



## Doc. QP02

### Allegato A0 alla disciplina di Piano - Disciplina generale delle UTOE e Dimensionamento

Luglio 2022

#### **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

##### **Mauro Badii**

##### **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

<b>1. Articolazione della disciplina delle UTOE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Obiettivi e Indirizzi generali del PSI per i PO riferiti al territorio rurale.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Indirizzi generali del PSI per i PO riferiti agli insediamenti del territorio rurale.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....</b>	<b>11</b>
4.1 La strategie di sviluppo del territorio intercomunale.....	11
4.2 Il dimensionamento complessivo per territorio comunale.....	18
Territorio comunale Capraia e Limite.....	19
Territorio comunale Cerreto Guidi.....	21
Territorio comunale Empoli.....	23
Territorio comunale Montelupo Fiorentino.....	25
Territorio comunale Vinci.....	27
<b>5. Il dimensionamento delle strategie di carattere intercomunale oggetto di Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014).....</b>	<b>29</b>

## 1. Articolazione della disciplina delle UTOE

Il Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive individua **dodici U.T.O.E.** quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.

Le UTOE definiscono gli elementi caratterizzanti che nel loro insieme costituiscono la strategia generale e i PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, potranno dettagliare apposite discipline e fanno riferimento ai sub-ambiti di paesaggio di cui all'art.21 della *Disciplina del PSI* e quindi su una scala intercomunale, mentre le **SUB-UTOE** sono declinate prevalentemente alla scala Comunale. Questa metodologia di interpretazione territoriale, intende sottolineare la volontà politico-amministrativa di forte interconnessione tra le scelte di pianificazione dei cinque comuni.

Le dodici UTOE e le relative Sub-UTOE sono le seguenti:

- UTOE 1 Il Vincio e il fondovalle del Padule
  - SUB-UTOE 1 CG – Comune di Cerreto Guidi
  - SUB-UTOE 1 VI – Comune di Vinci
- UTOE 2 I crinali di Cerreto Guidi
- UTOE 3 La città produttiva dell'Arno
  - SUB-UTOE 3 CG – Comune di Cerreto Guidi
  - SUB-UTOE 3 VI – Comune di Vinci
  - SUB-UTOE 3 EM – Comune di Empoli
- UTOE 4 La piana dell'Elsa
- UTOE 5 L'Orme e il Turbone
  - SUB-UTOE 5 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
  - SUB-UTOE 5 EM – Comune di Empoli
- UTOE 6 La piana Periurbana
  - SUB-UTOE 6 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
  - SUB-UTOE 6 EM – Comune di Empoli
- UTOE 7 La città sull'Arno
  - SUB-UTOE 7 VI – Comune di Vinci
  - SUB-UTOE 7 EM – Comune di Empoli
- UTOE 8 Gli insediamenti storici sull'Arno
  - SUB-UTOE 8 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
  - SUB-UTOE 8 EM – Comune di Empoli
  - SUB-UTOE 8 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
- UTOE 9 La valle del Pesa

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

---

- UTOE 10 La colline fiorentine
- UTOE 11 I crinali del Montalbano
  - SUB-UTOE 11 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
  - SUB-UTOE 11 VI – Comune di Vinci
- UTOE 12 Gli insediamenti collinari
  - SUB-UTOE 12 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
  - SUB-UTOE 12 VI – Comune di Vinci

In accordo all'art. 42 della *Disciplina del PSI* le strategie definite per le singolo UTOE sono fondate sui seguenti elementi:

- sull'insieme delle conoscenze, delle caratteristiche e delle peculiarità del territorio intercomunale come rappresentate negli elaborati di Quadro Conoscitivo del P.S.I.C.T., dai quadri conoscitivi del PIT-PPR, dal PTC della città Metropolitana di Firenze, dei previgenti strumenti urbanistici comunali;
- sulla coerenza con lo Statuto del Territorio del P.S.I.C.T. come disciplinato al Titolo II della *Disciplina del PSI* e rappresentato nelle Tav. ST01 (a-b), ST02, ST03, ST04, ST05, ST06, ST07;
- sugli esiti degli studi geologici ed idraulici di supporto al P.S.I.C.T.;
- sulle conclusioni delle valutazioni ambientali e di incidenza e sulle conseguenti indicazioni per la mitigazione degli effetti ambientali delle previsioni del P.S.I.C.T., elaborate nei documenti di VAS e di VINCA;
- sul perseguimento dei dieci obiettivi di carattere intercomunale, enunciati nell'Avvio del Procedimento e facenti parte delle *politiche e strategie intercomunali e di area vasta* di cui all'art.46 della *Disciplina del PSI*.

Il presente documento, assieme ai fascicoli delle singolo UTOE che compongono il doc.**QP02 – Allegati An° alla Disciplina di Piano – La Disciplina delle UTOE e dimensionamento**, definiscono la Disciplina delle UTOE attraverso specifici obiettivi ed indirizzi relativi al territorio rurale, al territorio urbanizzato ed al sistema della mobilità e definiscono, altresì, il dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici del sistema insediativo. Nello specifico:

- Il presente documento definisce la disciplina generale valida per tutto il territorio intercomunale in merito al territorio rurale e agli insediamenti presenti nello stesso quali *nuclei rurali* (ai sensi dell'art. 65 L.R. 2014) e *le aree ai sensi dell'art. 64 comma 1 lettera d) L.R. 65/2014* dei quali fanno parte:
  - Le *aree specialistiche* composte da insediamenti produttivi, insediamenti turistico-ricettivi e insediamenti di interesse generale e territoriale;
  - I *tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista* composti da campagna abitata e campagna urbanizzata.

Inoltre definisce il *dimensionamento complessivo* di ogni territorio comunale e il *dimensionamento delle strategie di carattere intercomunale oggetto di Conferenza di Copianificazione* (art. 25 della L.R. 65/2014).

- I fascicoli delle singolo UTOE definiscono la disciplina specifica per ogni UTOE e Sub-UTOE in merito al territorio rurale e all'ambito urbano secondo le quattro invarianti statutarie del PSI (struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa e struttura agroforestale), oltre a definire il *dimensionamento specifico* per ogni Sub-UTOE ripartendo il *dimensionamento complessivo* per ogni sub-utoe (quando presente) facente parte del territorio comunale interessato, specificando anche il *dimensionamento delle strategie di carattere comunale oggetto di Conferenza di Copianificazione* (art. 25 della L.R. 65/2014). I fascicoli sono così suddivisi:

- *Descrizione UTOE*: fornisce una descrizione sintetica dell'UTOE e della sua composizione;
- *Composizione delle Sub-UTOE*: fornisce una descrizione delle singole sub-utoe quando presenti;
- *Ambiti e Sub-ambiti di Paesaggio*: individua l'UTOE rispetto agli ambiti e sub-ambiti di paesaggio che compongono lo statuto del PSI;
- *Struttura idrogeomorfologica*: individua gli obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo, in merito alla struttura idrogeomorfologica individuata dal PSI in coerenza con l'Invariante I del PIT-PPR;
- *Struttura ecosistemica*: individua gli obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo, in merito alla struttura ecosistemica individuata dal PSI in coerenza con l'Invariante II del PIT-PPR;
- *Struttura insediativa*: individua gli obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo, in merito alla struttura insediativa individuata dal PSI in coerenza con l'Invariante III del PIT-PPR;
- *Struttura agroforestale*: individua gli obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo, in merito alla struttura agroforestale individuata dal PSI in coerenza con l'Invariante IV del PIT-PPR;
- *Dimensionamento*: definisce il dimensionamento per ogni Sub-UTOE (quando presente) ripartendo il *dimensionamento complessivo* del territorio comunale di riferimento.

### 2. Obiettivi e Indirizzi generali del PSI per i PO riferiti al territorio rurale

1. I seguenti obiettivi e indirizzi generali sono riferiti all'intero territorio rurale e valgono per tutto il territorio intercomunale.
2. Sono obiettivi del PSI per i PO riferiti all'intero territorio rurale:
  - la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei cono di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
  - l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
  - promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
  - la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la collina e il fondovalle;
  - favorire, nell'ambito delle aree prossime ai centri abitati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
  - evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
  - la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale del sistema collinare;
  - la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
  - disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale al fine di recuperare i complessi in abbandono, tuttavia, evitando un eccessivo carico urbanistico nel territorio rurale. Il PO dovrà specificare nel dettaglio la disciplina dei frazionamenti in territorio rurale nel rispetto degli impatti che questi comportano sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
  - Valorizzazione delle attività enologiche, olivicole e cerealicole come fattori di crescita economica ed elementi identitari e culturali;

- promozione del parco agrario e valorizzazione delle attività agricole, in maniera inscindibile dallo sviluppo sostenibile del territorio;
- valorizzazione delle attività enologiche, olivicole e cerealicole come fattori di crescita economica ed elementi identitari e culturali;
- attento uso della risorsa idrica, eliminazione degli sprechi ed introduzione di sistemi per il recupero dell'acqua nell'ambito dell'attività agricola e nelle trasformazioni del patrimonio edilizio.

### 3. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti all'intero territorio rurale:

- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio di cui all'art.21 della *Disciplina di PSI* e dei morfotipi rurali di cui all'art.15 *Disciplina di PSI*;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili a lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi, dimensionate in proporzione alle reali necessità, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato, cercando di evitare il più possibile consumo di territorio rurale;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio;
- disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare e disciplinare gli ambiti che non possiedono funzioni agricole in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- incentivare l'integrazione paesaggistico ambientale dei vigneti attraverso la definizione di buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione del paesaggio, nel rispetto delle regole tradizionali della composizione e conduzione dei fondi agricoli (ad esempio piantumazioni di siepi, alberi camporili ecc.) anche nell'ottica di contribuire al mantenimento e valorizzazione della rete ecologica;
- favorire pratiche agricole innovative e sostenibili, nel rispetto dei caratteri specifici del contesto ambientale;
- aumentare il valore aggiunto dell'attività agricola incentivando l'uso sostenibile delle energie rinnovabili sia per l'autoconsumo che per l'attività aziendale;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;
- favorire la realizzazione di itinerari culturali, escursionistici, naturalistici;

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

---

- Ricepire le azioni contenute nel contratto del Fiume Pesa siglato in data 04/02/2019 e quelle del redigendo Contratto di Fiume Elsa.

### 3. Indirizzi generali del PSI per i PO riferiti agli insediamenti del territorio rurale

1. I seguenti indirizzi generali sono riferiti a tutti gli insediamenti presenti nel territorio rurale, in particolare per i *nuclei rurali* e per *le aree ai sensi dell'art. 64 comma 1 lettera d) L.R. 65/2014*.
2. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti ai nuclei rurali:
  - Disciplinare gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali, come individuati nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio* e nel doc.**QP05**- *Album di analisi dei centri storici e dei nuclei rurali* compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di tali intorni;
  - Mantenimento del nucleo rurale nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante;
  - I PO potranno prevedere la redazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o privata ai sensi dell'art.116 del L.R. 65/2014 per i nuclei rurali presenti, che dovranno garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, rurali e terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali;
  - Disciplinare gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente privilegiando la tutela degli edifici che mantengono un particolare valore storico-testimoniale;
  - Incentivare la riqualificazione di porzioni di tessuto, edifici o aree che presentano elementi di degrado o di scarso valore rispetto al contesto del nucleo rurale;
  - Valorizzare le viabilità e i percorsi di carattere storico-testimoniale del nucleo, incentivando al corretto inserimento con la struttura storica degli eventuali nuovi accessi e spazi di sosta, sia pubblici che privati;
  - Indirizzare gli interventi nelle aree pertinentziali e all'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, al corretto inserimento nel contesto storico-paesaggistico, incentivando alla conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico in quanto elementi che costituiscono il contesto paesaggistico del nucleo rurale;
  - Incentivare il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente verso il turistico-ricettivo o forme di offerta turistica che valorizzino il rapporto tra il nucleo e il suo contesto paesaggistico-rurale;
  - Mantenimento delle attività rurali e loro potenziamento quali elementi che concorrono alla conservazione delle caratteristiche di presidio rurale nel territorio del nucleo.
3. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti agli insediamenti specialistici Attività produttive in zona agricola (art. 64, comma d) L.R. 65/2014):
  - approntare un quadro conoscitivo di dettaglio relativo ai fabbricati ed alle aree di pertinenza ed alla loro relazione formale con il contesto rurale;
  - definire una specifica disciplina di dettaglio nella quale inserire gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni da applicare;

- attribuire opportuni dimensionamenti e potenziamento delle attività esistenti oltre a quanto già definito in sede di conferenza di copianificazione, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come individuate nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio*, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività;
  - Attuare, per le aree oggetto di conferenza di copianificazione disciplinate all'art.41 della *Disciplina di PSI*, quanto previsto dal Doc.**QP06** - *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Intercomunali*, e dal Doc.**QP07**- *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Comunali*.
4. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti agli insediamenti specialistici Aree turistico-ricettive in zona agricola (art. 64, comma d) L.R. 65/2014):
- approntare con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
  - attribuire opportuni dimensionamenti e potenziamento delle attività esistenti oltre a quanto già definito in sede di conferenza di copianificazione, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come individuate nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio*, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività;
  - Attuare, per le aree oggetto di conferenza di copianificazione disciplinate all'art.41 della *Disciplina di PSI*, quanto previsto dal Doc.**QP06** - *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Intercomunali*, e dal Doc.**QP07**- *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Comunali*.
5. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti agli insediamenti specialistici Insedimenti di interesse generale e territoriale in zona agricola (art. 64, comma d) L.R. 65/2014):
- disciplinare interventi nell'ambito del perimetro esistente finalizzati al miglioramento funzionale delle strutture;
  - approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree le relazioni paesaggistiche con il contesto;
  - attribuire opportuni dimensionamenti e potenziamento delle attività esistenti oltre a quanto già definito in sede di conferenza di copianificazione, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area di pertinenza così come individuate nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del*

*Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio*, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività;

- Attuare, per le aree oggetto di conferenza di copianificazione disciplinate all'art.41 della *Disciplina di PSI*, quanto previsto dal Doc.**QP06** - *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Intercomunali*, e dal Doc.**QP07**- *Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Comunali*.
6. Sono indirizzi del PSI per i PO riferiti ai tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista:
- per i tessuti di campagna abitata come individuati nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio*, promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; promuovere la trasformazione delle realtà incongrue e perseguire un miglior inserimento paesaggistico. Il PO dovrà definire puntualmente gli indirizzi e le azioni necessari al perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo;
  - per i tessuti di campagna urbanizzata come individuati nella Tav.**ST07** - *Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio*, arrestare i processi di dispersione insediativa. Il PO dovrà definire puntualmente gli indirizzi e le azioni necessari al perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo.

### 4. Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

#### 4.1 La strategie di sviluppo del territorio intercomunale

La redazione del Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive ha concretizzato la lettura di una realtà territoriale che già precedentemente presentava caratteristiche e unicità simili. L'obiettivo del nuovo Piano Strutturale Intercomunale è quello di armonizzare l'assetto urbanistico del territorio intercomunale del *val d'Arno inferiore*, valorizzandone le emergenze, esponendone le criticità, e dettando le strategie volte a consentire lo sviluppo di sinergie inedite e a favorire la nascita di una nuova identità territoriale sovracomunale.

La visione strategica a livello intercomunale ha rappresentato l'elemento fondante del nuovo Piano Strutturale Intercomunale già nelle prime fasi di Avvio del Procedimento, con l'individuazione dei **10 obiettivi** che hanno guidato l'analisi e le strategie del territorio, integrati con le analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Le strategie individuate per lo sviluppo del territorio sono poi state tradotte nel **dimensionamento** del P.S.I..

L'individuazione delle UTOE, come definite all'art. 40 della *Disciplina di Piano* oltre che al **capitolo 1** del presente documento, ha giocato un ruolo fondamentale nel riassumere le scelte strategiche di sviluppo del territorio, indirizzando quindi i nuovi carichi insediativi verso quelle UTOE più versatili o con caratteristiche e risorse in grado di accogliere le specifiche categorie funzionali come indicate all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017.

Gli elementi che hanno portato alla scelte strategiche per lo sviluppo del territorio nonché alla definizione del *dimensionamento*, si possono riassumere come segue:

- Tutela del territorio e delle sue componenti paesaggistiche-ambientali.

Il P.S.I. ha limitato il consumo di suolo nelle UTOE che presentano maggiori elementi naturalistici e paesaggistici propri del patrimonio paesaggistico – forestale, definendo per queste il consolidamento dei nuclei urbani esistenti a fronte di maggiori indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio rurale. Con ciò si è ricercato il duplice obiettivo di mantenere i presidi esistenti nel territorio e di incentivare forme sinergiche tra il recupero del patrimonio edilizio esistente e la *manutenzione* del territorio rurale. Fanno parte di questa fattispecie le UTOE 1 – 2 – 5 – 10 – 11 – 12.

- L'assetto idrogeologico del territorio.

Con i nuovi studi idro-geo-morfologici redatti a corredo del P.S.I., sono state individuate le porzioni di territorio più fragili, per le quali è limitata la *nuova edificazione* fino alla realizzazione di importanti opere di messa in sicurezza idraulica. Ciò ha portato a indirizzare la *nuova* edificazione nelle porzioni di territorio prive di pericolosità idraulica (vedi Sub-UTOE 7EM e 8MF) e all'individuazione di specifiche strategie volte al *riuso* di tessuti insediativi attualmente

incongrui o in posizioni svantaggiate, con anche ricollocamento in porzioni di territorio con minore problematicità idraulica (vedi Sub-UTOE 7VI).

- Le risorse in gioco.

Il Rapporto Ambientale di VAS allegato al P.S.I., ha individuato le potenzialità del territorio in riferimento alle *risorse* esistenti e quelle di progetto oggetto degli interventi dei gestori della rete idrica acquedottistica e della depurazione. In particolare il Rapporto Ambientale di VAS elenca i piani di investimento di Acque spa per quanto riguarda la condotta idrica nel triennio 2020 – 2023 volti a potenziare e sistemare gli impianti esistenti; mentre per quanto riguarda la rete fognaria riporta il progetto definitivo (giugno 2021), sempre di Acque spa, per il collegamento fognario del depuratore di Empoli, loc. Pagnana, al Depuratore Cuoiodepur di San Miniato, redatto nell'ambito dell'Accordo Integrativo per la tutela delle risorse idriche del Vasso e Medio Valdarno e del Padule di Fucecchio attraverso la riorganizzazione della depurazione industriale del comprensorio del cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera, della Valdelsa e della Val di Nievole. Attraverso questi progetti e investimenti sarà consentito al territorio e in particolar modo alle zone insediative di valle lungo l'Arno (vedi UTOE 3 – 7 – 8), di supportare ulteriori carichi insediativi, sia di natura residenziale che produttiva.

- Il consolidamento degli assetti insediativi.

Gli ambiti territoriali omogenei individuati con le UTOE hanno permesso di indirizzare lo sviluppo del territorio e dei relativi sistemi insediativi secondo strategie mirate per ogni *categoria funzionale* indicata dall'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017. La strategia fondante del P.S.I. è stata quella del consolidamento dei sistemi insediativi valorizzandone le loro specificità e potenzialità rispetto al contesto in cui sono inserite, oltre a interventi di riqualificazione dei tessuti urbani e delle aree degradate o incongrue rispetto al contesto nel quale sono inseriti, evitando inoltre eccessive commistioni di funzioni diverse tra loro che possono presentare elementi di incoerenza con i tessuti esistenti. Per questo motivo, visti anche gli aspetti descritti ai punti precedenti, la strategia è stata indirizzata nell'incrementare l'ambito *residenziale* nelle aree di valle, soprattutto nelle UTOE 7 e 8, vista la sinergia degli insediamenti esistenti con le principali vie di comunicazioni presenti nel territorio e la presenza di attrattori importanti (quali servizi e aree produttive-commerciali). Allo stesso modo per il comparto *produttivo* l'indirizzo è quello del consolidamento delle piattaforme esistenti presenti nell'UTOE 3, portando a compimento quelle presenti nella sub-UTOE 1CG – 8CL – 8MF, al fine di indirizzare lo sviluppo del territorio verso il consolidamento di poli produttivi ben definiti e meglio connessi con le principali vie di comunicazione, evitando così la formazione di nuovi nuclei isolati. Per la componente *commerciale* e dei *servizi* la scelta strategica è stata quella di imbastire una rete capillare e diffusa tra tutti i centri urbani del territorio, al fine di consolidare i presidi del territorio e dotare ogni zona di opportuni servizi e attività commerciali coerenti con la tipologia di sistema insediativo.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Dalla sintesi degli elementi riportati sopra, che sono scaturiti ma allo stesso tempo hanno integrato i **10 obiettivi** fondanti il P.S.I., è stato imbastito il dimensionamento del nuovo strumento strategico intercomunale per ogni UTOE.

L'articolo 43.1 della *Disciplina di PSI* definisce gli indirizzi generali in merito al dimensionamento del P.S.I.. Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Di seguito si riporta il *dimensionamento complessivo* per ogni categoria funzionale rispetto alle UTOE, ripartito poi nelle singolo Sub-UTOE come indicato nei rispettivi fascicoli.

### Categoria funzionale: RESIDENZIALE

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU				Abitanti		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)						
	mq. di SE				40 mq di SE ad abitante insediabile		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale	Esistenti	Previsione	Totale
UTOE 1	15.000	12.000	<b>27.000</b>	<b>7,6 %</b>	5.822	675	<b>6.497</b>
UTOE 2	8.000	12.000	<b>20.000</b>	<b>5,6 %</b>	3.916	500	<b>4.416</b>
UTOE 3	10.000	2.000	<b>12.000</b>	<b>3,4 %</b>	11.938	300	<b>12.238</b>
UTOE 4	4.000	0	<b>4.000</b>	<b>1,1 %</b>	3.732	100	<b>3.832</b>
UTOE 5	2.000	0	<b>2.000</b>	<b>0,5 %</b>	2.136	50	<b>2.186</b>
UTOE 6	14.800	15.500	<b>30.300</b>	<b>8,5 %</b>	5.618	757	<b>6.375</b>
UTOE 7	89.400	50.000	<b>139.400</b>	<b>39,2 %</b>	37.079	3.485	<b>40.564</b>
UTOE 8	29.000	78.500	<b>107.500</b>	<b>30,2 %</b>	19.131	2.687	<b>21.818</b>
UTOE 9	1.800	0	<b>1.800</b>	<b>0,5 %</b>	1.183	45	<b>1.228</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

UTOE 10	0	1.500	<b>1.500</b>	<b>0,4 %</b>	542	37	<b>579</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>	50	0	<b>50</b>
UTOE 12	4.000	5.500	<b>9.500</b>	<b>2,6 %</b>	5.285	237	<b>5.522</b>
<b>TOTALI</b>	<b>178.000</b>	<b>177.000</b>	<b>355.000</b>	<b>100 %</b>	96.432	8.873	<b>105.305</b>

### Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	18.000	2.000	<b>20.000</b>	<b>6,2 %</b>
UTOE 2	2.500	0	<b>2.500</b>	<b>0,8 %</b>
UTOE 3	167.000	25.000	<b>192.000</b>	<b>60,3 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	16.600	10.000	<b>26.600</b>	<b>8,3 %</b>
UTOE 7	23.200	0	<b>23.200</b>	<b>8,2 %</b>
UTOE 8	47.000	0	<b>47.000</b>	<b>14,7 %</b>
UTOE 9	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 10	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 12	7.000	0	<b>7.000</b>	<b>2,2 %</b>
<b>TOTALI</b>	<b>281.300</b>	<b>37.000</b>	<b>318.300</b>	<b>100 %</b>

### Categoria funzionale: COMMERCIALE al dettaglio

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

	edificazione			
UTOE 1	3.000	2.500	<b>5.500</b>	<b>5,2 %</b>
UTOE 2	1.000	1.000	<b>2.000</b>	<b>1,9 %</b>
UTOE 3	6.700	16.000	<b>22.700</b>	<b>21,6 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	200	0	<b>200</b>	<b>0,2 %</b>
UTOE 7	29.500	18.000	<b>47.500</b>	<b>45,2 %</b>
UTOE 8	10.000	11.500	<b>21.500</b>	<b>20,4 %</b>
UTOE 9	200	0	<b>200</b>	<b>0,2 %</b>
UTOE 10	0	500	<b>500</b>	<b>0,4 %</b>
UTOE 11	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 12	3.000	2.000	<b>5.000</b>	<b>4,7 %</b>
<b>TOTALI</b>	<b>53.600</b>	<b>51.500</b>	<b>105.100</b>	<b>100 %</b>

### Categoria funzionale: TURISTICO-RICETTIVA

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	0	1.000	<b>1.000</b>	<b>7,4 %</b>
UTOE 2	500	500	<b>1.000</b>	<b>7,4 %</b>
UTOE 3	0	6.100	<b>6.100</b>	<b>45,5 %</b>
UTOE 4	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 5	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 6	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 7	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 8	1.000	0	<b>1.000</b>	<b>7,4 %</b>
UTOE 9	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
UTOE 10	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	4.300	0	4.300	32 %
<b>TOTALI</b>	<b>5.800</b>	<b>7.600</b>	<b>13.400</b>	<b>100 %</b>

### Categoria funzionale: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	1.300	500	1.800	3,2 %
UTOE 2	500	2.000	2.500	4,4 %
UTOE 3	6.500	3.200	9.700	17,3 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %
UTOE 6	0	1.800	1.800	3,2 %
UTOE 7	13.700	10.300	24.000	43 %
UTOE 8	7.000	7.500	14.500	25,9 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	1.500	0	1.500	2,6 %
<b>TOTALI</b>	<b>30.500</b>	<b>25.300</b>	<b>55.800</b>	<b>100 %</b>

### Categoria funzionale: COMMERCIALE all'ingrosso e depositi

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	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 2	0	0	0	0 %
UTOE 3	0	0	0	0 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %
UTOE 6	0	0	0	0 %
UTOE 7	0	0	0	0 %
UTOE 8	10.000	0	10.000	100 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	0	0	0	0 %
<b>TOTALI</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>100 %</b>

Infine è stato riportato specifico dimensionamento **industriale-artigianale** esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato ma **non subordinato a conferenza di copianificazione** per quelle UTOE che presentano attività produttive poste al limite del Territorio Urbanizzato come individuato dal P.S.I., al fine di consentirne futuri sviluppi e ampliamenti rientranti nei casi di esclusioni previsti dall'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014.

### Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE

UTOE	Previsioni esterne al perimetro del TU	
	NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE	
	mq. di SE	
	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2	
UTOE 1		3.000
UTOE 2		0
UTOE 3		15.000
UTOE 4		0
UTOE 5		0
UTOE 6		3.000
UTOE 7		15.000
UTOE 8		6.000

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

---

UTOE 9	0
UTOE 10	0
UTOE 11	0
UTOE 12	0
<b>TOTALI</b>	<b>42.000</b>

### 4.2 Il dimensionamento complessivo per territorio comunale

Di seguito si riporta il *dimensionamento complessivo* per ogni territorio comunale, il quale è stato ripartito nelle singolo Sub-UTOE e indicato nei rispettivi fascicoli.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Territorio comunale Capraia e Limite	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
	24,95 kmq	7.870

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Capraia e Limite e GEODEMOISTAT

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Capraia e Limite – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
	mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	11.000	30.000	41.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	10.000	0	10.000	0	0	0	3.000*
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.200	2.000	4.200	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	1.000	0	1.000	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.200	1.000	2.200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>25.400</b>	<b>33.000</b>	<b>58.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>

\* La quantità di SE è destinata all'ampliamento delle attività produttive esistenti rientranti nella casistica di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle **previsioni di carattere comunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.S03 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione comunale*.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Territorio comunale

Territorio comunale Capraia e Limite	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	7.356	1.025
Territorio aperto	514	0
<b>Totale</b>	<b>7.870</b>	<b>1.025</b>
	<b>8.895</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale Capraia e Limite	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	30.488	173.638	28.249	22.051

Territorio comunale Capraia e Limite	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	31.480	94.440	35.415	27.545
Ab. progetto	4.100	12.300	4.612	3.587
<b>Totale</b>	<b>35.580</b>	<b>106.740</b>	<b>40.027</b>	<b>31.132</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Territorio comunale <b>Cerreto Guidi</b>	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
	49,31 kmq	10.742

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Cerreto Guidi e GEODEMOISTAT

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Cerreto Guidi – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	27.000	26.000	53.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	30.500	2.000	32.500	20.300	0	20.300	8.000*
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.500	2.500	6.000	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	500	1.500	2.000	200	0	200	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.000	3.100	5.100	4.420	0	4.420	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>63.500</b>	<b>35.100</b>	<b>98.600</b>	<b>24.920</b>	<b>0</b>	<b>24.920</b>	<b>8.000</b>

\* La quantità di SE è destinata all'ampliamento delle attività produttive esistenti rientranti nella casistica di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle **previsioni di carattere comunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.S03 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione comunale*.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Territorio comunale

Territorio comunale Cerreto Guidi	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	9.492	1.325
Territorio aperto	1.250	0
<b>Totale</b>	<b>10.742</b>	<b>1.325</b>
	<b>12.067</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale Cerreto Guidi	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	43.468	208.563	27.292	44.005

Territorio comunale Cerreto Guidi	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	42.968	128.904	48.339	37.597
Ab. progetto	5.300	15.900	5.962	4.637
<b>Totale</b>	<b>48.268</b>	<b>144.804</b>	<b>54.301</b>	<b>42.234</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Territorio comunale <b>Empoli</b>	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
	62,21 kmq	49.063

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Empoli e GEODEMOISTAT

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Empoli – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	97.400	54.500	151.900	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	156.800	25.000	181.800	69.385	0	69.385	5.000*
c) COMMERCIALE al dettaglio	16.700	28.300	45.000	1.660	0	1.660	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	6.100	6.100	1.677	0	1.677	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	12.700	12.700	25.400	32.697	0	32.697	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	1.823	0	1.823	0
<b>TOTALI</b>	<b>283.600</b>	<b>126.600</b>	<b>410.200</b>	<b>107.242</b>	<b>0</b>	<b>107.242</b>	<b>5.000</b>

\* La quantità di SE è destinata all'ampliamento delle attività produttive esistenti rientranti nella casistica di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle **previsioni di carattere comunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.S03 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione comunale*.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Territorio comunale

Territorio comunale Empoli	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	47.193	3.797
Territorio aperto	1.870	0
<b>Totale</b>	<b>49.063</b>	<b>3.797</b>
	<b>52.860</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale Empoli	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	162.554	538.024	190.015	430.101

Territorio comunale Empoli	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	196.252	588.756	220.783	171.720
Ab. progetto	15.188	45.564	17.086	13.289
<b>Totale</b>	<b>211.440</b>	<b>634.320</b>	<b>237.869</b>	<b>185.009</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
<b>Montelupo Fiorentino</b>	24,59 kmq	14.334

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Montelupo Fiorentino e GEODEMOISTAT

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Montelupo Fiorentino – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
	mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	20.600	50.000	<b>70.600</b>	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	52.000	10.000	<b>62.000</b>	0	0	0	6.000 *
c) COMMERCIALE al dettaglio	8.400	10.000	<b>18.400</b>	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	6.000	6.500	<b>12.500</b>	500	0	500	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	10.000	0	<b>10.000</b>	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>72.600</b>	<b>61.000</b>	<b>133.600</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>6.000</b>

\* La quantità di **SE** è destinata all'ampliamento delle attività produttive esistenti rientranti nella casistica di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle **previsioni di carattere comunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.**S03 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione comunale**.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Territorio comunale

Territorio comunale Montelupo F.no	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	13.754	1.764
Territorio aperto	580	0
<b>Totale</b>	<b>14.334</b>	<b>1.764</b>
	<b>16.098</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale Montelupo F.no	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	47.047	255.125	34.628	75.651

Territorio comunale Montelupo F.no	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	57.336	172.008	64.503	50.169
Ab. progetto	7.128	21.168	7.938	6.174
<b>Totale</b>	<b>64.464</b>	<b>193.176</b>	<b>72.441</b>	<b>56.343</b>

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

Territorio comunale <b>Vinci</b>	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
	54,39 kmq	14.423

\* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Vinci e GEODEMOISTAT

### Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Vinci – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
	mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	27.000 *	16.500	43.500	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	32.000	0	32.000	2.000	0	2.000	20.000**
c) COMMERCIALE al dettaglio	22.800	13.000	35.800	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	4.300	0	4.300	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	8.600	2.000	10.600	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>94.700</b>	<b>31.500</b>	<b>126.200</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>20.000</b>

\* Il P.S.I. attribuisce una quota aggiuntiva di **Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)** pari a 5.000 mq di SE di *NE-Nuova Edificazione* per l'intero territorio comunale. Il Piano Operativo potrà redistribuire tale quota di dimensionamento nelle varie Sub-Utoe del comune di Vinci in base alle esigenze progettuali.

\*\* La quantità di **SE** è destinata all'ampliamento delle attività produttive esistenti rientranti nella casistica di cui all'art. 25, c.2 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle **previsioni di carattere comunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.**S03 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione comunale**.

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

### Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Territorio comunale

Territorio comunale <b>Vinci</b>	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio urbanizzato	13.173	1.087 *
Territorio aperto	1.250	0
<b>Totale</b>	<b>14.423</b>	<b>1.087</b>
	<b>15.510</b>	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

\* di cui 125 abitanti derivanti dalla previsione di E.R.P. per l'intero territorio comunale.

### Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche del Territorio comunale – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]

Territorio comunale <b>Vinci</b>	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	54.222	167.723	35.708	47.791

Territorio comunale <b>Vinci</b>	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
<b>Ab. attuali</b>	57.692	173.076	64.903	50.480
<b>Ab. progetto</b>	4.348	13.044	4.892	3.805
<b>Totale</b>	<b>62.040</b>	<b>186.120</b>	<b>69.795</b>	<b>54.285</b>

**5. Il dimensionamento delle strategie di carattere intercomunale oggetto di Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014)**

Di seguito è riportata la sintesi del dimensionamento delle **strategie di carattere intercomunale oggetto di Conferenza di Copianificazione** (art. 25 L.R. 65/2014) le quali, visto il loro carattere strategico intercomunale non si riferiscono al dimensionamento per singolo UTOE, Sub-UTOE o territorio comunale, bensì devono essere valutate considerando l'intero territorio intercomunale.

Le strategie di PSI di carattere intercomunale sono state oggetto di Conferenza di Copianificazione nella seduta del 04.10.2021 e trovano rappresentazione grafica nella Tav.**S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale** e sono definite nel doc.**QP06 – Album integrativo della Conferenza di Copiaificazione intercomunale ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014.**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU		
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	STRATEGIE INTERCOMUNALI		
	(Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq. di SE		
	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)
a) RESIDENZIALE	-----	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	240.000	0	240.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	7.600	3.500	11.100
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	14.500	0	14.500
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>262.100</b>	<b>3.500</b>	<b>265.600</b>

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti **previsioni di carattere intercomunale**, declinate all'art. 42 della *Disciplina di PSI* e rappresentate graficamente alla Tav.**S02 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione intercomunale**:

**Ambito produttivo**

- **1. Potenziamento e razionalizzazione della piattaforma produttiva di Mercatale;**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* industriale-artigianale  
*Nuova Edificazione SE = mq. 60.000*

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

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

---

- **2. Potenziamento area produttiva di Castelluccio;**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* industriale-artigianale

*Nuova Edificazione SE* = mq. 80.000

Il dimensionamento indicato dal P.S.I. è comprensivo della previsione oggetto di specifica Variante al P.S. e al R.U. adottata con Del. C.C. n. 61 del 05/09/2023 e soggetta a Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/07/2023.

- **3. Ampliamento e potenziamento del polo tecnologico di Via della Piovola;**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* industriale-artigianale

*Nuova Edificazione SE* = mq. 100.000

### Ambito turistico-ricettivo

- **4. Area per sosta camper e campeggio in località Fontanella;**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE* = mq. 2.000

*Riuso SE* = mq. 3.500

- **5. Area turistico-ricettiva in località Monterappoli;**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE* = mq. 2.000

- **6. Ampliamento area turistico-ricettivo a Capraia e Limite;**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE* = mq. 600

- **7. Potenziamento dell'area golf (Vinci);**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE* = mq. 1.500

- **8. Potenziamento dell'area golf (Montelupo Fiorentino);**

(Verbale del 04.10.2021)

*Destinazione d'uso prevista:* turistico-ricettivo

*Nuova Edificazione SE* = mq. 1.500

### Ambito delle attrezzature

- **9. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Petroio;**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature sportive  
*Nuova Edificazione SE* = da definire con progetto di opera pubblica
- **10. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro;**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature sportive  
*Nuova Edificazione SE* = mq. 1.000  
Il dimensionamento indicato dal P.S.I. è comprensivo della previsione oggetto di specifica Variante al P.S. e al R.U. adottata con Del. C.C. n. 61 del 05/09/2023 e soggetta a Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/07/2023.
- **11. Nuova RSA (Empoli);**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature di interesse generale (RSA)  
*Nuova Edificazione SE* = mq. 4.000
- **12. Nuova RSA (Vinci);**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature di interesse generale (RSA)  
*Nuova Edificazione SE* = mq. 8.000
- **13. Parco fluviale dell'Arno;**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature di interesse generale (Parco fluviale Fiume Arno)  
*Nuova Edificazione SE* = mq. 1.000 (per attrezzature e servizi)
- **14. Studio dell'artista e laboratorio artistico;**  
(Verbale del 04.10.2021)  
*Destinazione d'uso prevista:* attrezzature di interesse generale (Studio dell'artista e laboratorio artistico)  
*Nuova Edificazione SE* = mq. 500 (per attrezzature e servizi)

### Ambito della mobilità

- **15. Nuova viabilità di accesso sud a Empoli;**  
(Verbale del 04.10.2021)

## **Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive**

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

---

- **16. Nuovo ponte sull'Arno in località Marcignana;**  
(Verbale del 04.10.2021)
  
- **17. Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci;**  
(Verbale del 04.10.2021)
  
- **18. Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia;**  
(Verbale del 04.10.2021)
  
- **19. Pista ciclo-pedonale Cerreto Guidi-Vinci;**  
(Verbale del 04.10.2021)