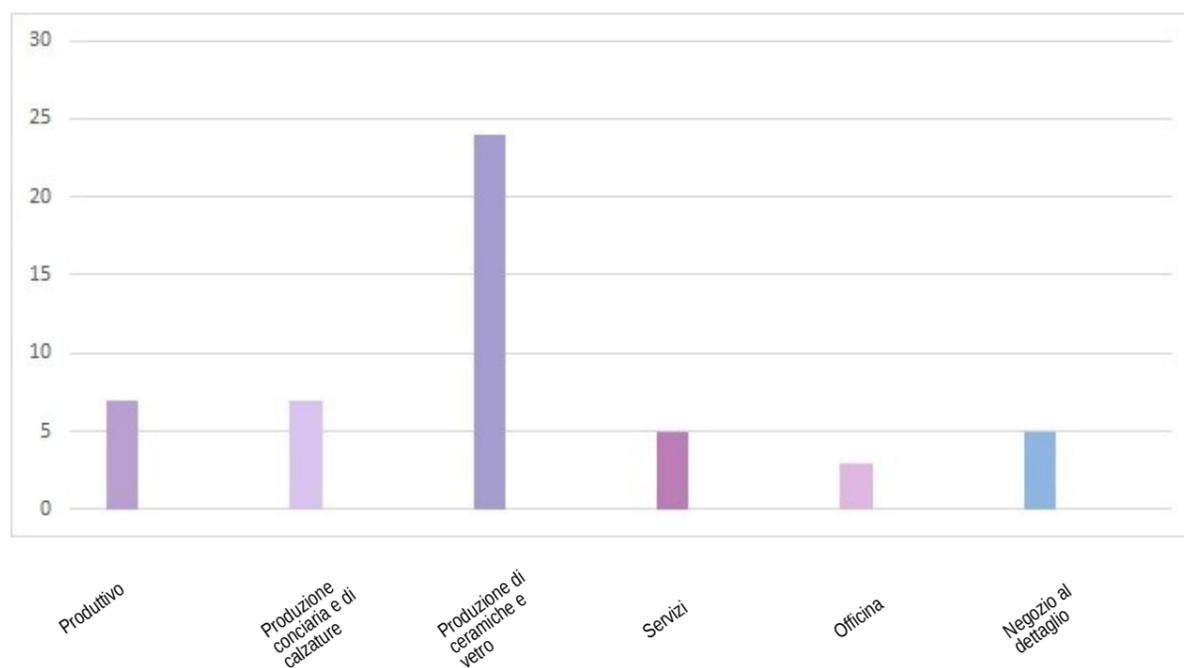
Analisi per numero attività



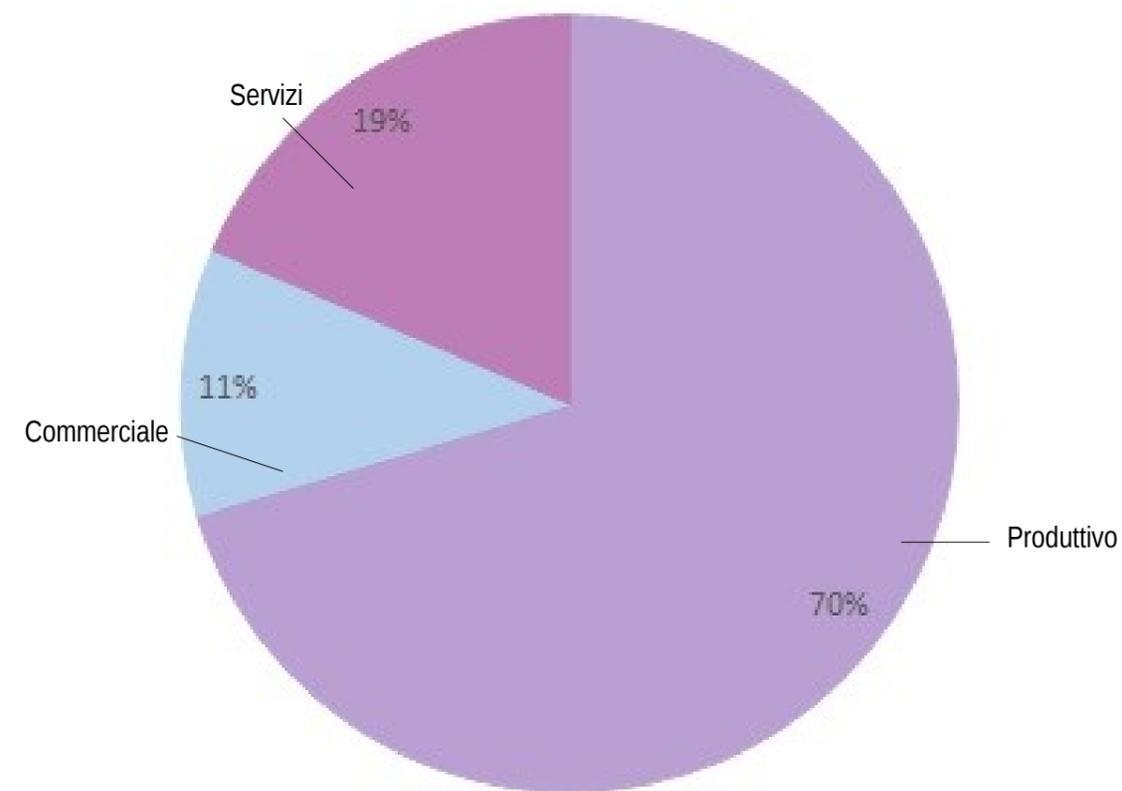
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



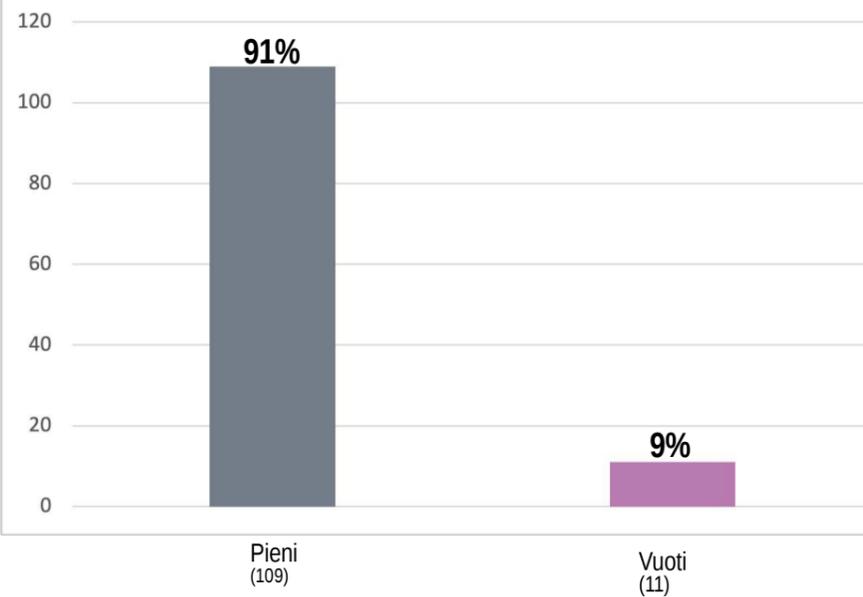
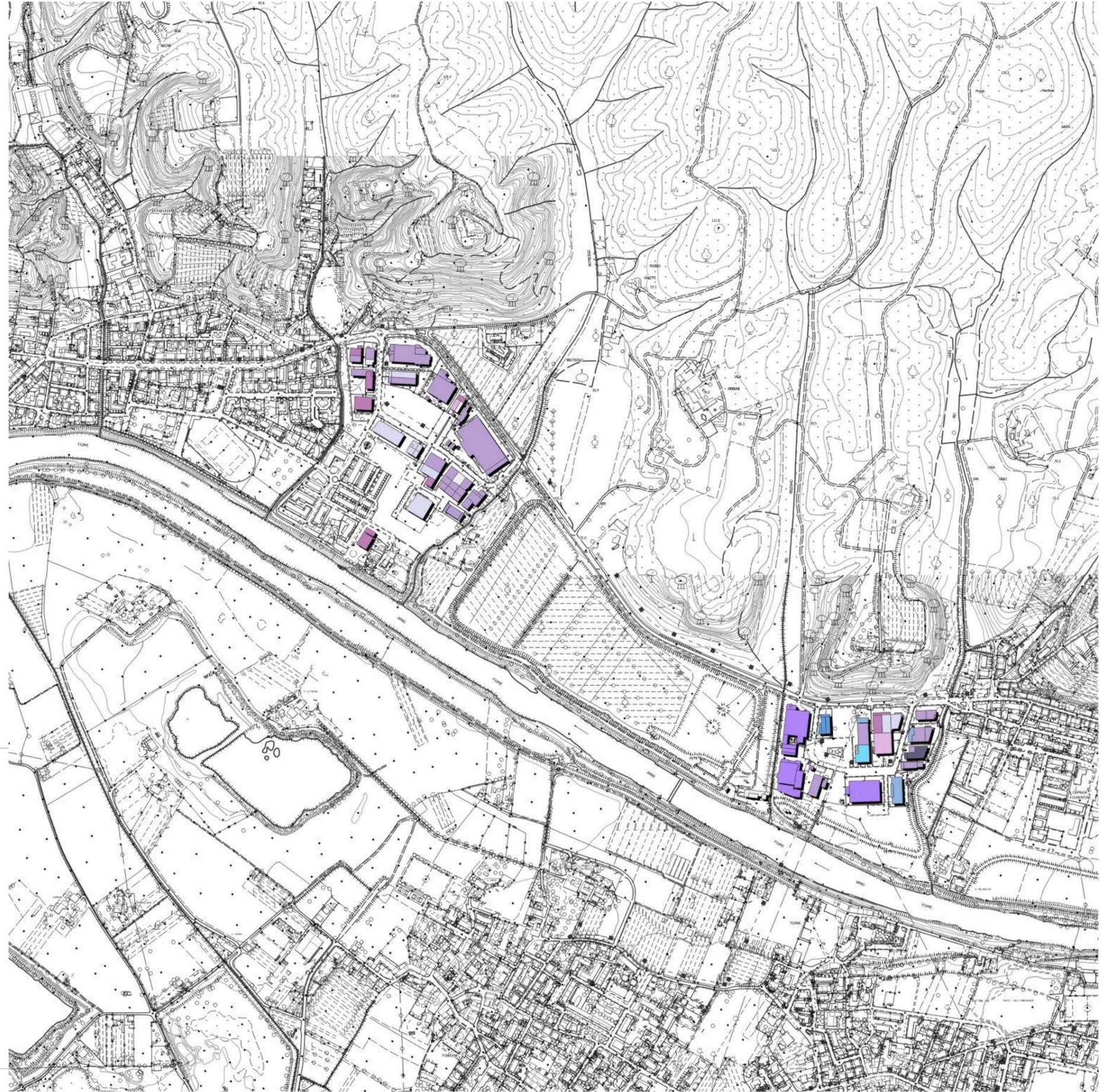
Analisi per edifici



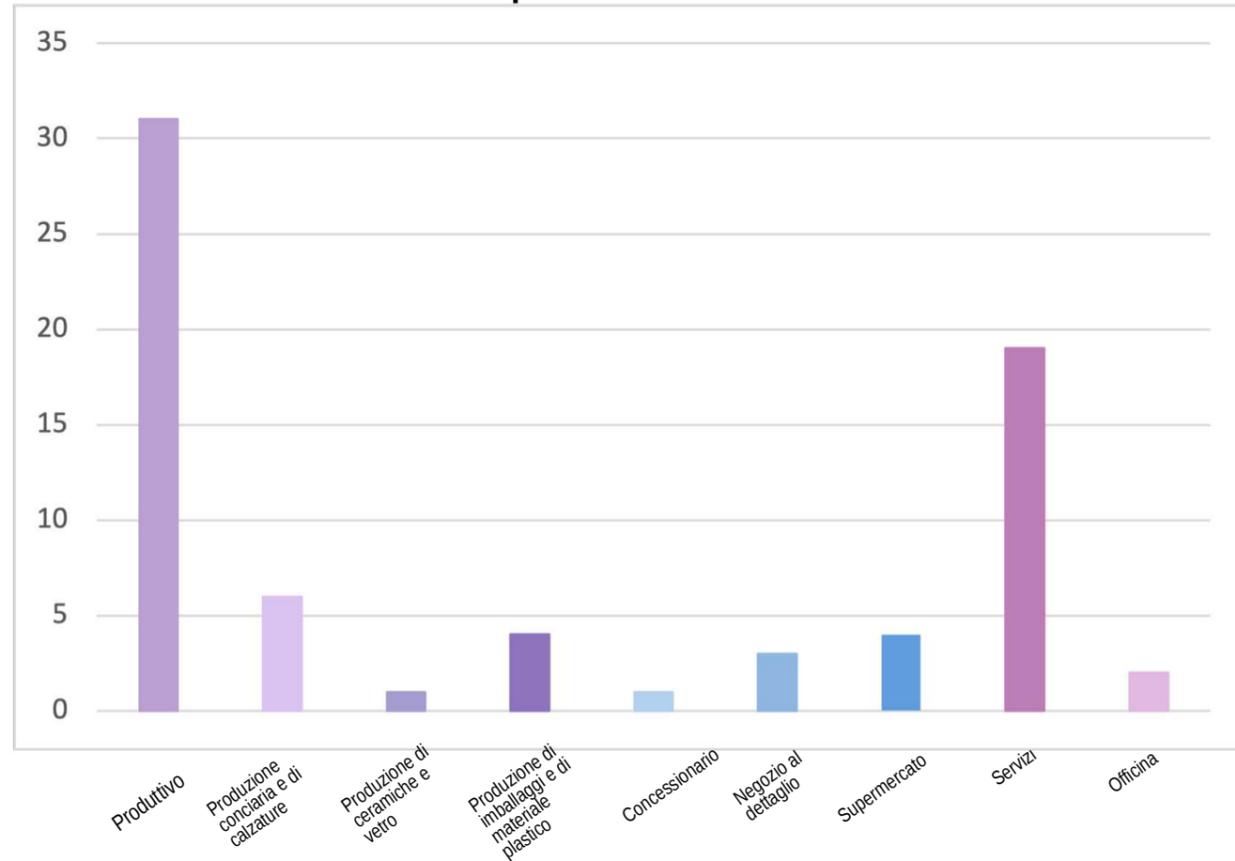
Analisi per funzione



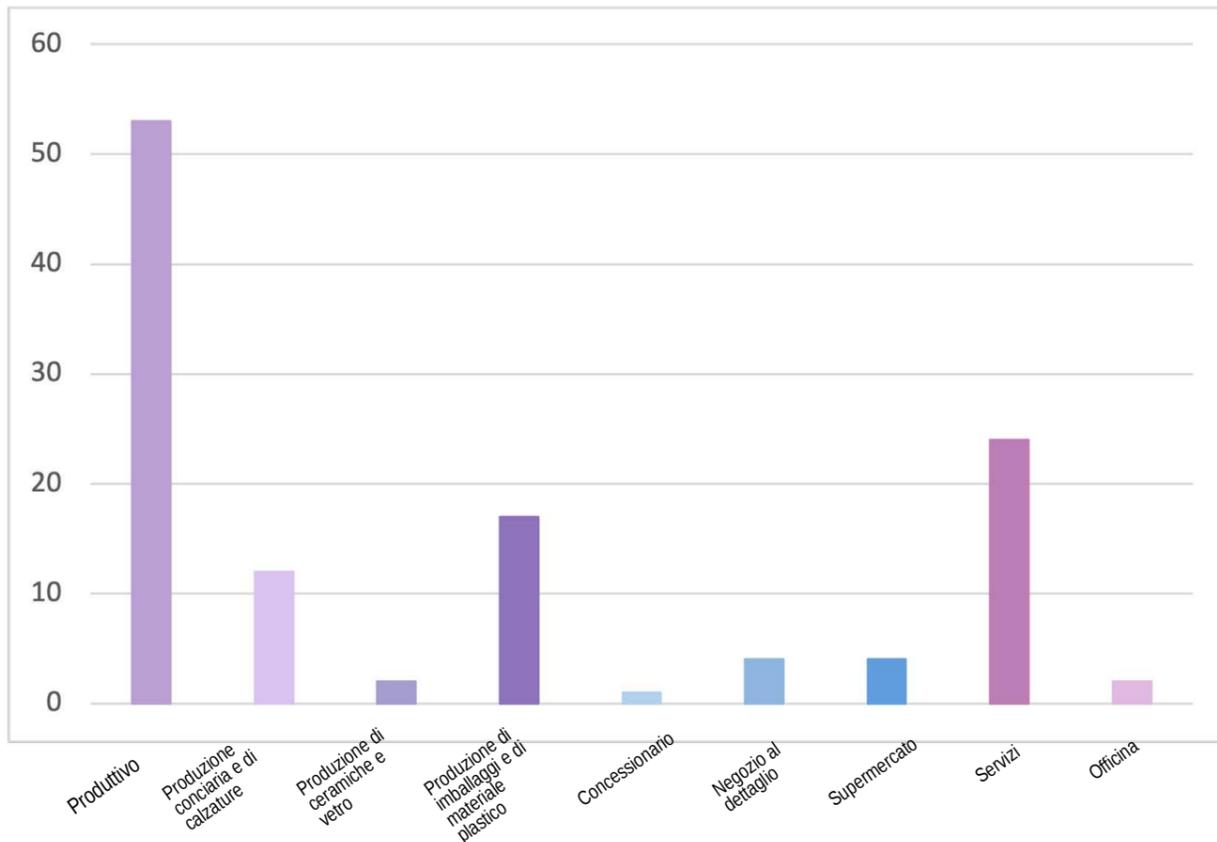
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di ceramiche e vetro
- Produzione di imballaggi e materiale plastico
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Supermercato
- Servizi
- Officina
- Attualmente privo di attività



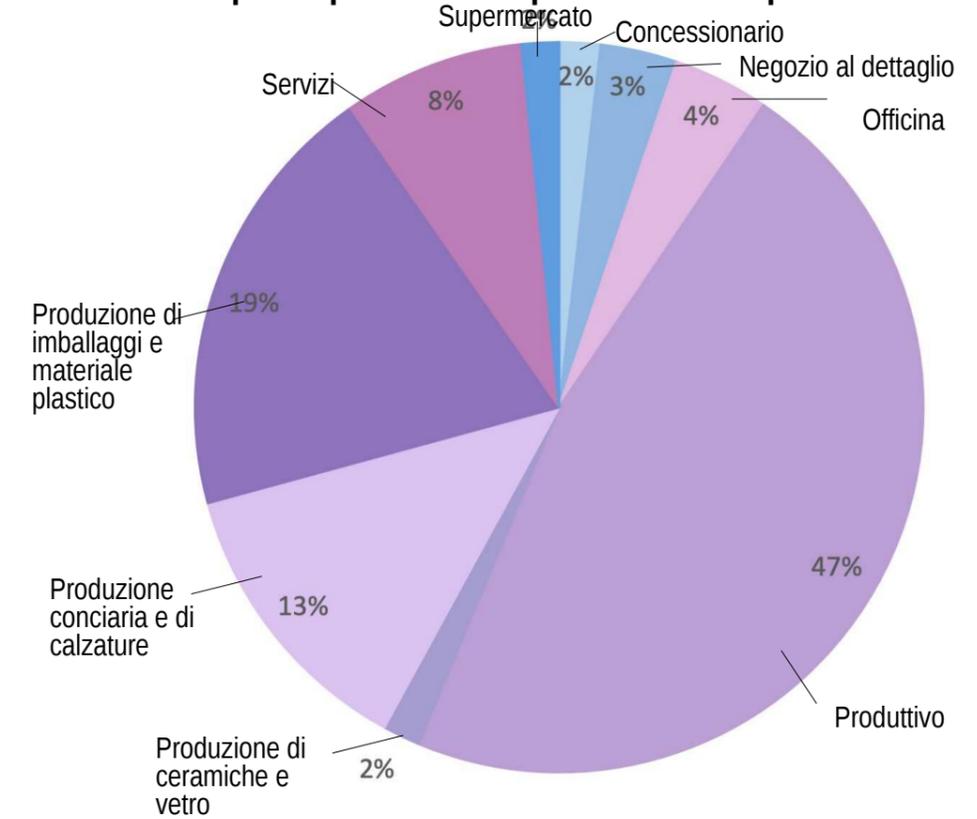
Analisi per numero attività



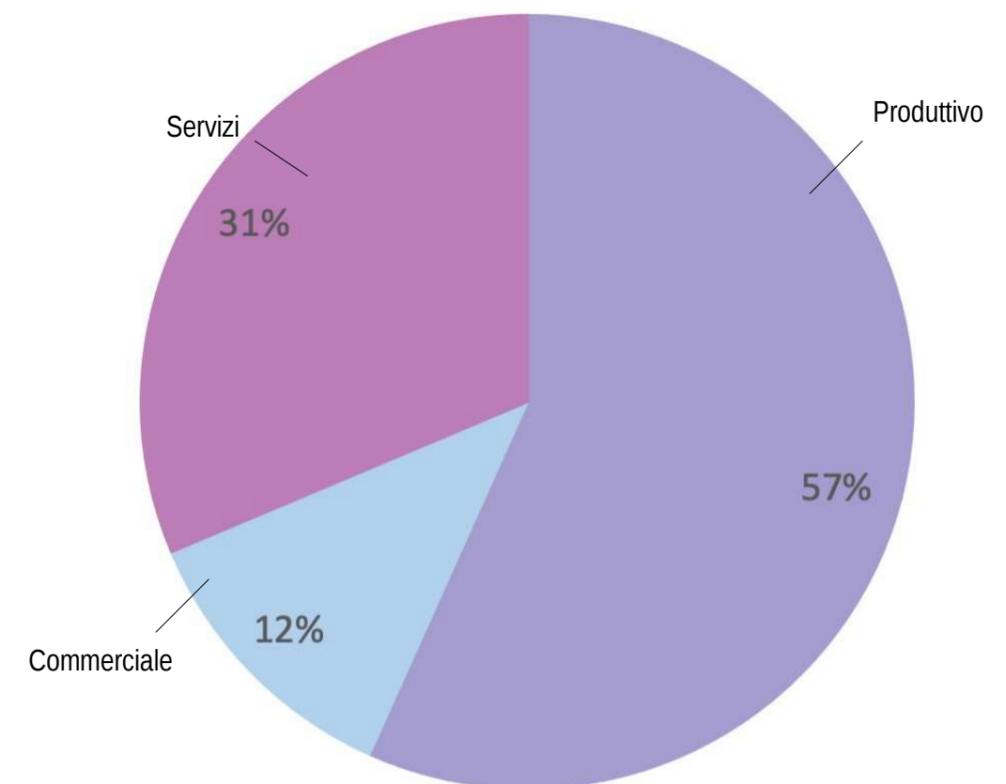
Analisi per edifici



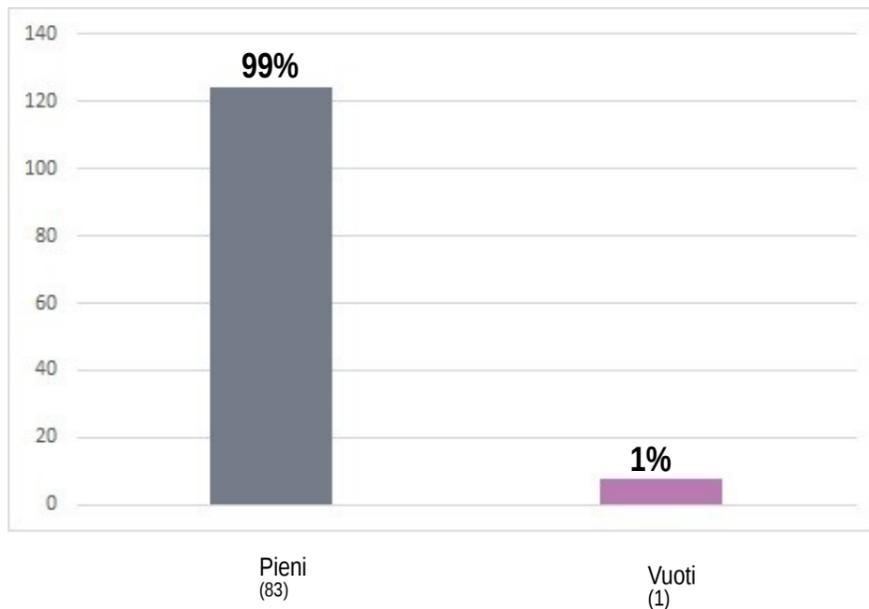
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



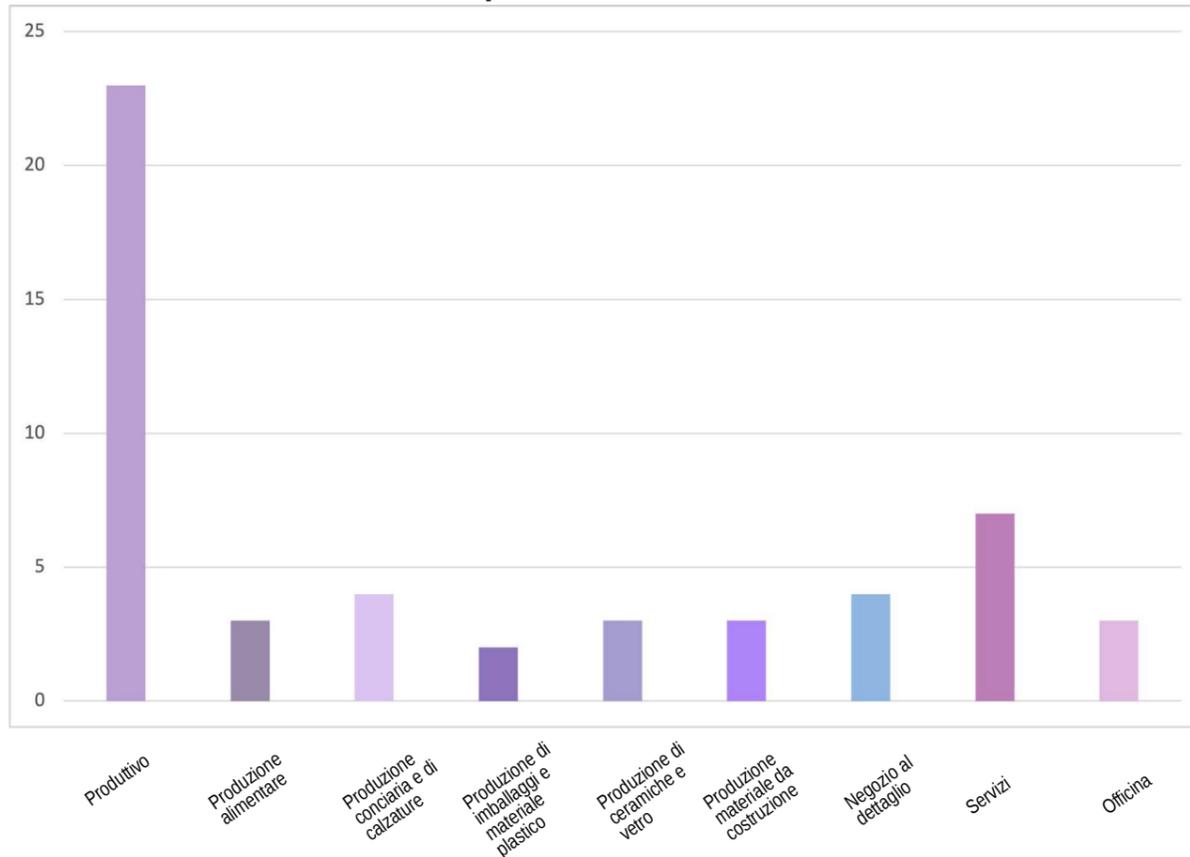
Analisi per funzione



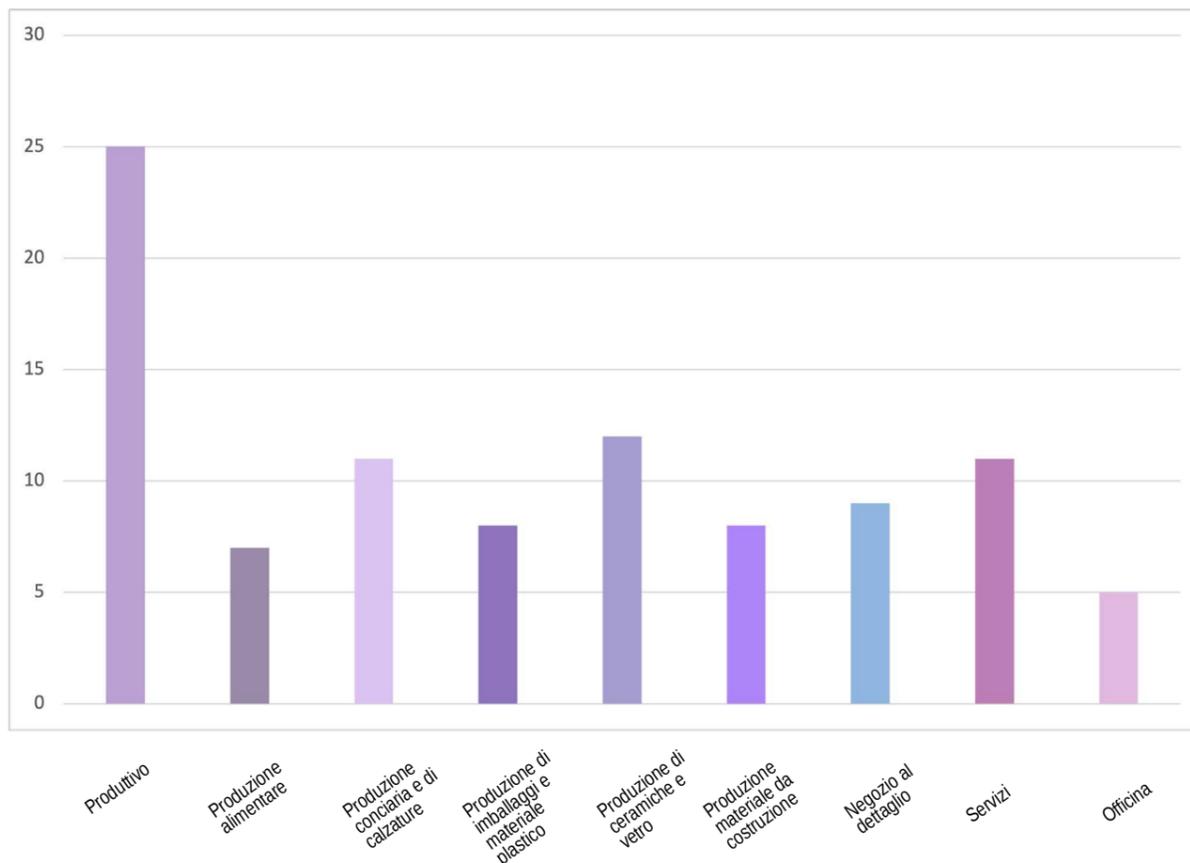
- Produttivo
- Produzione alimentare
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di imballaggi e di materiali plastici
- Produzione materiale da costruzione
- Produzione di ceramiche e vetro
- Negozi al dettaglio
- Servizi
- Officina
  
- Attualmente privo di attività



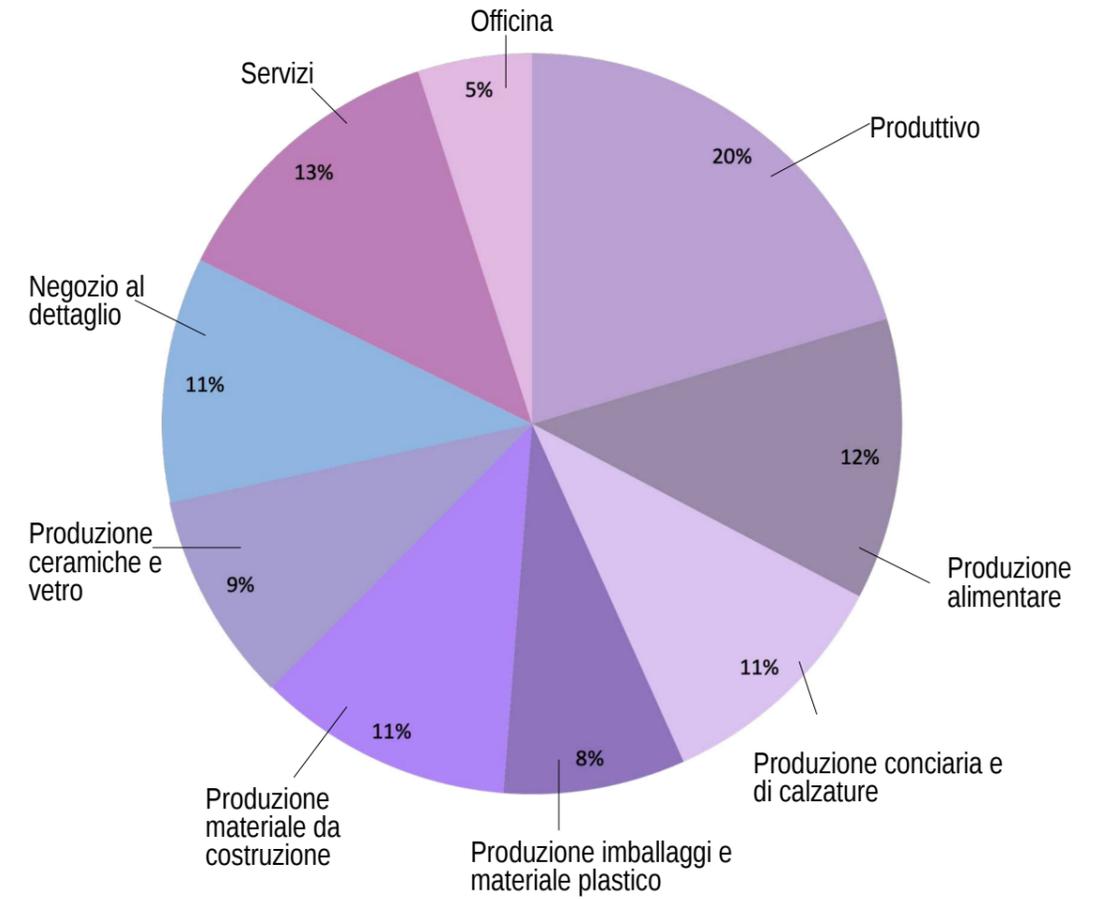
Analisi per numero attività



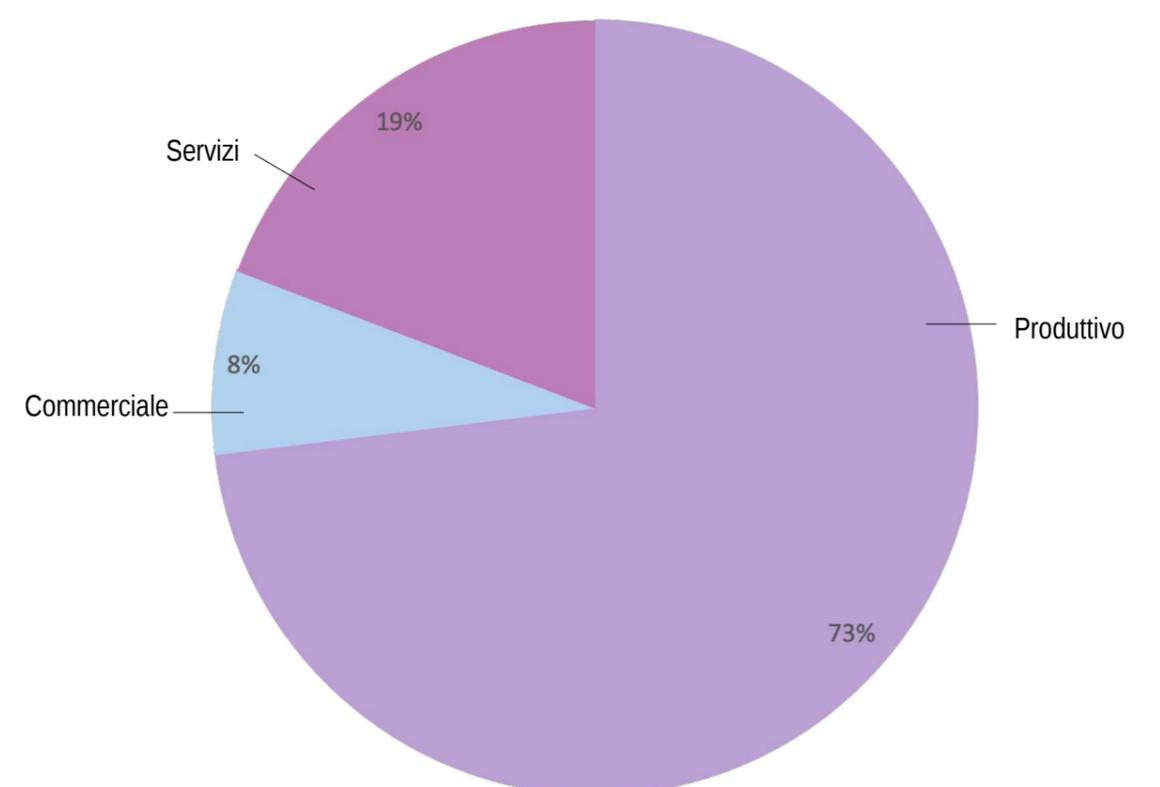
Analisi per edifici

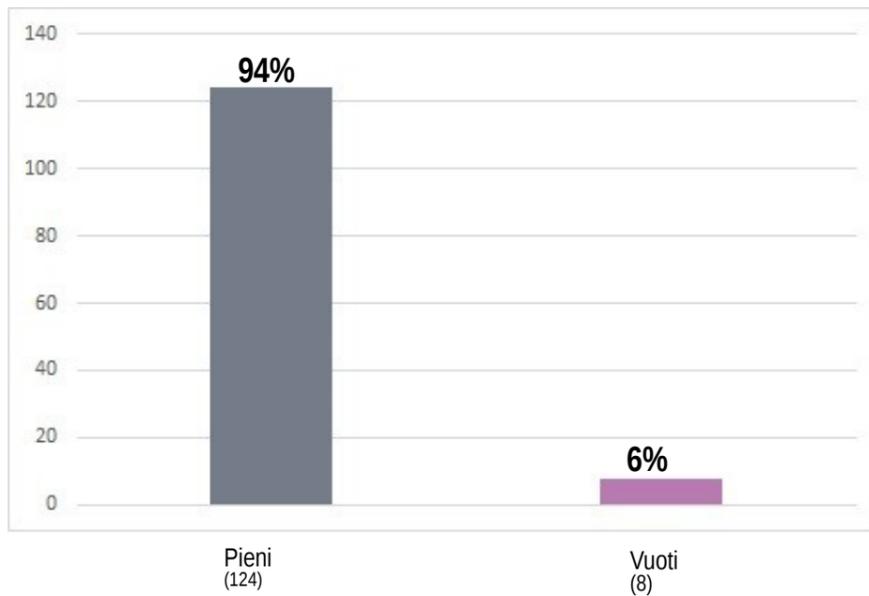
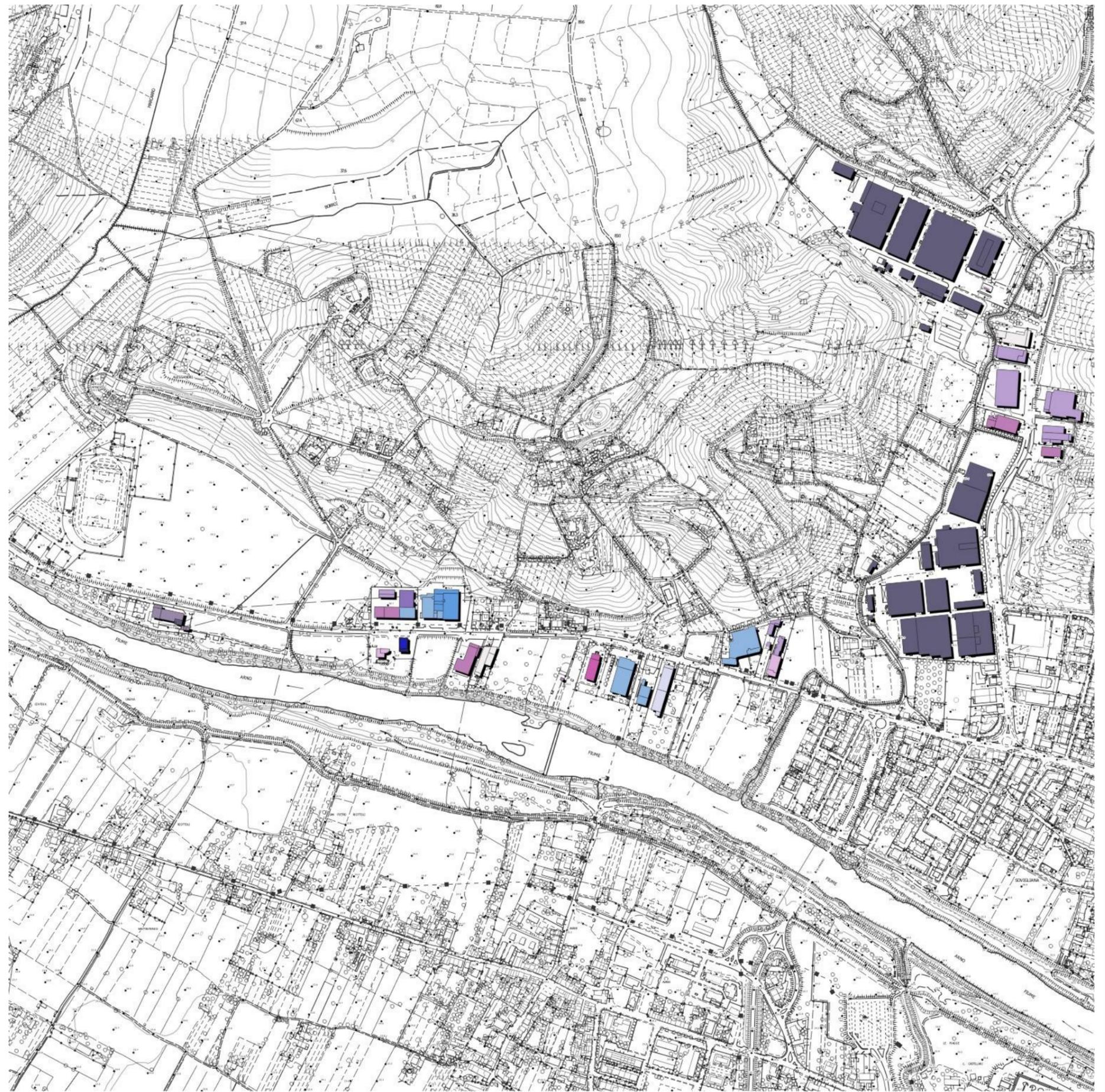


Analisi per superficie occupata suddivisa per attività

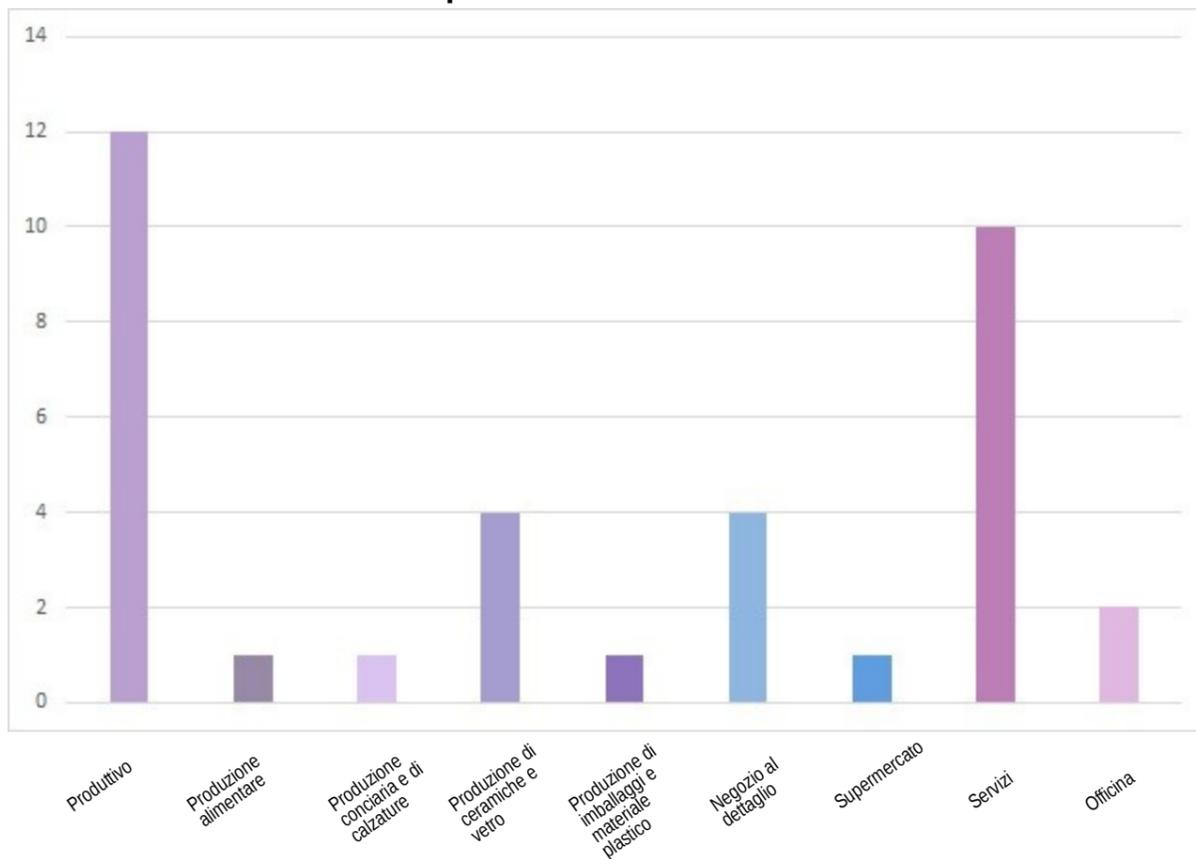


Analisi per funzione

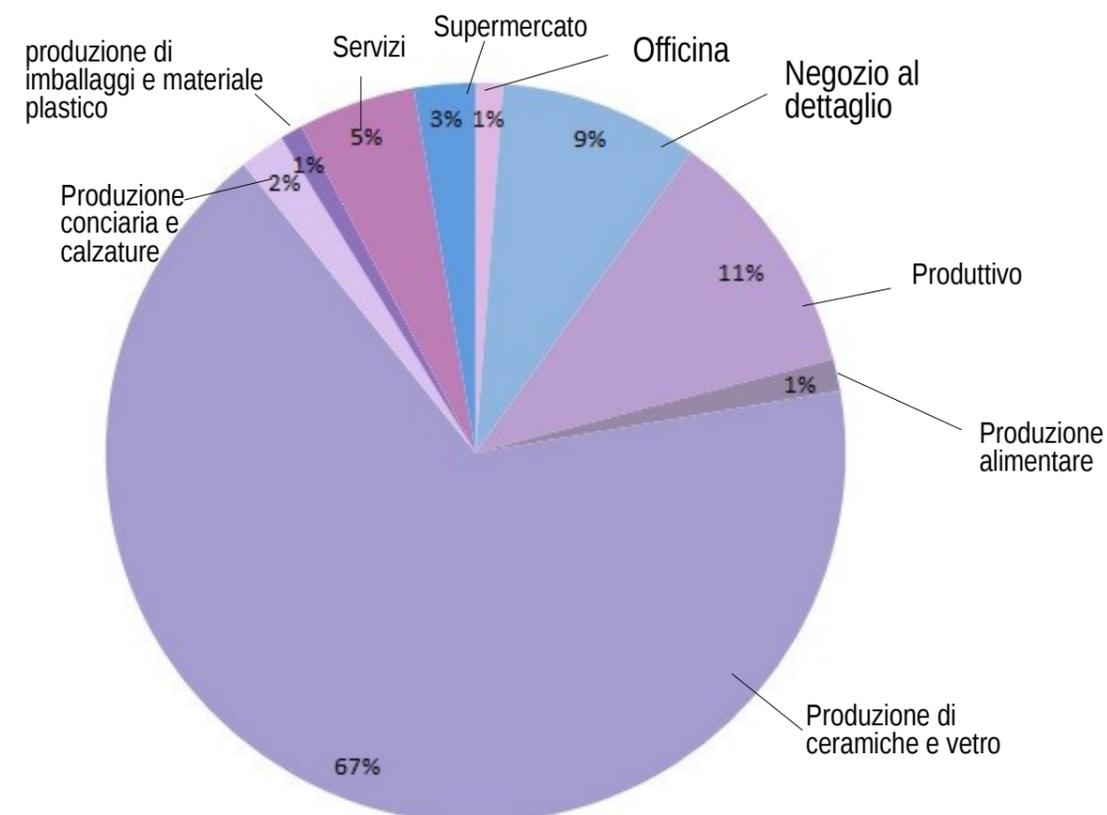




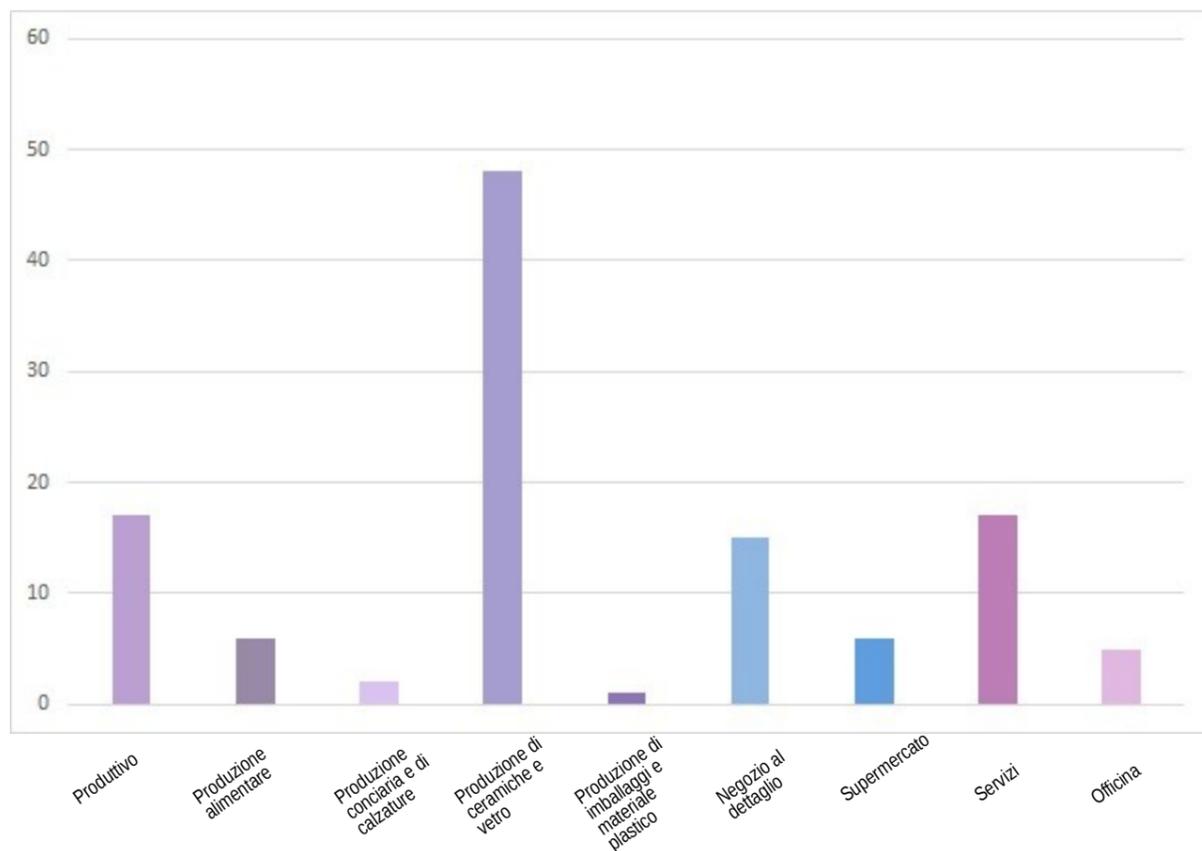
Analisi per numero attività



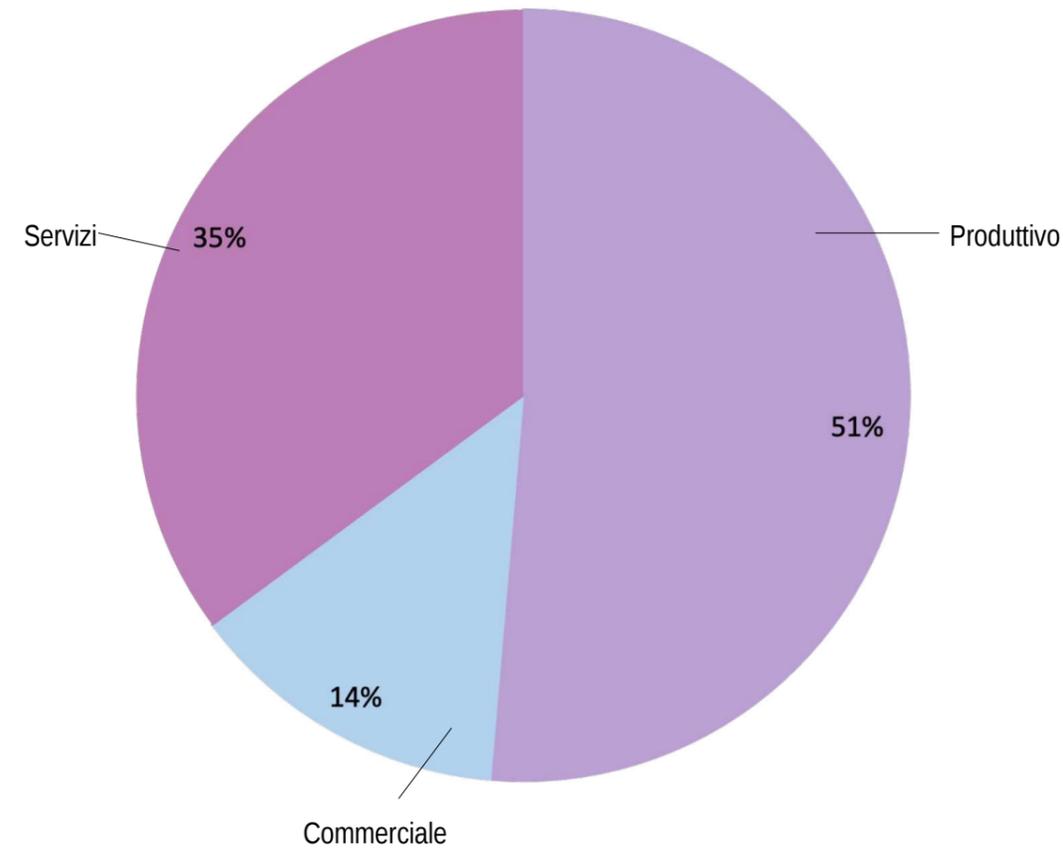
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



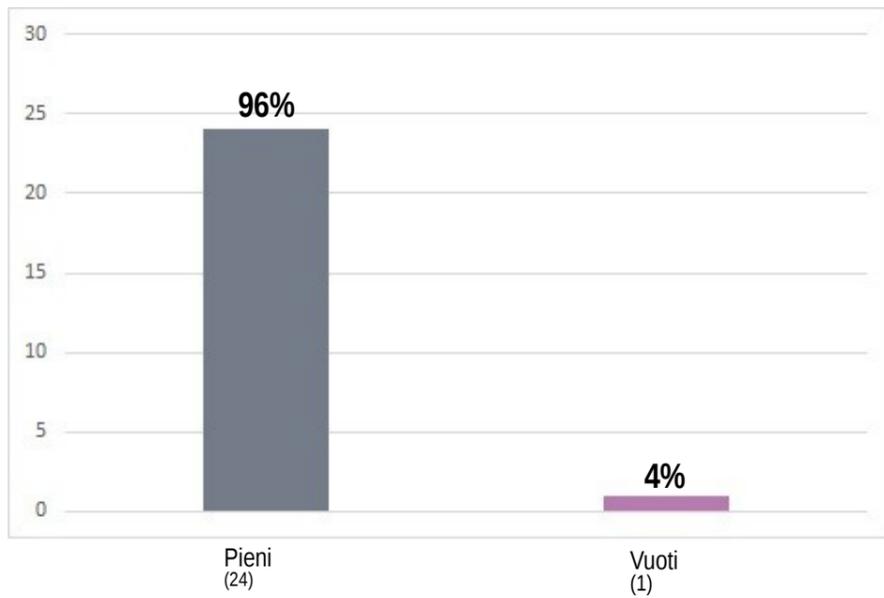
Analisi per edifici



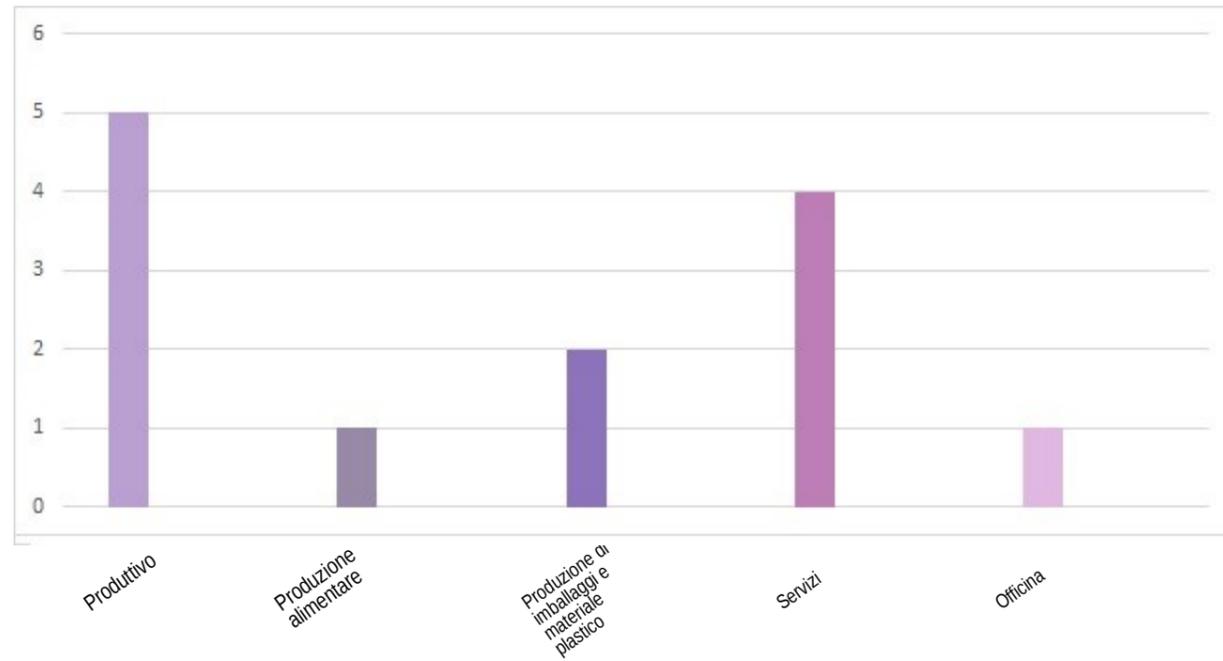
Analisi per funzione



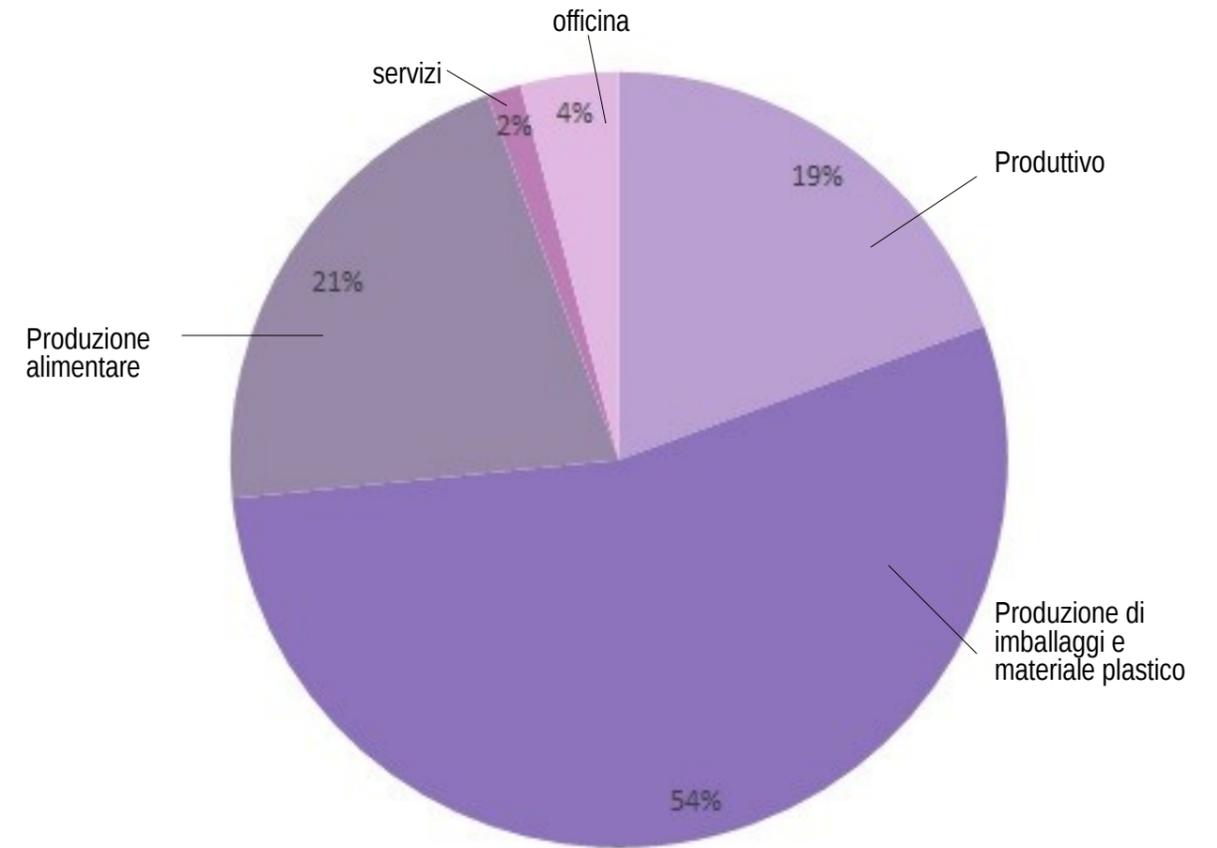
-  Produttivo
-  Produzione di imballaggi e materiale plastico
-  Produzione alimentare
-  Negozi al dettaglio
-  Servizi
-  Officina
-  Attualmente privo di attività



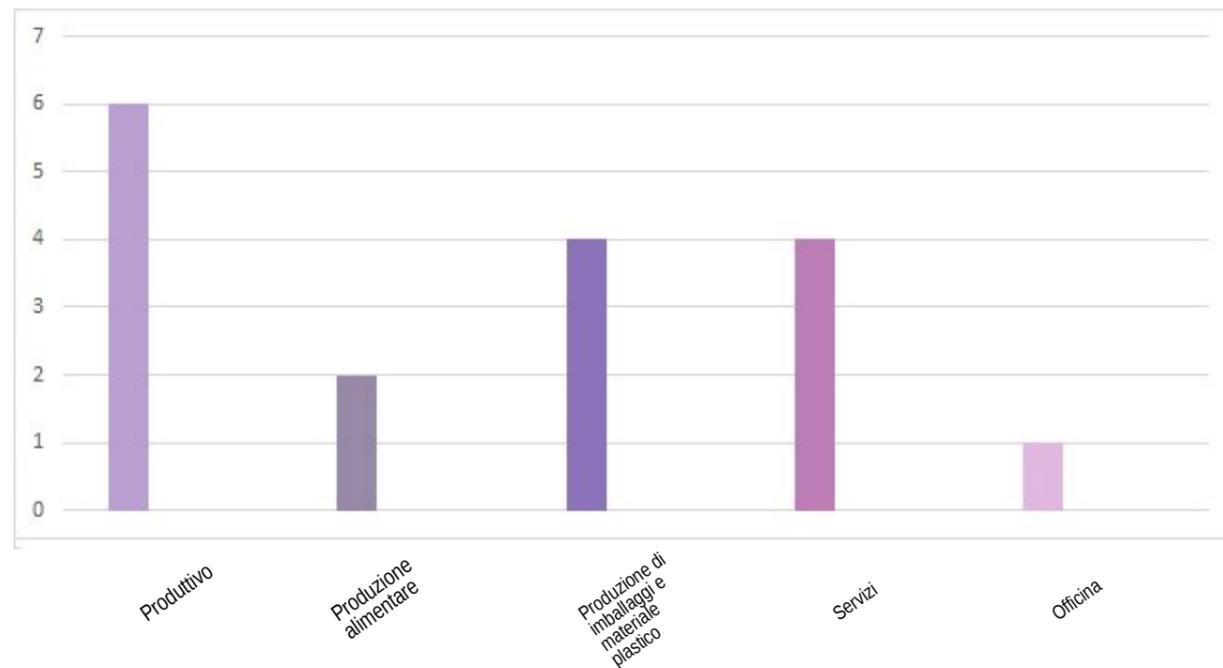
Analisi per numero attività



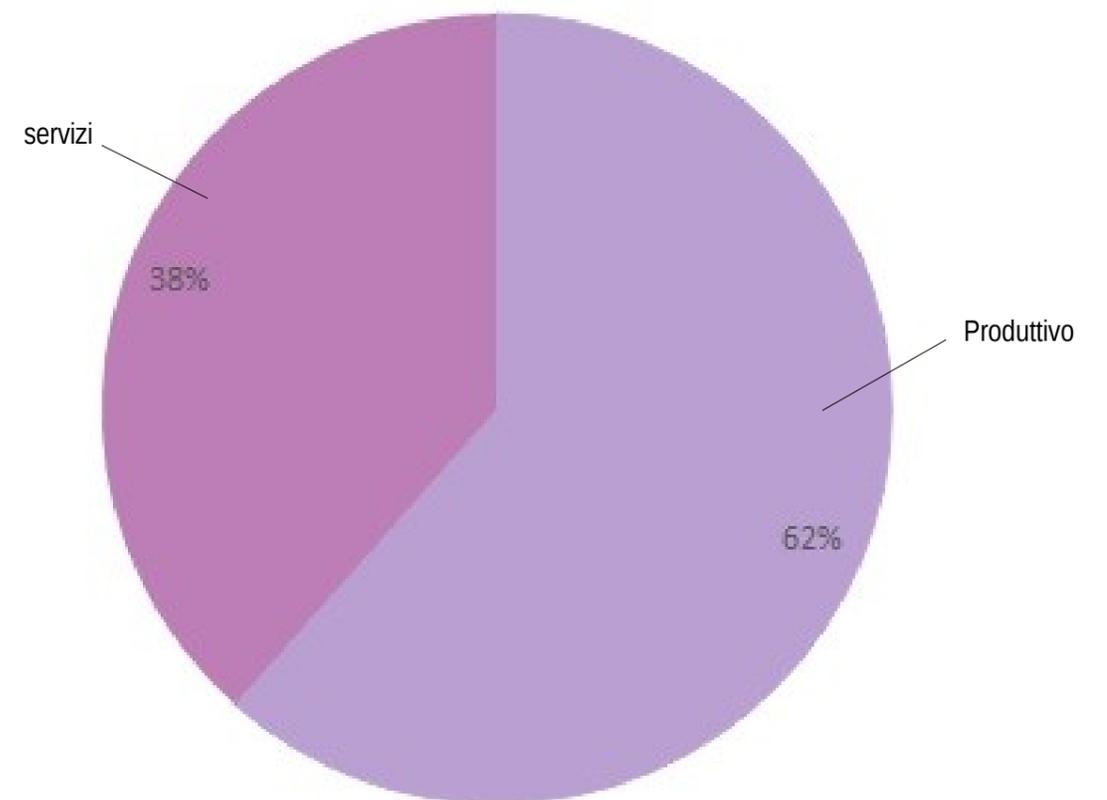
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



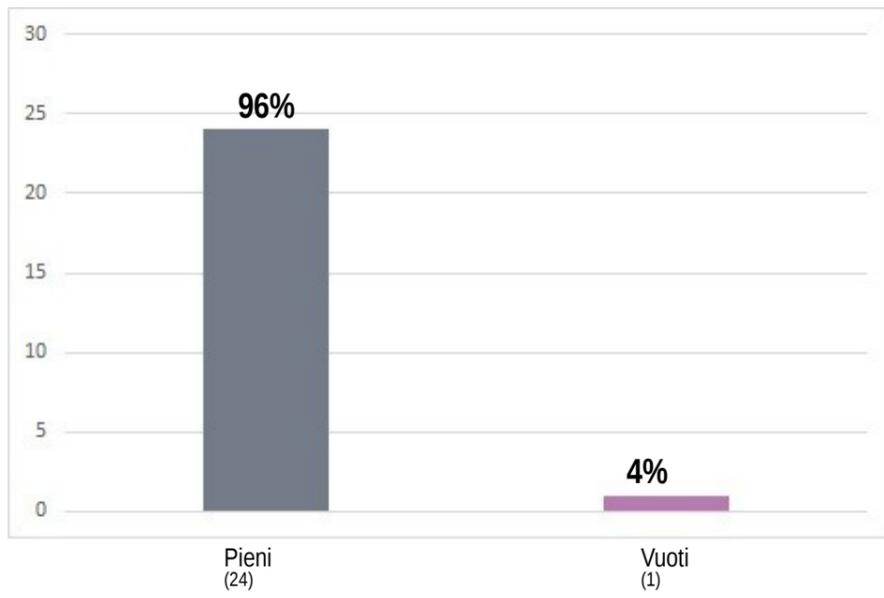
Analisi per edifici



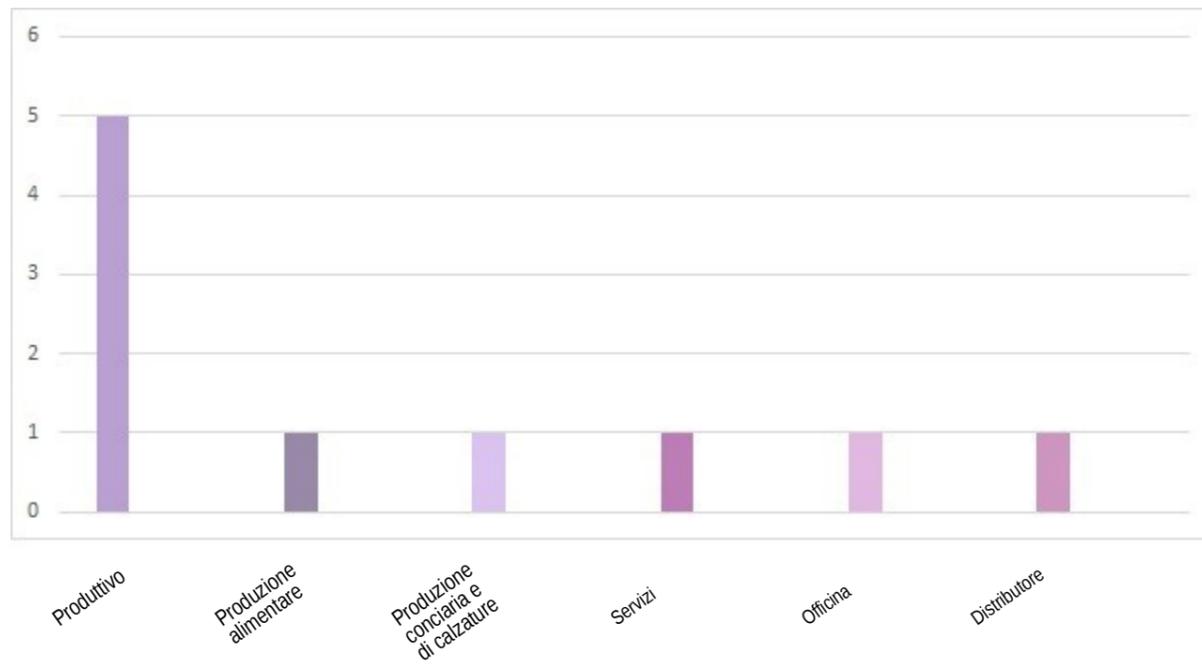
Analisi per funzione



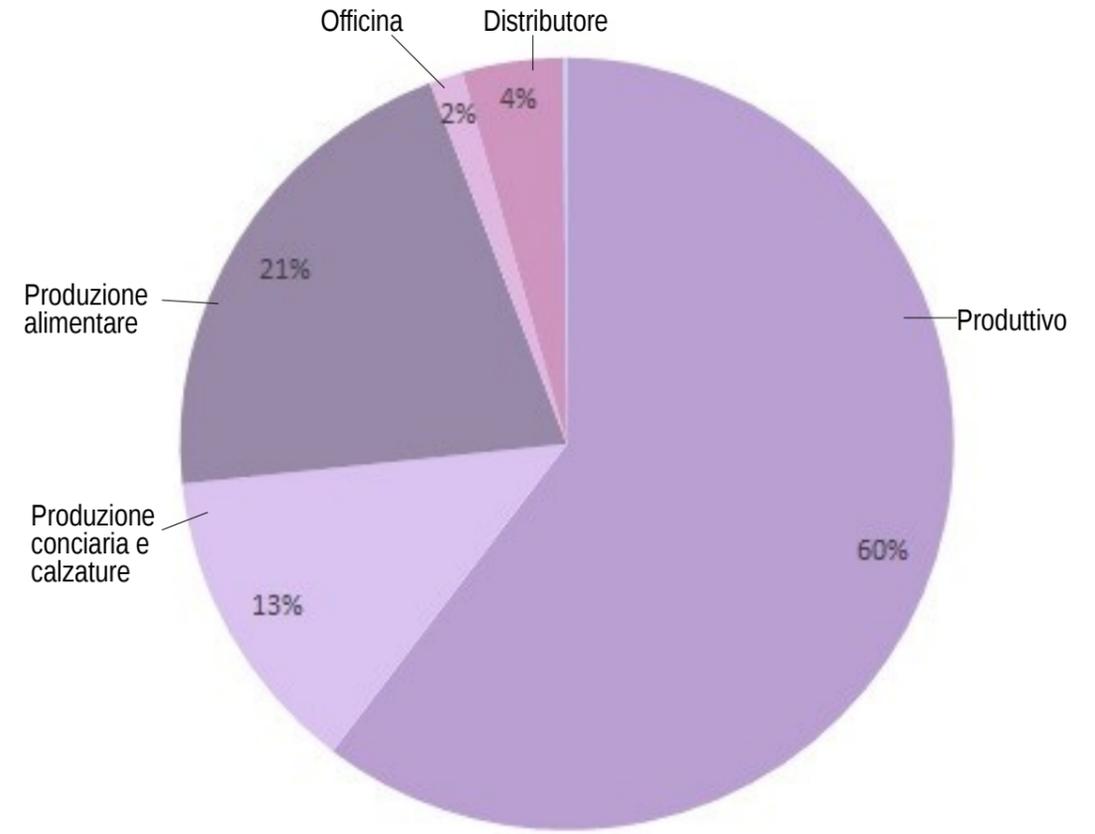
-  Produttivo
-  Produzione conciaria e di calzature
-  Produzione alimentare
-  Servizi
-  Officina
-  Distributore
-  Attualmente privo di attività



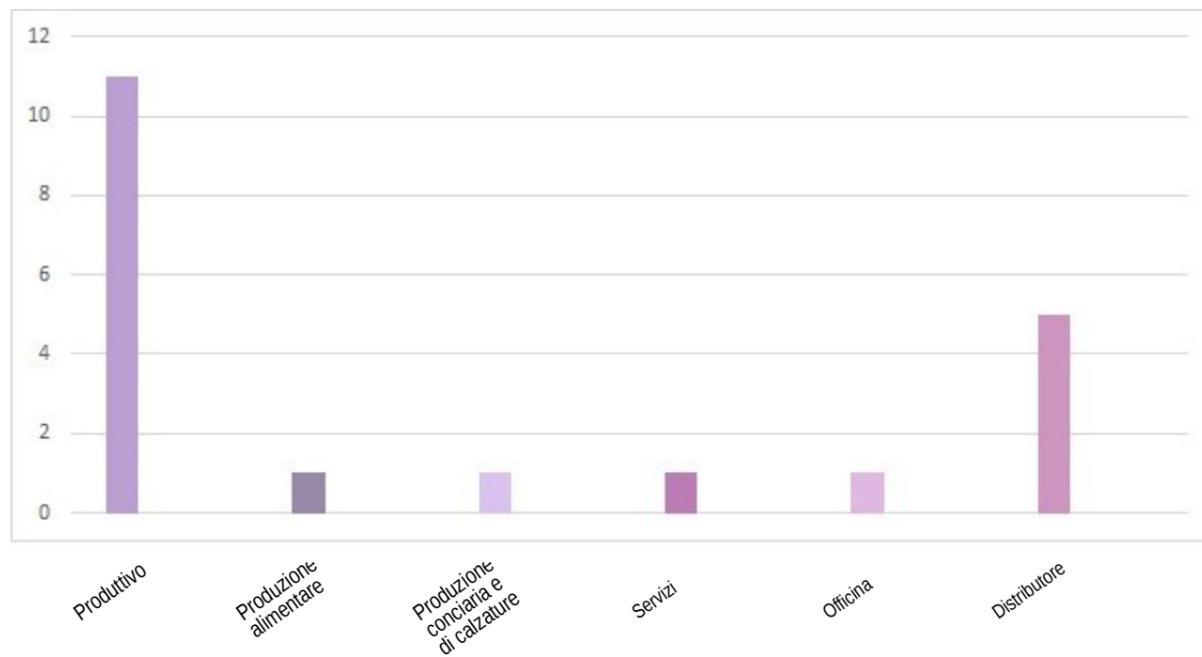
Analisi per numero attività



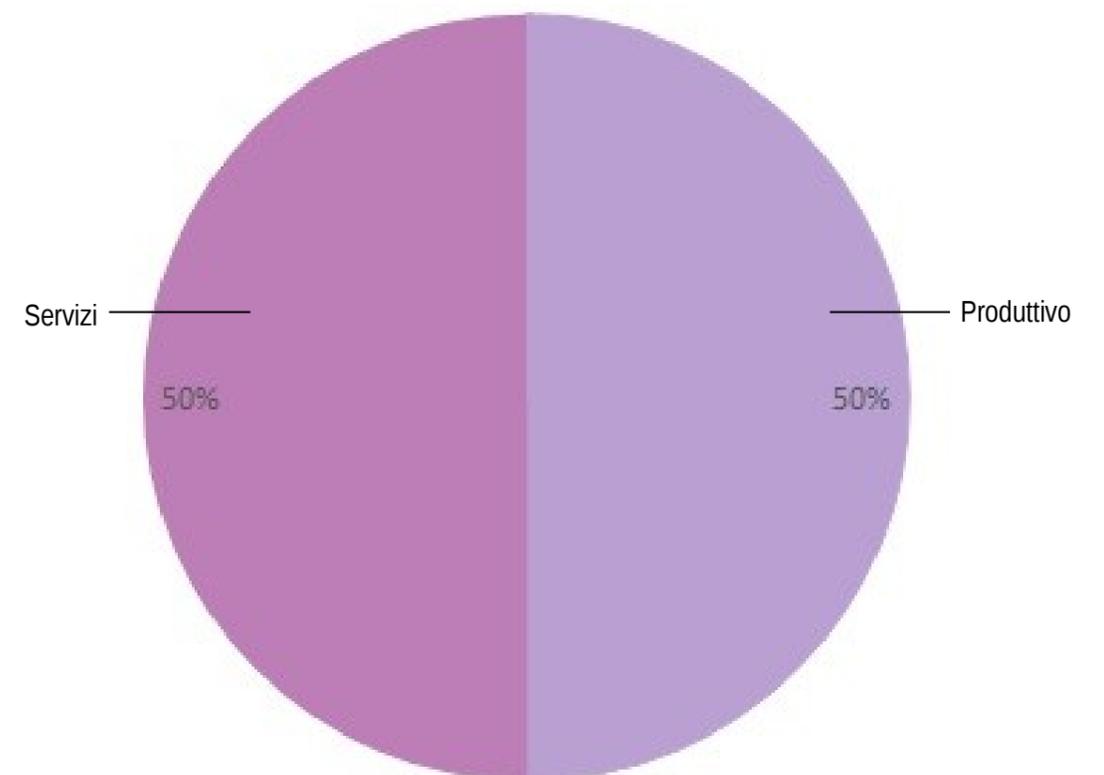
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



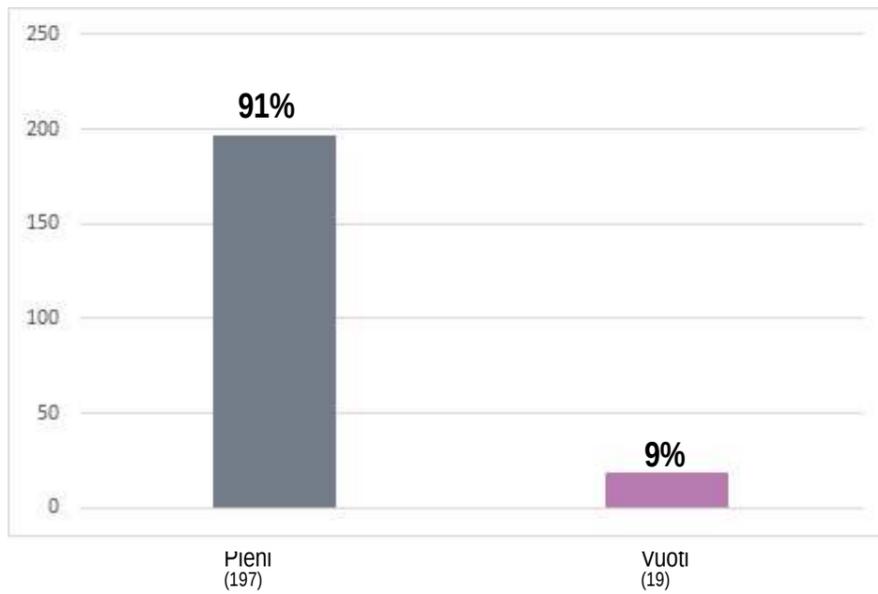
Analisi per edifici



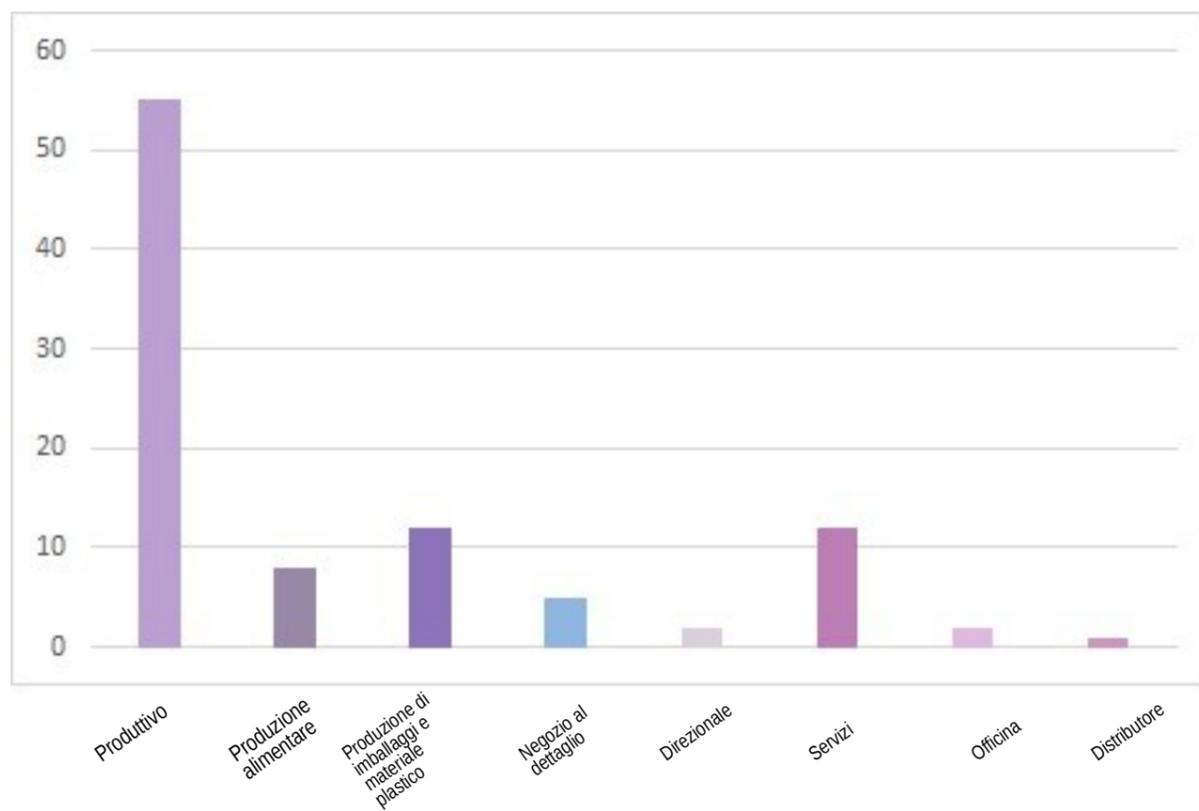
Analisi per funzione



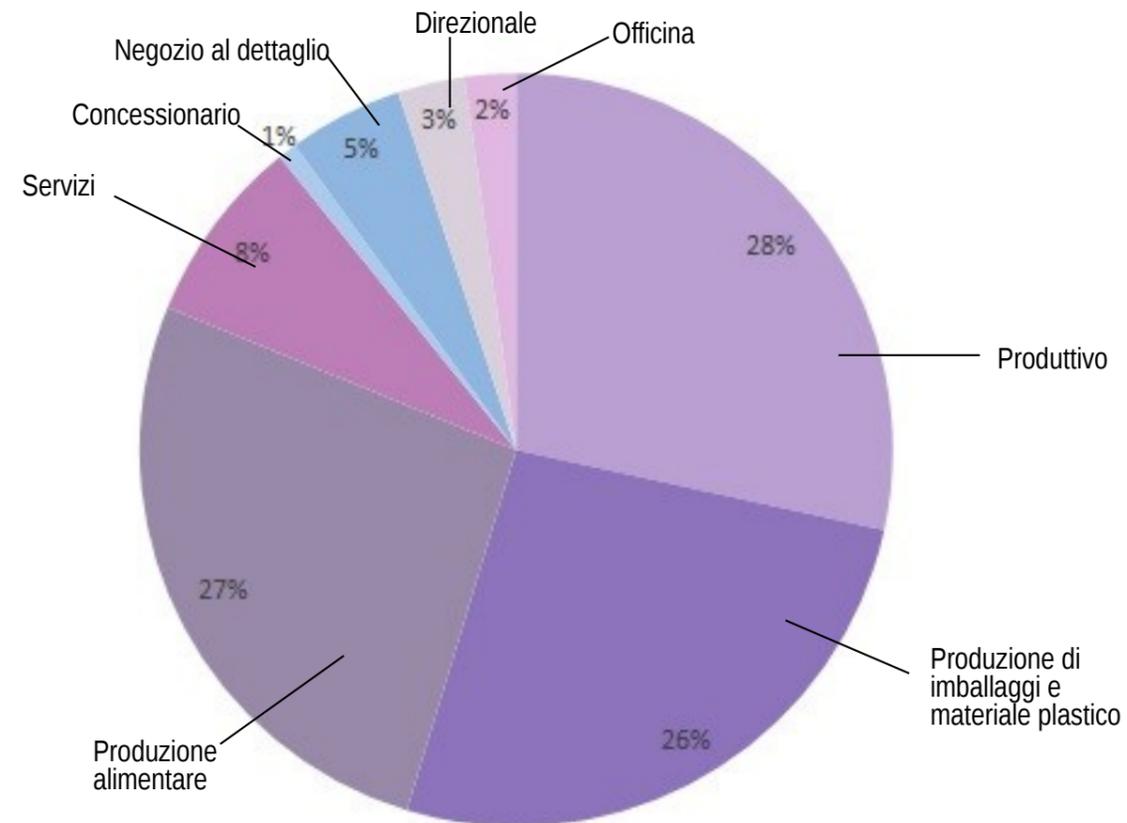
- Produttivo
- Produzione alimentare
- Produzione di imballaggi e di materiali plastici
- Negozi al dettaglio
- Concessionario
- Servizi
- Officina
- Direzionale
- Attualmente privo di attività



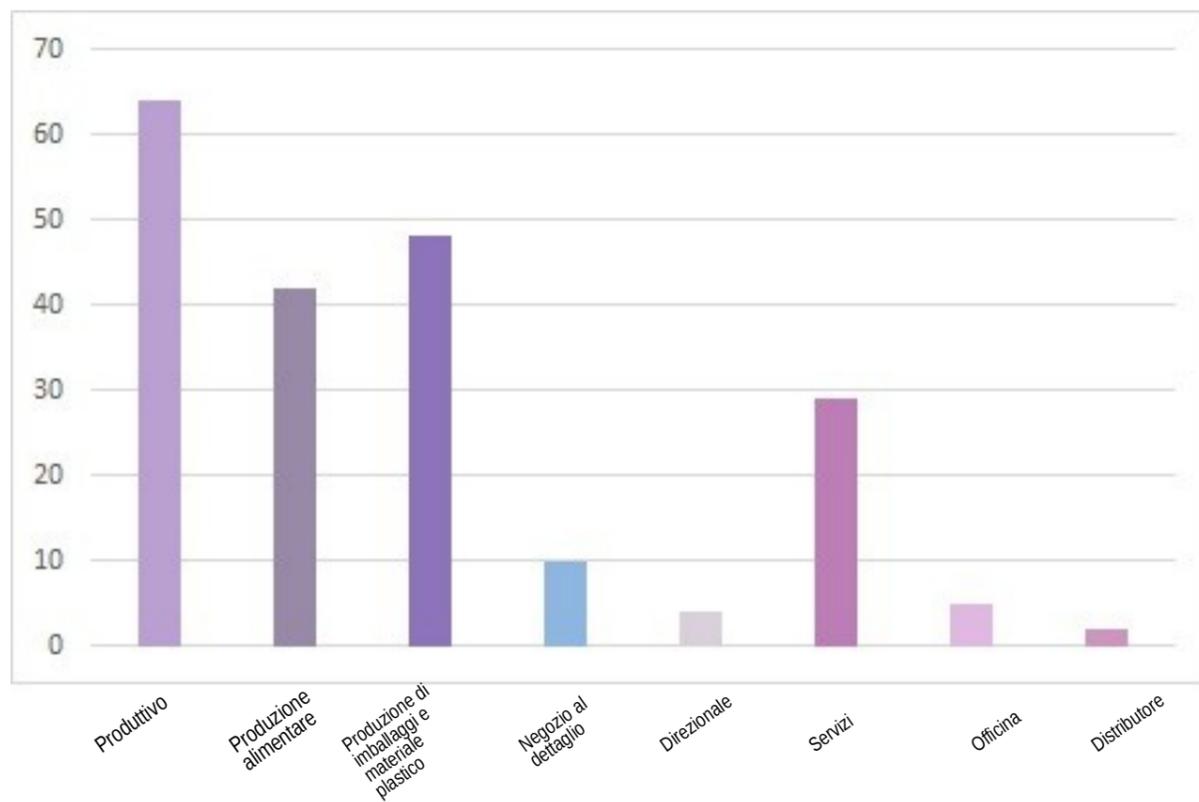
Analisi per numero attività



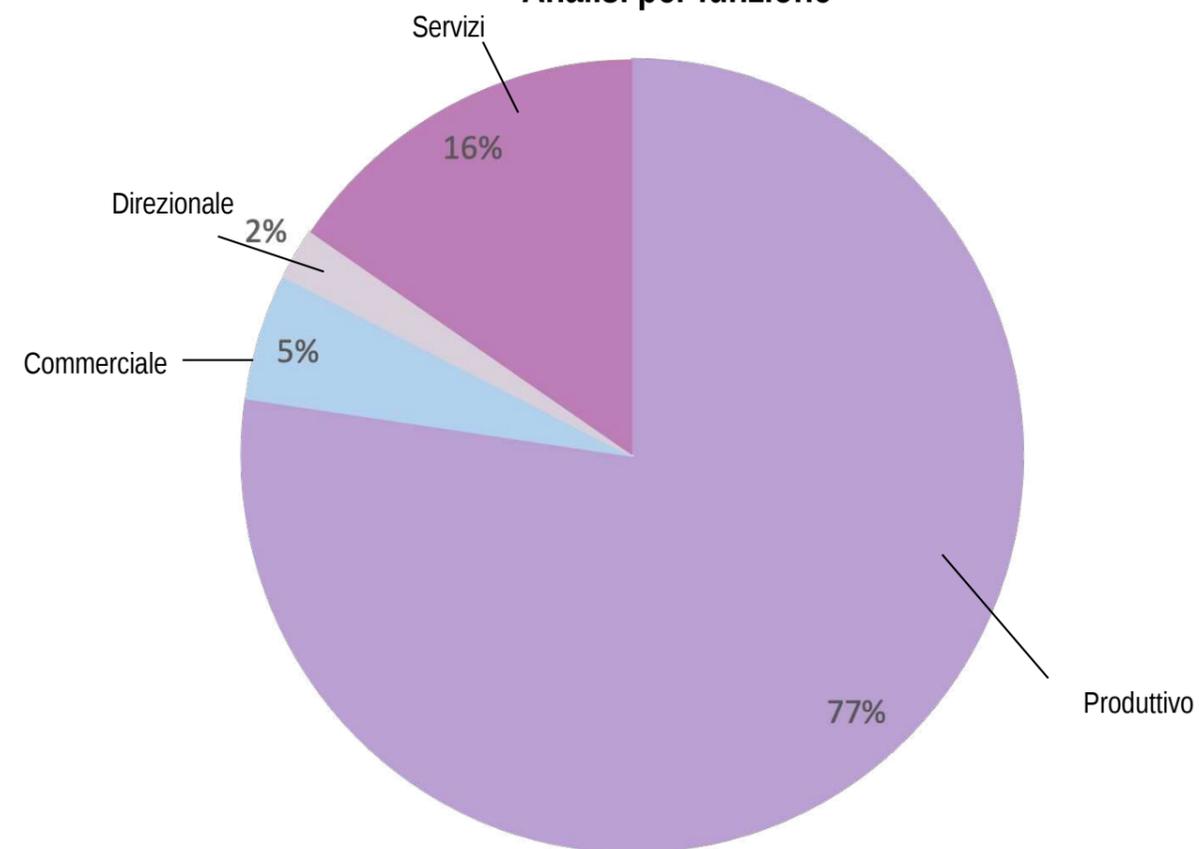
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



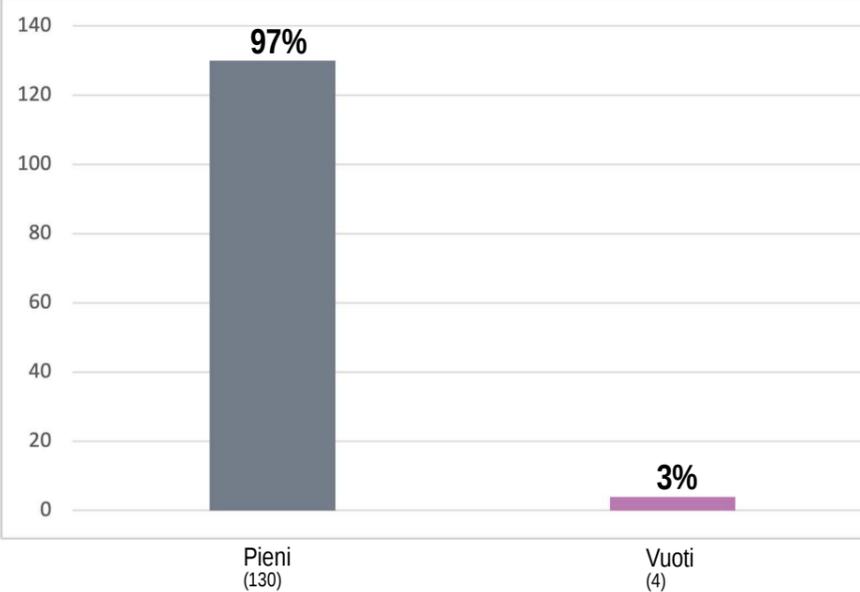
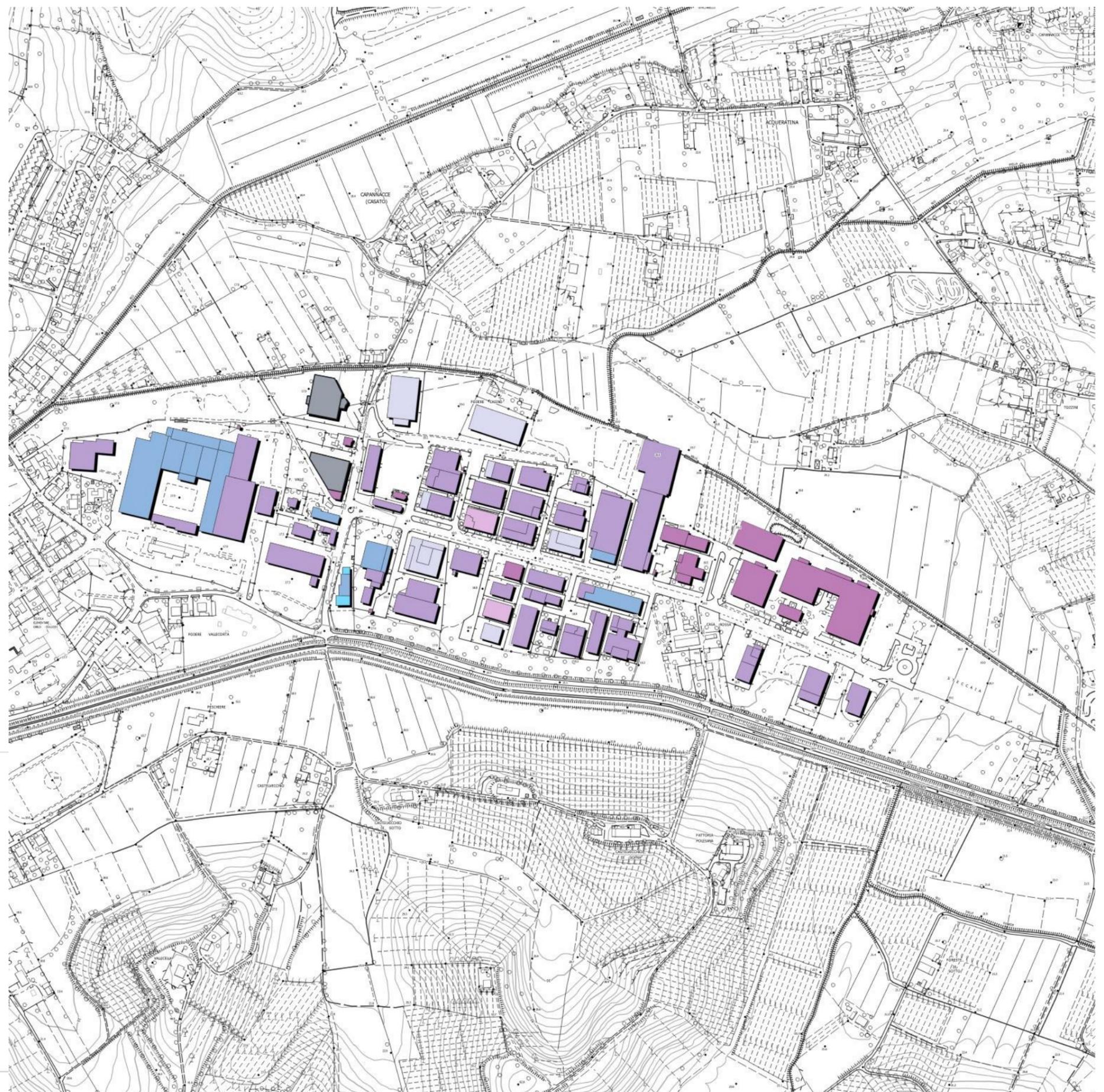
Analisi per edifici



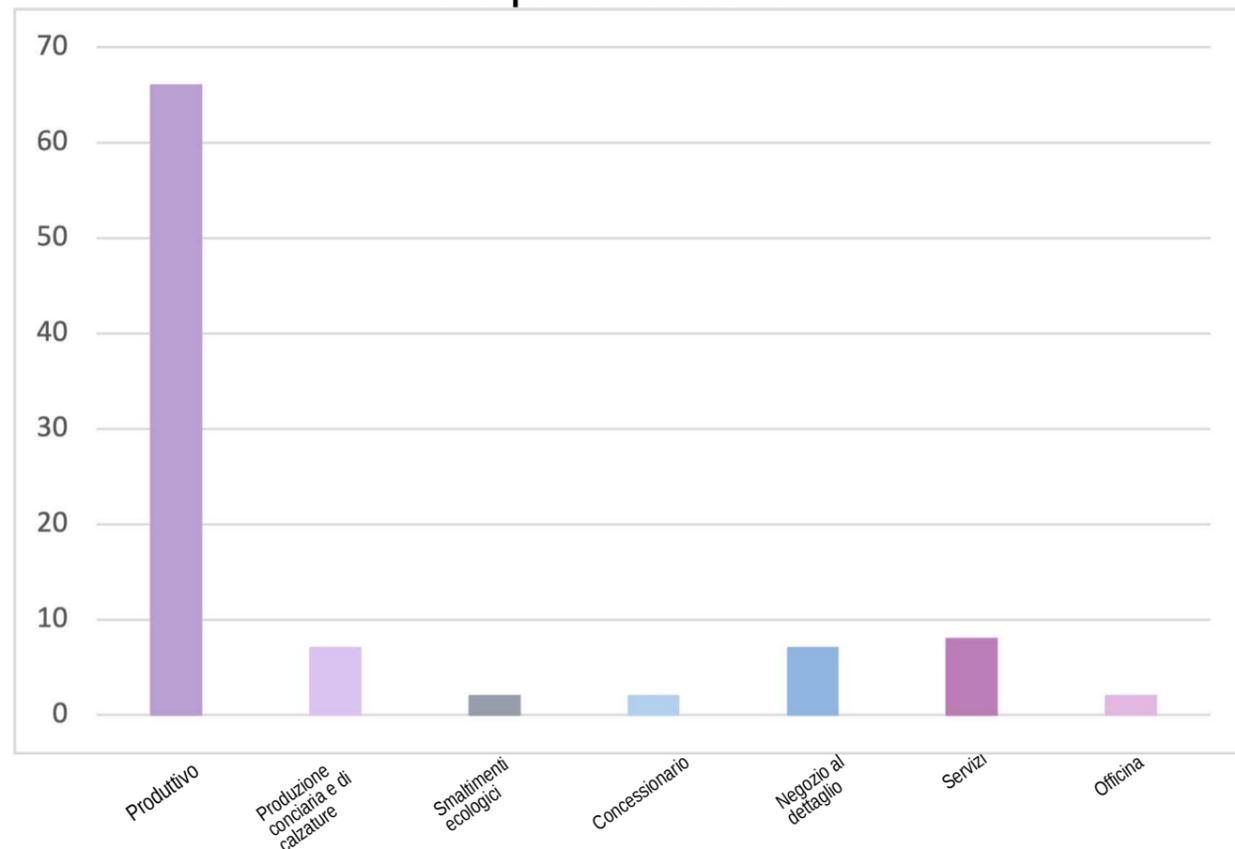
Analisi per funzione



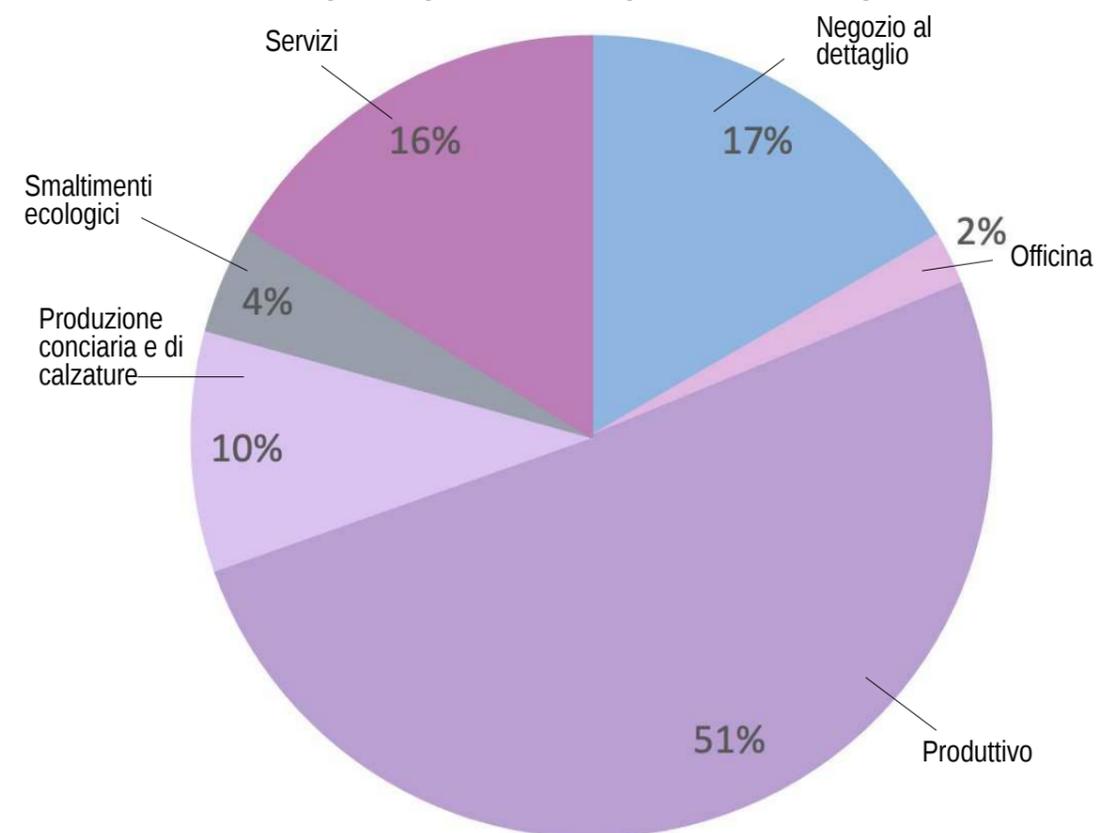
- Produttivo
- Produzione conciaria e di calzature
- Smaltimento ecologico
- Concessionario
- Negozi al dettaglio
- Servizi
- Officina
- Attualmente privo di attività



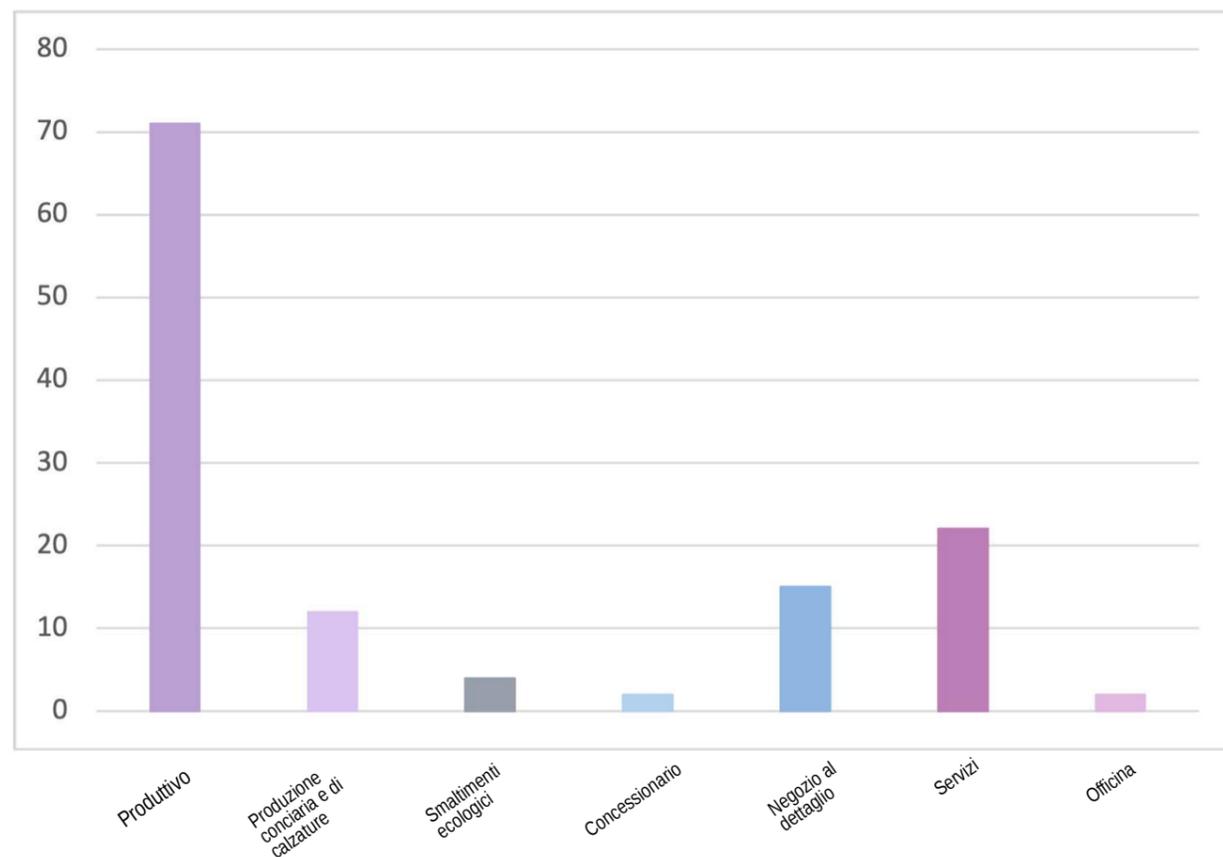
Analisi per numero attività



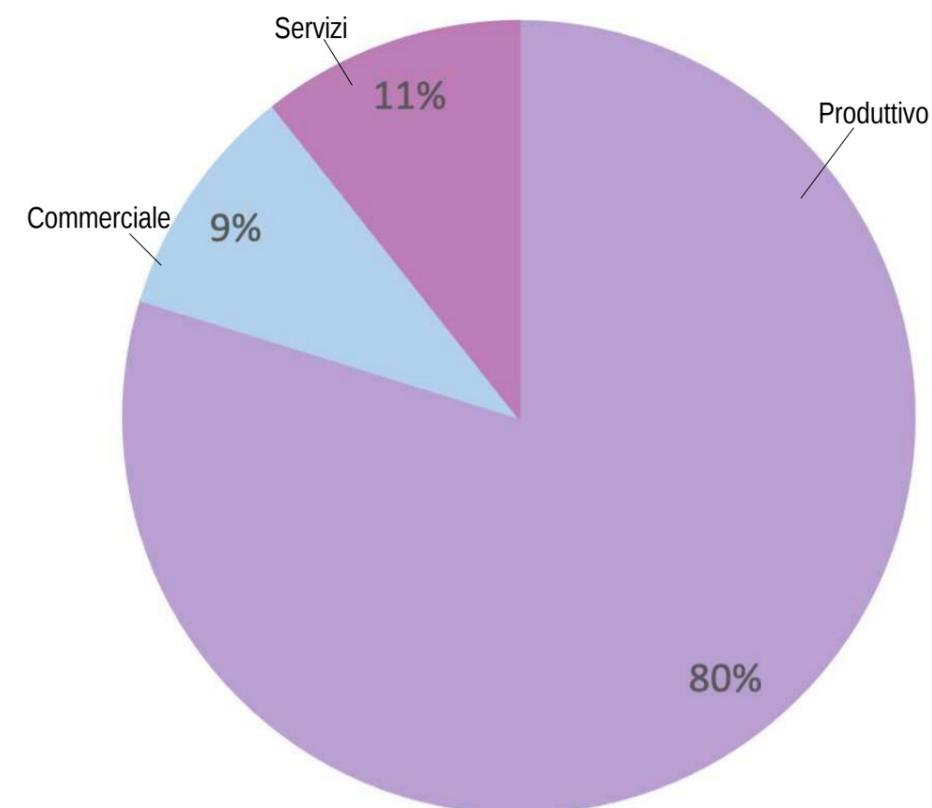
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



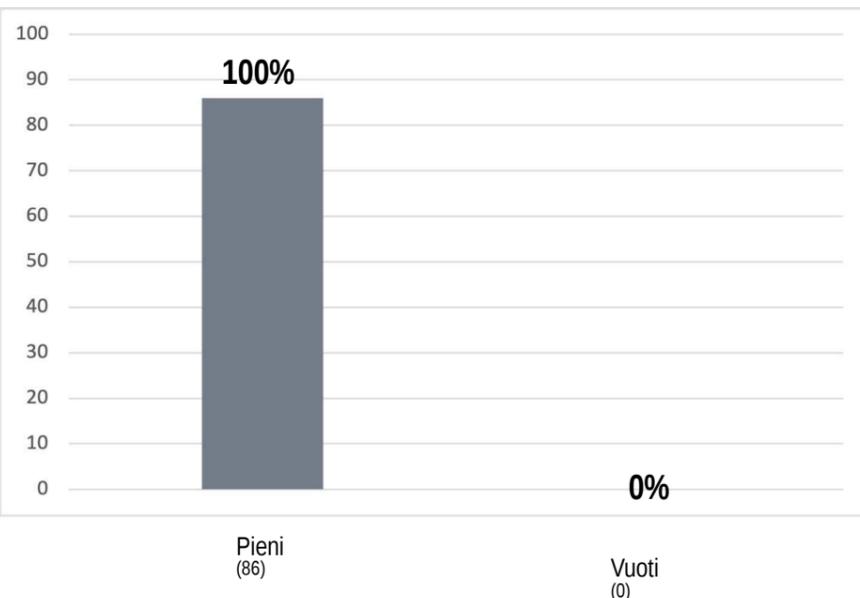
Analisi per edifici



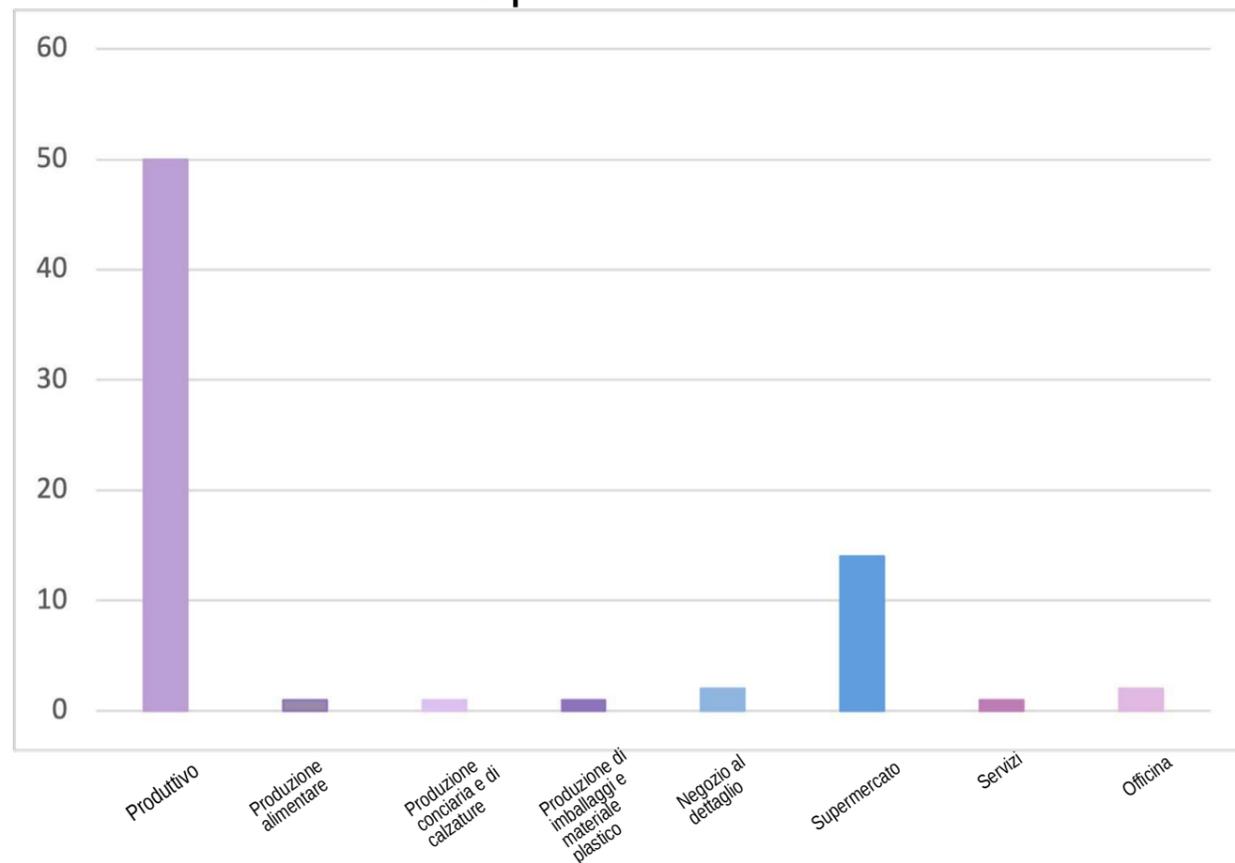
Analisi per funzione



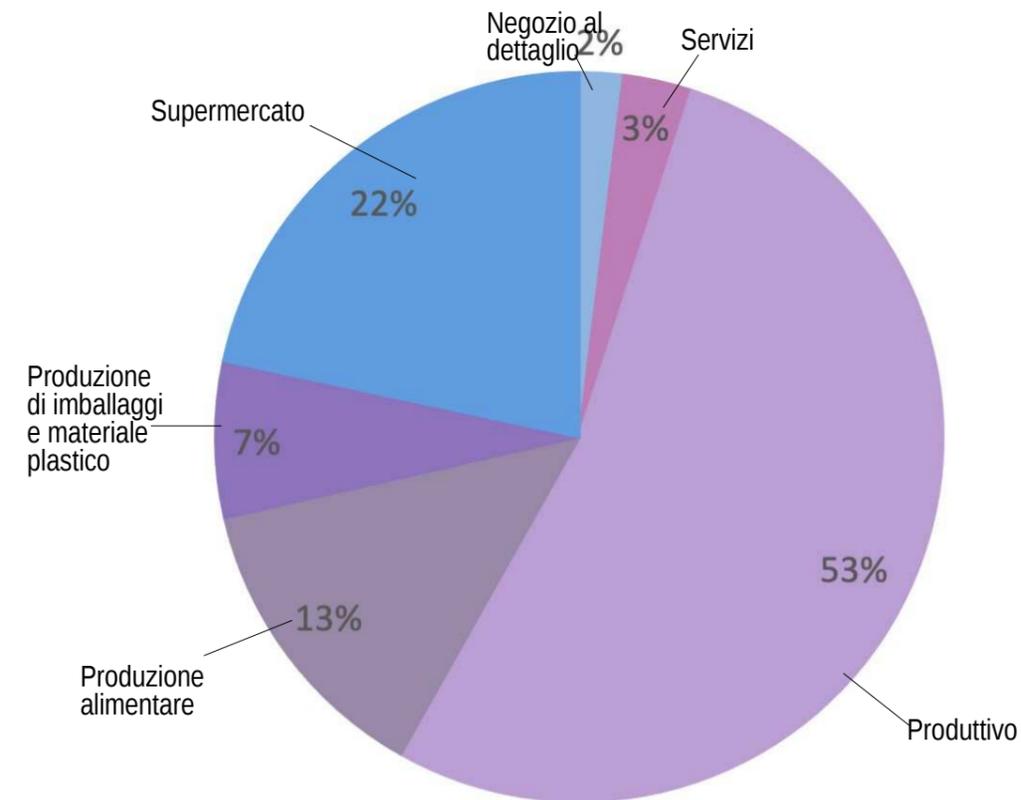
- Produttivo
- Produzione alimentare
- Produzione conciaria e di calzature
- Produzione di imballaggi e materiale plastico
- Negozi al dettaglio
- Supermercato
- Servizi
- Officina



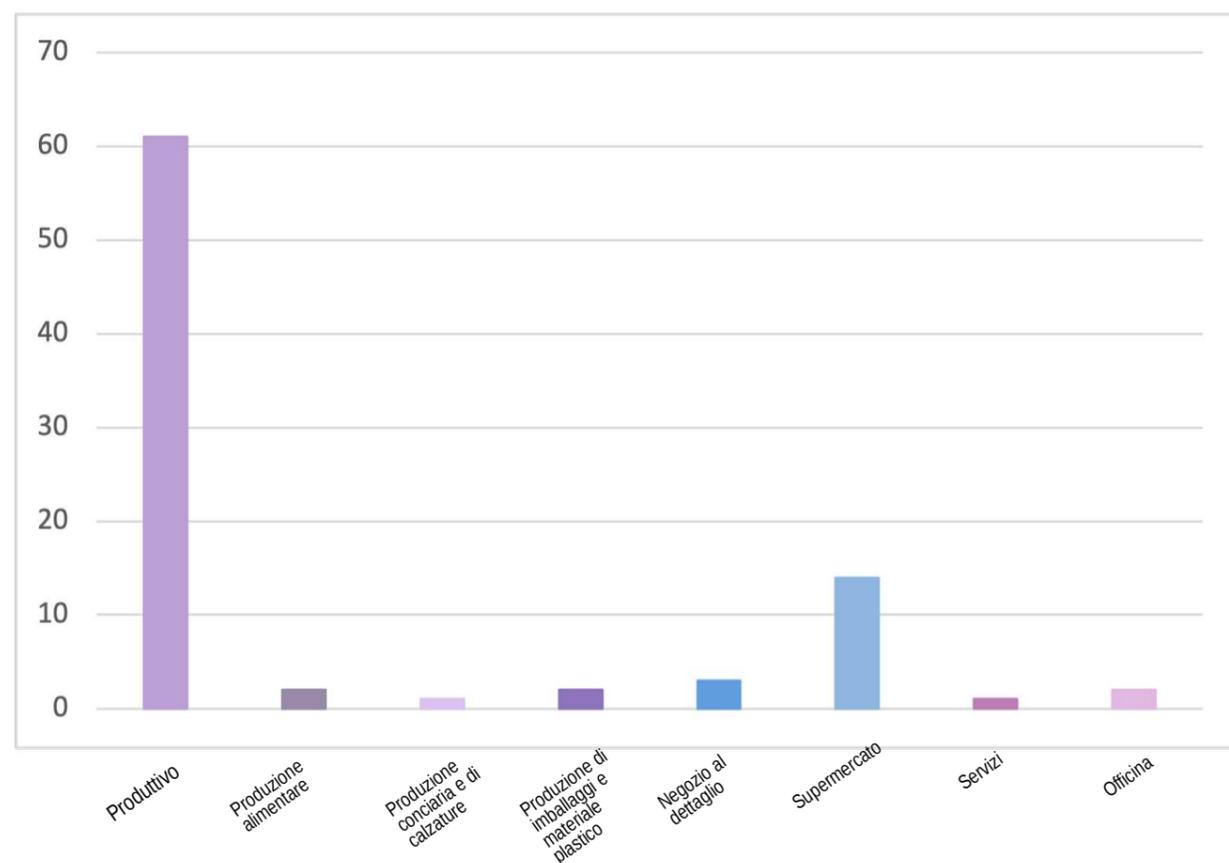
Analisi per numero attività



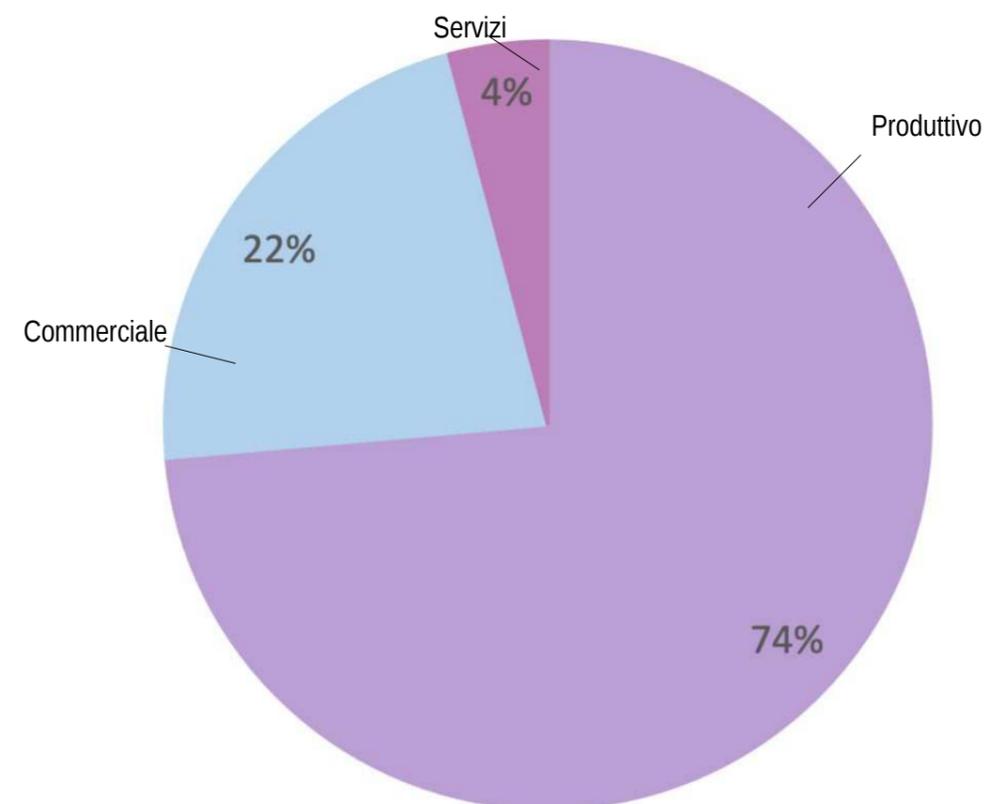
Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



Analisi per edifici

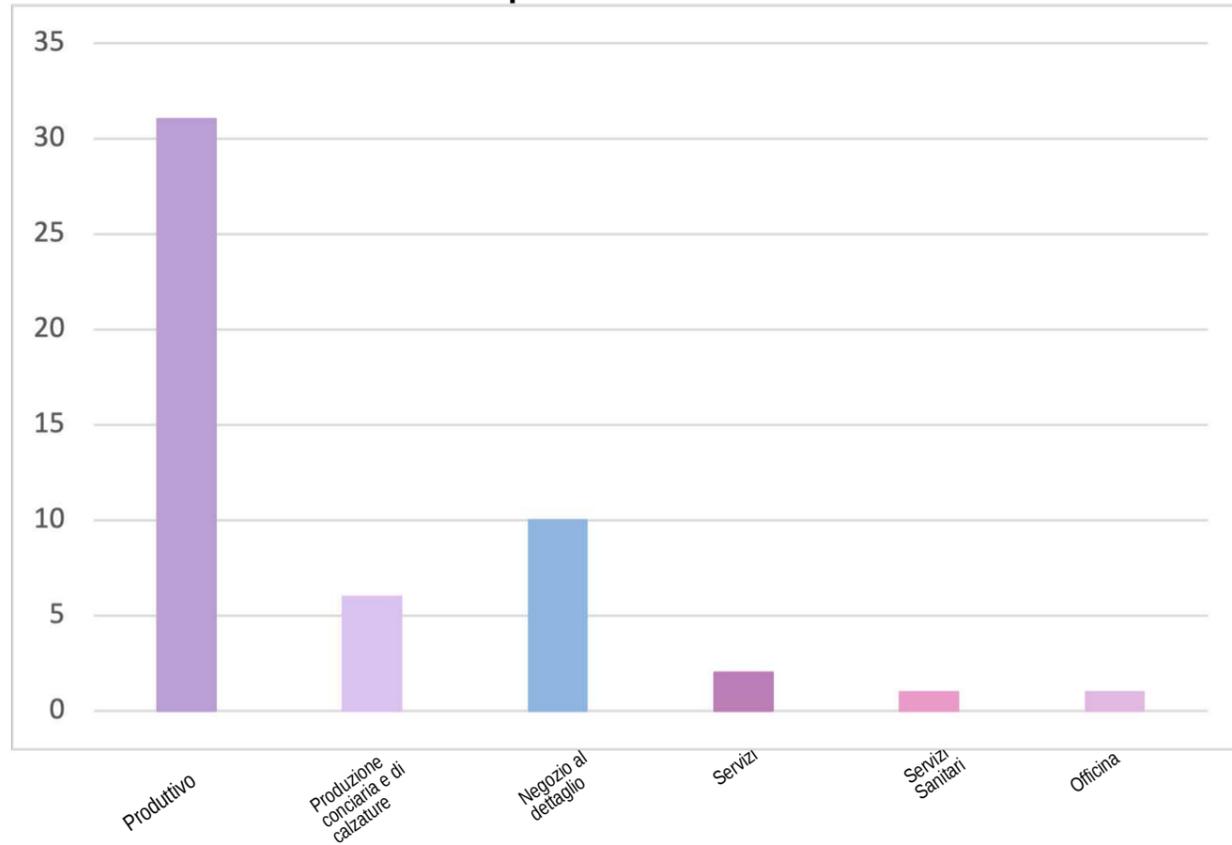


Analisi per funzione

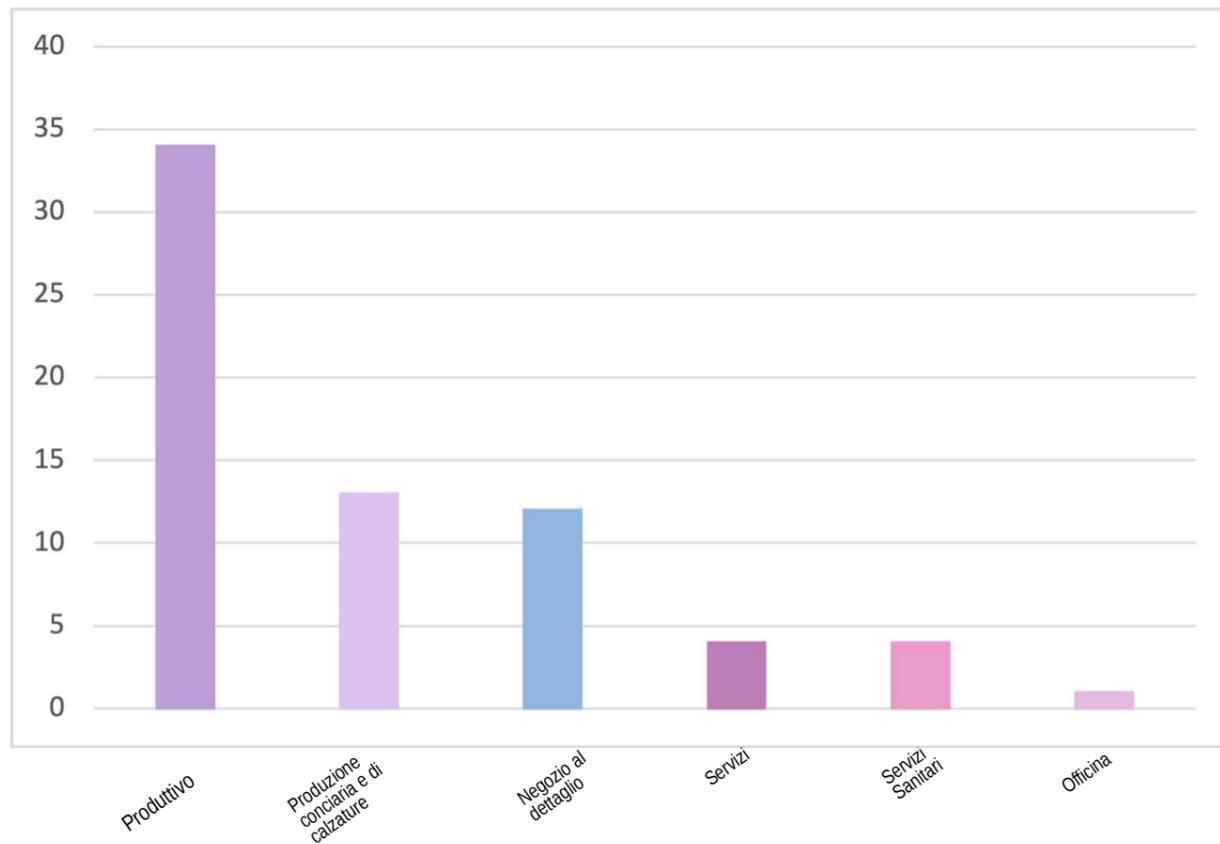




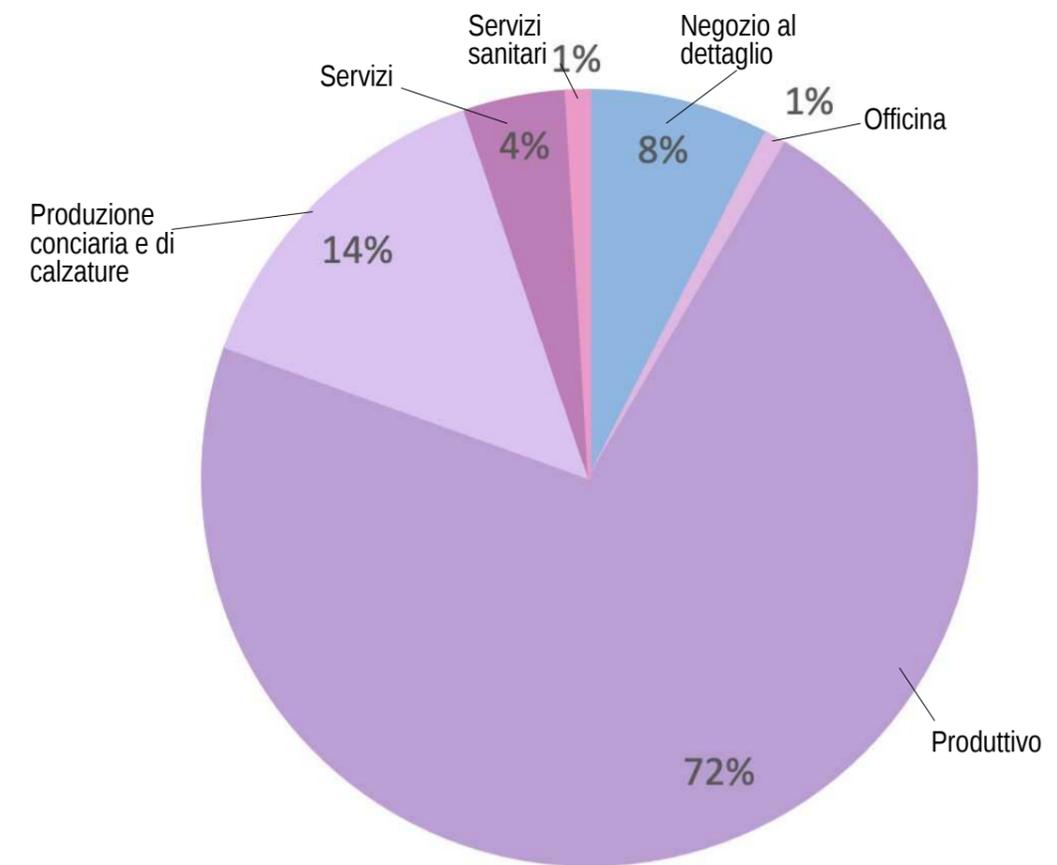
Analisi per numero attività



Analisi per edifici



Analisi per superficie occupata suddivisa per attività



Analisi per funzione

