

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DELLE CITTA' E TERRITORI DELLE DUE RIVE

Associazione dei Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino,
Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite

Città Metropolitana di Firenze

Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

H.S. Ingegneria s.r.l.

PFM S.r.l. Società Tra Professionisti

Agr. Irene Giannelli

Avv. Gian Paolo Dami

Studio Associato ANL

Dott.ssa Archeologa Gloriana Pace

Brenda Barnini
Sindaco del Comune di Empoli

Paolo Masetti
Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino

Giuseppe Torchia
Sindaco del Comune di Vinci

Simona Rossetti
Sindaco del Comune di Cerreto Guidi

Alessandro Giunti
Sindaco del Comune di Capraia e Limite

Arch. Paolo Pinarelli
Dirigente del settore tecnico del Comune di Empoli

Arch. Riccardo Manetti
Responsabile del procedimento e
Responsabile del Servizio Assetto del Territorio
del Comune di Montelupo Fiorentino

Ing. Claudia Peruzzi
Responsabile del Settore 3 "Settore Uso e Assetto
del Territorio" del Comune di Vinci

Arch. Edo Rossi
Responsabile del Settore Uso e Assetto del
Territorio del Comune di Cerreto Guidi

Arch. Roberto Montagni
Responsabile dell'ufficio Servizio Assetto del
Territorio del Comune di Capraia e Limite

Dott.ssa Romina Falaschi
Garante dell'Informazione
Funzionaria del Comune di Empoli

Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Analisi della
Pianificazione comunale vigente

Allegato A

Ottobre 2018

INDICE	
1 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Capraia e Limite	2
1.1 Il Piano Strutturale vigente	2
1.1.1 I sistemi territoriali	3
1.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari	3
1.1.1 Il dimensionamento	5
1.2 Il Regolamento Urbanistico vigente	5
1.2.1 La disciplina del territorio agricolo	7
1.2.2 La disciplina del piano: zone A-B-C-D	7
1.2.3 Dimensionamento e standard	8
1.2.4 Monitoraggio degli interventi	10
2 La pianificazione urbanistica vigente nel comune di Cerreto Guidi	12
2.1 Il Piano strutturale vigente	12
2.1.1 I sistemi territoriali	12
2.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari	14
2.2. Il Regolamento urbanistico vigente	15
2.2.1 Il dimensionamento	18
2.2.3 Piano operativo e la richiesta di conferenza di copianificazione	19
2.2.4 Monitoraggio degli interventi	21
3. La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Empoli	25
3.1 Il Piano strutturale vigente	25
3.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari	25
3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente	28
3.2.1 La variante alle zone produttive e la conferenza di copianificazione	29
3.2.2 Il monitoraggio degli interventi	31
3.2.2 Il dimensionamento	32
3.3 La variante per le aree produttive	33
4.1 Piano Strutturale	35
4.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari	36
4.2.1 Monitoraggio degli interventi	37
5. La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Vinci	40
5.1. Il Piano Strutturale vigente	40
5.1.1 I sistemi e i progetti	41
5.1.2 Schemi direttori	42
5.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale	43
5.2. Il Regolamento Urbanistico vigente	44
5.2.1 La disciplina del R.U.	46
5.2.2 I progetti norma	46
5.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico	49
5.2.4 Monitoraggio degli interventi	54
7 Confronto della struttura degli strumenti urbanistici comunali vigenti	58

1 La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Capraia e Limite

1.1 Il Piano Strutturale vigente

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

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

Il Piano strutturale è costituito dai seguenti documenti:

A. Relazione

B. Quadro conoscitivo degli assetti fisici e funzionali

- Tav. 1 Inquadramento territoriale 1:100.000
- Tav. 2 Altimetria e idrografia 1:10.000
- Tav. 3 Carta della struttura 1:10.000
- Tav. 4 Carta delle infrastrutture 1:10.000
- Tav. 5 Carta delle attrezzature d'interesse collettivo 1:10.000
- Tav. 6 Carta della periodizzazione 1:10.000
- Tav. 7 Carta dello stato di diritto 1:10.000
- Tav. 8 Carta dei vincoli e risorse di interesse
- Paesaggistico - ambientale 1:10.000

- Tav. 9 Carta percettiva 1:10.000

C. Quadro conoscitivo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici

- Relazione
- Tav. 2.1 Carta geologica 1: 10.000
- Tav. 2.1a Sezioni geologiche 1: 10.000
- Tav. 2.2 Carta geomorfologica 1: 5.000
- Tav. 2.3 Carta litotecnica e dei sondaggi e dati di base (n° 2 fogli est ed ovest) 1: 5.000
- Tav. 2.4 Carta pendenze (N° 2 fogli est e ovest) 1: 5.000
- Tav. 2.5.1 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Carta della classificazione e zonizzazione della pericolosità
- Per instabilità dei versanti 1:10.000
- Tav. 2.5.2 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Carta intensità dei fenomeni franosi 1:10.000
- Tav. 2.5.3 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Carta elementi a rischio 1:10.000
- Tav. 2.5.4 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Carta del danno potenziale 1:10.000
- Tav. 2.5.5 Rischio connesso all'instabilità dei versanti
- Carta del rischio per instabilità 1:10.000
- Tav. 2.6.1 Carta idrogeologica per le zone di pianura 1: 5.000
- Tav. 2.6.2 Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee
- Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000
- Tav. 2.7 Rischio sismico (N° 2 fogli est e ovest)
- Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche della
- Microzonazione sismica 1: 5.000
- Tav. 2.8 Carta della pericolosità geologica (fogli est e ovest) 1: 5.000
- Tav. 2.9.1 Rischio e contesto idraulico (N° 2 fogli est e ovest)
- Carta degli ambiti fluviali (Ex. Del.C.R. n.230/94) 1: 5.000
- Tav. 2.9.2 Rischio e contesto idraulico (N° 2 fogli est e ovest)
- Carta delle esondazioni 1: 5.000
- Tav. 2.9.3 Rischio e contesto idraulico
- Carta dei vincoli sovracomunali 1:10.000
- Tav. 2.9.4 Rischio e contesto idraulico
- Carta della pericolosità idraulica 1: 5.000

D. Quadro propositivo

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

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

1.1.1 I sistemi territoriali

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

1. Sistema della residenza (R), il sistema della residenza permette di cogliere la diversa declinazione dei modi dell'abitare nel comune di Capraia e Limite ed è l'insieme dei luoghi dell'abitare, dove è ospitata in modo prevalente la funzione residenziale. Connotano il sistema della residenza l'entità della densità territoriale, la matrice dell'urbanizzazione, la forma urbana più o meno riconducibile ad un disegno pianificato, la dotazione e la qualità dagli spazi pubblici, la suscettibilità di trasformazione, la commistione funzionale. I sub-sistemi sono:
 - Sub-sistema R1 "La città storica"
 - Sub-sistema R2 "La città compatta"
 - Sub-sistema R3 "Le aree di frangia"
 - Sub-sistema R4 "Gli insediamenti lineari"
 - Sub-sistema R5 "La città rarefatta"
2. Sistema della produzione (P), il sistema della produzione è l'insieme dei luoghi del lavorare, in cui è prevalente la funzione produttiva.
3. Sistema dei servizi e delle infrastrutture (S), il sistema dei servizi e delle infrastrutture è l'insieme dei luoghi dove la Pubblica Amministrazione eroga i servizi puntuali di cui è titolare e dove, soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, esercitano azioni di servizio alla persona ed alle attività produttive unitamente ai tracciati stradali di rilevanza urbana ed extraurbana, alle reti sotterranee e superficiali. Il sistema dei servizi si articola in tre sub-sistemi":
 - Sub-sistema S1 "I servizi comunali"
 - Sub-sistema S2 "Le infrastrutture viarie"
 - Sub-sistema S3 "Le infrastrutture tecnologiche".
4. Sistema ambientale (A), il sistema ambientale è l'insieme dei beni di rilevanza ambientale quali aria, acqua, vegetazione naturale o di produzione agricola e delle relative aree. Il sistema ambientale si articola in cinque sub-sistemi:
 - Sub-sistema A1 "Le emergenze"
 - Sub-sistema A2 "Le riserve fluviali"
 - Sub-sistema A3 "Le aree boscate"
 - Sub-sistema A4 "Le aree prevalentemente agricole a colture erbacee"
 - Sub-sistema A5 "Le aree prevalentemente agricole a colture arboree"

1.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

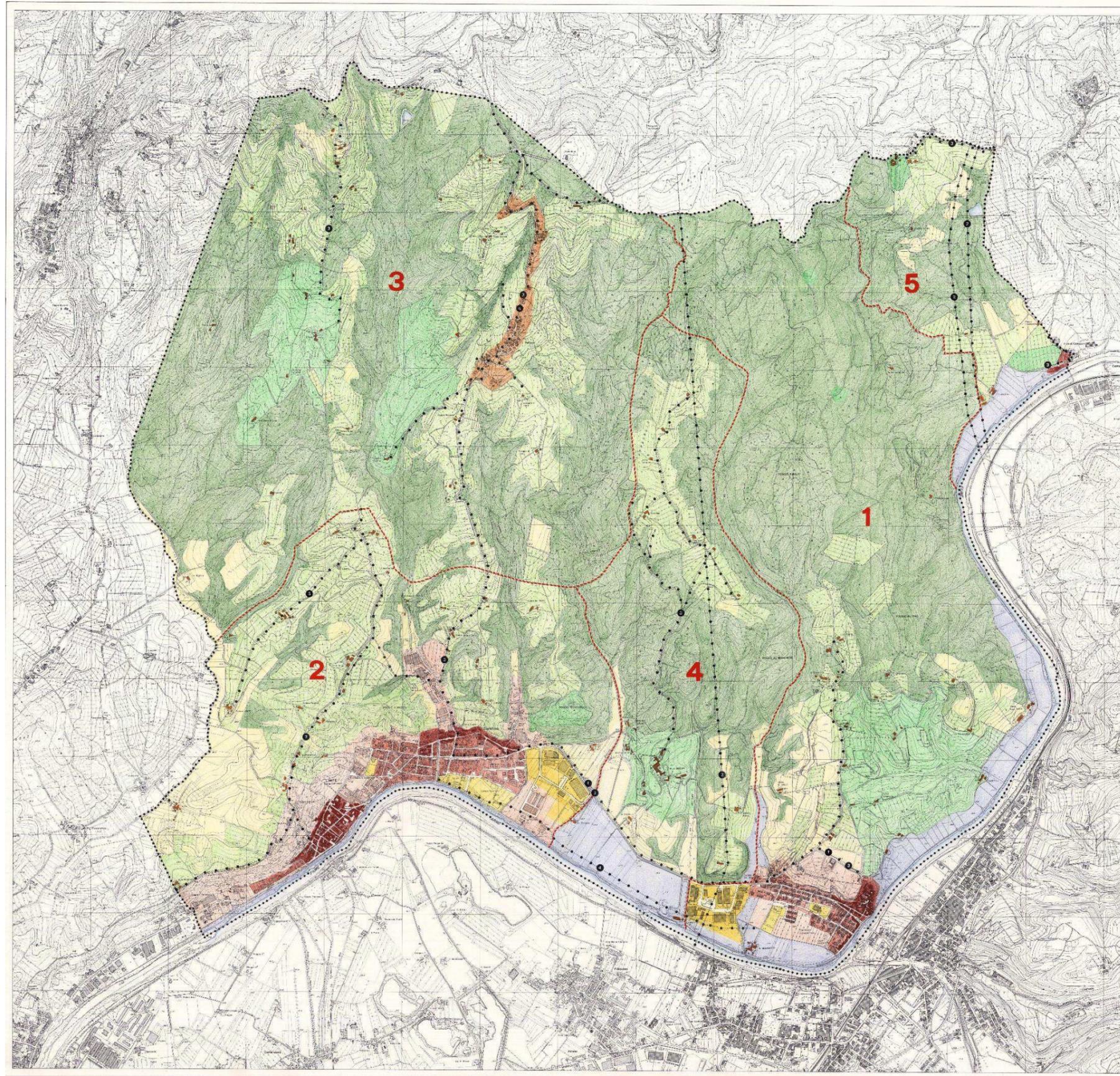
All'interno del Titolo V "Norme di attuazione" il Piano Strutturale individua le Unità Territoriali Organiche Elementari, denominate UTOE, rappresentano le unità urbanistiche elementari del progetto di Piano Strutturale; costituiscono gli ambiti di riferimento per disciplinare gli interventi nel territorio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

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

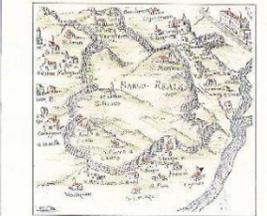
- UTOE n° 1 Capraia
- UTOE n° 2 Limite-Castellina
- UTOE n° 3 Castra-Conio
- UTOE n° 4 Pulignano-Bibbiani
- UTOE n° 5 S.Martino-Camaioni

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

- a) Una sintetica descrizione dell'UTOE;
- b) Le caratteristiche dell'UTOE;
- c) L'indicazione delle invarianti strutturali riconosciute nell'UTOE;
- d) L'indicazione degli obiettivi qualitativi e funzionali dell'UTOE;
- e) L'indicazione delle dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi nell'UTOE in ognuno degli insediamenti urbani o abitati minori individuati in relazione agli standard;
- f) La popolazione prevista al 2010;
- g) Le disposizioni afferenti le salvaguardie espresse mediante l'indicazione delle disposizioni e vigenti strumenti di pianificazione, interessanti immobili ricadenti nell'unità territoriale organica elementare delle quali viene sospesa l'efficacia fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, ovvero programmi integrati d'intervento.



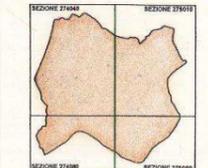
COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE



PIANO STRUTTURALE

CARTA DEI SISTEMI E SUB-SISTEMI 3.1
scala 1:10.000

- LA RESIDENZA**
 - Città storica
 - Città compatta
 - Aree di frangia
 - Insediamenti lineari
 - Città rarefatta
- LA PRODUZIONE**
 - Produzione consolidata
- I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE**
 - Servizi comunali
 - Infrastrutture viarie
 - Infrastrutture tecnologiche:
 - Manodottrio (non è indicata la rete che serve i centri abitati di Limite e Capraia)
 - Elettrodotti
 - Acquedotto (non è indicata la rete che serve i centri abitati di Limite e Capraia)
 - Fognatura (non è indicata la rete che serve i centri abitati di Limite e Capraia)
- L'AMBIENTE**
 - Emergenze
 - Riserve fluviali
 - Aree boscate
 - Aree prevalentemente agricole a coltura erbacea
 - Aree prevalentemente agricole a coltura arborea
 - Perimetri U.T.O.E.
- 1** Capraia
2 Limite-Castellina
3 Castro-Costio
4 Pulignano-Bibbiani
5 S.Martino-Camaioni
- Corpo Mitico
 ■■■■■ Confine comunale



CARTA TECNICA REGIONALE

REVISIONE ED ALLESTIMENTO: 1995
 REDAZIONE FOTOCOPIA: 1995
 AGGIORNAMENTO SPEDITIVO ANNO 1995

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

In base a valutazioni sulla sostenibilità di espansioni di insediamenti e di consumo del suolo il RU stabilisce la soglia massima di incremento degli insediamenti urbani e degli abitati minori presenti nel territorio comunale.

Le dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi in ognuno degli insediamenti urbani o abitati minori individuati, nonché la dotazione per spazi ed attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico non può aumentare il carico insediativo massimo ammissibile e deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni di legge relative alla dotazione di standard.

Il RU può disporre, nei limiti dei commi 4 e 5 del presente articolo trasferimenti di carico insediativo tra le varie UTOE fermo restando il massimo ammissibile a livello di PS, per un massimo di 10.000.

Il regolamento Urbanistico provvede comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente identificazione dettata dalle schede norma, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici o ad uso collettivo.

Il regolamento urbanistico prevede gli standard urbanistici nel rispetto degli obiettivi minimi di piano strutturale anche con possibilità di trasferimento di quote tra UTOE contigue, fermo restando il limite massimo di PS.

1.1.1 Il dimensionamento

Uno degli aspetti caratteristici dei Piani strutturali è l'individuazione di un dimensionamento per gli interventi di trasformazione dei suoli. Questo dimensionamento costituisce una specie di dote generale che il Regolamento urbanistico deve localizzare nel territorio secondo tempi, modi e quantità da stabilire. Per l'intero territorio comunale il consumo di suolo, cioè le aree progettabili come pezzi di città, ammonta a circa Ha 2,9 che rappresentano circa una percentuale del 11,6% del territorio comunale, per una capacità edificatoria fra i 45.000 e i 50.000 metri cubi. Nel calcolo del dimensionamento sono comunque esclusi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali quelli di ristrutturazione urbanistica, che consentono di recuperare circa 85.000 metri cubi di edifici esistenti, e di ampliamento e piccolo completamento, che non hanno una rilevanza urbanistica, ma possono rispondere ampiamente alle esigenze più immediate dei cittadini.

1.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Capraia e Limite (Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico) è stato approvato con Del. C.C. n. 13 del 08.01.2014, contiene i seguenti elaborati:

- Relazione.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Disciplina del suolo e degli edifici:

- 1) Progetti Guida scala 1/500 e 1/1000.
 - 1.1 Area ex-Cantiere Arno.
 - 1.2 Area Polverosi-Cecchi.
 - 1.3 Area ex-Cantiere Pisa-Maggini e Bianchi.
 - 1.4 Area ex-Copart.

1.5 Area ex-Cosmobil.

- 2) Centri Abitati di Capraia Fiorentina, Limite sull'Arno e Castra scala 1/2000.
 - 2.1- Capraia Fiorentina.
 - 2.2- Limite sull'Arno. (Foglio ovest)
 - 2.3- Limite sull'Arno. (Foglio est).
 - 2.4- Castra.
- 3) Quadro generale delle previsioni del Territorio Aperto e degli Abitati Minori. Zona nord scala 1/5000.
- 4) Quadro generale delle previsioni del Territorio Aperto e degli Abitati Minori. Zona sud scala 1/5000.
- 5) Fattibilità geologica - geotecnica delle previsioni del RU
 - 5.0- Criteri e prescrizioni tecniche d'intervento
 - 5.1- Capraia 1:2000
 - 5.2- Limite est 1:2000
 - 5.3- Limite ovest 1:2000
 - 5.4- Castra 1:2000
 - 5.5- Zona nord 1:5000
 - 5.6- Zona sud 1:5000
- 6) Studio idrologico-idraulico del fiume Arno e di alcuni affluenti minori.
 - 6.1- Rio Guidi.
 - 6.2- Rio dell'Olmo.
 - 6.3- Rio Botricello.
 - 6.4- Rio Ratto.
 - 6.5- Rio della Botta.

- Allegati normativi:
 - Allegato "A" Centro storico di Capraia e Limite
 - Norme tecniche di attuazione zona A1.
 - Schede edifici Capraia.
 - Schede edifici Limite.
 - Planimetrie centro storico di Capraia e di Limite.

Allegato "B" Siti ed edifici d'interesse storico ed ambientale.
Norme tecniche di attuazione.
Elenco.

Allegato "C" Abaco delle tipologie e delle soluzioni formali ed architettoniche.

Prescrizioni relative alle caratteristiche architettoniche, alle finiture ed ai materiali per gli interventi negli Abitati minori e nel Territorio aperto.

- Allegati conoscitivi:

Allegato 1)

Piano Stralcio Rischio Idraulico. Interventi di tipo "A" previsti nel territorio comunale (Progetto preliminare redatto dal Circondario Empolese-Valdelsa)

Allegato 2)

Protocollo d'intesa per la redazione delle progettazioni relative agli interventi di messa in sicurezza idraulica dei centri abitati di Caprai e Limite. Bacino del fiume Arno.

(Sottoscritto dalla Regione Toscana, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Provincia di Firenze, Circondario Empolese-Valdelsa e Comune di Capraia e Limite in data 11.12.2003).

Il regolamento urbanistico, attua le indicazioni strategiche del piano strutturale e disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. Il regolamento urbanistico, con i suoi elaborati, garantisce inoltre la coerenza con lo Statuto dei luoghi, e quindi la tutela delle invarianti strutturali del territorio.

Il Comune di Capraia e Limite è formato dalle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

- Capraia Fiorentina
- Limite sull'Arno e Castellina
- Castra e Conio
- Pulignano e Bibbiani
- Camaioni e San Martino

che rappresentano la comunità locale nella sua identità storico-culturale e ambientale; il Regolamento Urbanistico in conformità con gli obiettivi, i criteri e le prescrizioni del Piano Strutturale disciplina il territorio comunale articolato in:

- Centri Abitati e Abitati minori
- Centri, Tessuti ed Edifici Storici
- Territorio Aperto

Il RU, con i suoi elaborati, è coerente con la lettura del territorio per sistemi e subsistemi, così come definiti dal PS, dà attuazione a quanto contenuto nello Statuto dei Luoghi ed individua il dimensionamento insediativo nell'ambito dei carichi massimi ammissibili previsti nel PS.

Il Regolamento Urbanistico, come viene messo in evidenza più volte nella sua documentazione, si compone di una parte che affronta gli aspetti territoriali e extraurbani, e una parte gli aspetti urbani e insediativi. Qui di seguito si riportano i diversi caratteri che assume il Regolamento Urbanistico in relazione alle tematiche trattate.

A) Il territorio extraurbano

Sono stati individuati gli elementi significativi del territorio per poi essere valorizzati nel quadro di un progetto organico, tali elementi sono: Argini, viabilità podereale, sistema idraulico rii e torrenti, alberature, sistemazioni agrarie tradizionali e struttura podereale di pianura e di collina, edifici di interesse architettonico e tipologico, boschi. Un progetto sulla cui base sono state costruite normative in funzione delle attività produttive, di un'azione di presidio paesaggistico, per migliorare la qualità ambientale, condizioni necessarie anche per sviluppare attività agrituristiche e del tempo libero.

In quest'ottica, la prima operazione ritenuta quindi necessaria è quella di valutare il materiale di ricerca allegato al piano strutturale, in particolare lo Statuto dei Luoghi e di recepire gli elementi necessari per la progettazione. Per esempio, per determinare in modo chiaro e imparziale, in quanto basati su dati più oggettivi, i numerosi perimetri (limiti urbani, limiti delle UTOE, ecc.) che nel piano strutturale, data anche la scala nella quale sono stati individuati, non sempre hanno riferimenti certi. Inoltre, è stato necessario completare il quadro conoscitivo con l'analisi e schedatura degli edifici ed insediamenti esistenti nel territorio extraurbano.

In questo modo è possibile fornire una disciplina puntuale che consenta il rispetto dei caratteri tipologici, l'individuazione degli insediamenti residenziali estranei all'attività agricola (con la valutazione di interventi appropriati, per esempio ristrutturazione urbanistica, ampliamento), l'individuazione degli insediamenti produttivi sparsi e di una adeguata normativa di intervento che ne garantiscano l'efficienza e l'inserimento ambientale.

B) Il territorio urbano

Il piano strutturale ha suddiviso il sistema insediativo in tre centri abitati principali, e in numerosi borghi, che rappresentano il tentativo di una risposta organica e di un controllo del sistema residenziale. Ogni centro ha una propria identità originaria che deve essere perseguita nel piano, valorizzata e fatta riemergere anche con l'individuazione dei diversi limiti urbani, è stato analizzato e progettato alla giusta scala come un organismo autonomo che ha una sua propria personalità. Per ogni centro è stato sviluppato, partendo dai capisaldi cioè dagli elementi generatori delle varie realtà edificate, lo studio del tessuto edilizio, dunque, per ognuno di essi il RU individua:

- una disciplina del tessuto storico e degli edifici individuati come invariante, mediante una schedatura dei fabbricati di interesse storico architettonico, ed una schedatura del tessuto storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno di classificazione dell'abitato con l'indicazione degli interventi ammessi;
- le aree di completamento di nuova edificazione, con indicazione della volumetria massima, tipologia edilizia, altezza, superficie permeabile da mantenere;
- le aree di completamento già edificate, con indicazione degli interventi ammissibili, le destinazioni, e la possibilità di ampliamento;
- le aree di ristrutturazione urbanistica, o di recupero, soggette a Progetto Guida con indicazione degli allineamenti delle nuove edificazioni, le aree da destinare a spazi pubblici, tipologie e destinazioni, oltre alle volumetrie massime ammissibili;
- le aree di espansione soggette a piano attuativo con indicate le tipologie, le volumetrie massime, altezza, superficie permeabile, quantità di aree da cedere al comune, e delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le aree produttive, industriali, artigianali, commerciali, definite secondo i propri caratteri, per le quali indicare le giuste azioni di riqualificazione e rinnovo. Si punta a razionalizzare e a migliorare la

funzionalità dell'esistente e a recuperare spazi attualmente male utilizzati, anche rivedendo gli indici ed i parametri urbanistici. Con indicate le destinazioni ammesse ed i criteri di riordino e riqualificazione.

- le attrezzature e i servizi, i parchi e quant'altro previsto nel piano strutturale e necessario per l'organizzazione civile e moderna di questa comunità.
- la nuova viabilità;

1.2.1 La disciplina del territorio agricolo

All'interno del Regolamento Urbanistico viene individuato e disciplinato il territorio aperto, rappresentato dalle aree esterne ai centri abitati destinate prevalentemente ad attività agricole e forestali, che in parte sono comprese anche all'interno dei centri abitati, dove sono comunque presenti anche infrastrutture di servizio della collettività ed a funzioni ed attività di natura non agricola. Il RU definisce le norme d'intervento in materia di:

- tutela ambientale,
- interventi sui terreni agricoli,
- interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni.

Il R.U. articola il territorio nelle seguenti specifiche aree normative:

- Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (E1).
- Zone agricole produttive (E2).
- Aree destinate ad agricoltura amatoriale (E3).
- Zone boscate.
- Aree di protezione paesistica e storico ambientale.
- Aree di recupero ambientale.
- Laghetti e corsi d'acqua.

Il RU definisce inoltre i contenuti dei P.M.A.A. e sulla base delle prescrizioni contenute nel PS norma le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.

All'interno delle sopracitate categorie sono previsti diverse tipologie di intervento, come:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo,
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo,
- Nuovi edifici rurali,
- Strutture temporanee,
- Manufatti ed impianti tecnologici di pubblica utilità.

Queste tipologie di interventi sono attuabili nelle varie sottocategorie delle zone E, anche se con dovute differenziazioni e specificazioni. Le aree normative E, sono così definite all'interno del RU:

- Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola - E1, ovvero le aree caratterizzate da una minore vocazione all'utilizzazione agricola caratterizzate da colture prevalentemente seminatave.

- Zone agricole produttive – E2, ovvero le zone caratterizzate da una maggiore vocazione all'utilizzazione agricola o caratterizzate da colture prevalentemente produttive a vigneto ed oliveto.
- Zone destinate ad agricolture amatoriale – E3, sono aree in prevalenza vicine ai centri urbani in cui nel corso degli anni, a seguito di frazionamenti dei terreni si sono insediate e sviluppate attività destinate ad una agricoltura di tipo amatoriale finalizzata all'autoconsumo ed all'impiego del tempo libero.
- Zone boscate, sono le zone coperte da vegetazione arborea di origine naturale o artificiale così come definite dalla legislazione vigente e dalle N.T.A. del Piano Strutturale.
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, sono le aree individuate del PS sulla base delle prescrizioni del PTC. In queste zone si applica una normativa specifica ai sensi del quarto comma dell'art.1 della L.R. 25/97.
- Aree di recupero ambientale, sono aree che presentano marcate caratteristiche di degrado ambientale per effetto dell'attività antropica, l'abbandono delle attività di lavorazione ha in alcuni casi contribuito alla rinaturalizzazione dell'ambiente.
- Laghi e corsi d'acqua, sono i corsi d'acqua riportati nelle tavole di azionamento che coincidono con quelli classificati come acque pubbliche di cui alla carta dello statuto dei luoghi. Sono inoltre compresi i laghi e laghetti di dimensioni e caratteristiche ambientali rilevanti. Sotto l'aspetto idraulico sono costituiti dal letto del corso o dello specchio d'acqua, fino al limite superiore della sponda o dell'argine. All'interno di tali norme sono comprese anche le aree limitrofe, per una distanza minima di ml 10,00 calcolati dalla linea di sponda o di argine e comunque le aree già coperte dalla vegetazione igrofila, per il loro effettivo sviluppo.

1.2.2 La disciplina del piano: zone A-B-C-D

Il PS individua, nell'articolazione del territorio, le UTOE che costituiscono gli ambiti territoriali unitari dove dare attuazione alle principali previsioni. Il RU definisce all'interno di ogni UTOE le previsioni urbanistiche riguardo alle aree normative in essa contenute, nel rispetto del carico insediativo massimo ammesso dal PS. IL RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.765/67 e dell'art. 4 D.L. 30/4/92 n.285, degli abitati minori, all'interno di tali perimetri definisce l'azionamento del territorio così come riportato nelle tavole in scala 1/2000 e 1/5.000.

Zone A - Centri, tessuti ed edifici storici

Il R.U. individua come zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68 gli edifici, i centri e tessuti storici, rappresentati nelle planimetrie di piano in scala 1/2000 e 1: 5.000. Le aree normative sono:

- A1 Centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno.
- A2 Tessuti storici.
- A3 Edifici e siti di interesse storico-ambientale.

Zone B – Aree a prevalente funzione residenziale

Sono destinate prevalentemente alla residenza ma comprendono anche altre attività con essa compatibili e si articolano in aree normative individuate in relazione alle caratteristiche tipologiche, d'uso ed all'epoca di impianto del tessuto edilizio nonché agli obiettivi del Piano Strutturale. Tali aree normative sono:

- B1 aree edificate ad edilizia residenziale. Aree caratterizzate dalla presenza di edifici con discrete condizioni manutentive e con pertinenze dove prevale la destinazione a giardini privati, il tessuto non è pertanto suscettibile di trasformazioni significative. Sono comprese nelle aree edifici con tipologia varia, a schiera, in linea e mono-bifamiliare, realizzate in gran parte secondo le previsioni del PRG 75 e successive varianti. Modalità attuative previste per queste aree sono degli interventi diretti o interventi diretti convenzionato.
- B2 aree libere di completamento edilizio. Lotti di terreno ineditato compreso tra aree edificate.
- B3 piani attuativi in corso di realizzazione.
- VP verde privato

Zone C – aree di completamento e di trasformazione urbanistica

Sono aree non urbanizzate contigue al centro abitato, o all'interno dell'edificato con potenzialità di trasformazione urbanistico-edilizia. Tali aree sono destinate al completamento del tessuto urbano esistente conformemente agli obiettivi del PS ed in particolare a quelli di riequilibrio funzionale tra le varie parti della città, creazione di nuove centralità e definizione del limite della città.

- C1 – aree di completamento urbanistico. Aree non urbanizzate adiacenti l'edificato dove il ps prevede l'opportunità di completare la città con l'obiettivo di un riequilibrio funzionale, della ricerca della forma urbana e della costruzione del limite della città.
- C2 – aree di trasformazione urbanistica. Aree normative comprese nel centro abitato che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e degli spazi pubblici e di relazione.

Zone D – aree produttive

Sono aree destinate ad accogliere prevalentemente le attività produttive industriali, ed anche artigianali, e commerciali non compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle altre zone normative.

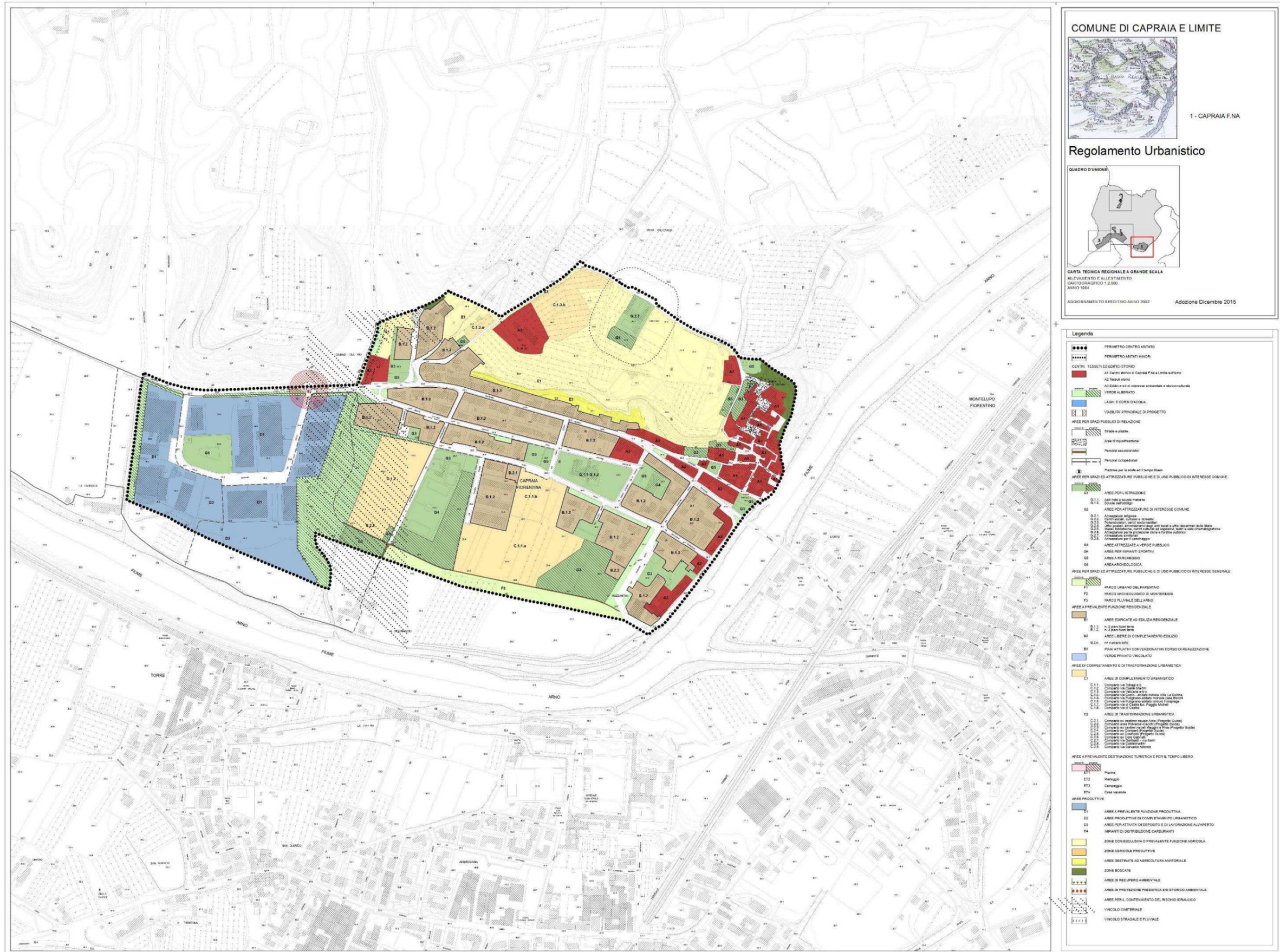
- D1 aree a prevalente funzione produttiva. L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare a tali attività.
- D2 aree produttive di completamento urbanistico. Si tratta dell'area posta in aderenza alla zona industriale di Capraia "La Fabbrica", che consente una possibilità di ampliamento delle attività produttive.
- D3 aree per attività di deposito e di lavorazione all'aperto. L'area normativa comprende le aree nelle quali si intende concentrare le attività di deposito e di lavorazione all'aperto auspicando il trasferimento di queste attività dalle zone dove attualmente risultano incompatibili. È ubicata su proprietà comunale nella zona industriale "La Fabbrica".
- D4 impianti di distribuzione dei carburanti. Nelle aree normative contrassegnate con D4 è ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti secondo la tipologia consentita dalla normativa di settore.

1.2.3 Dimensionamento e standard

In riferimento al dimensionamento, il regolamento urbanistico non determina in modo preciso quanto e come utilizzare e programmare delle volumetrie a disposizione; si ritiene di potere dare come riferimento generale equilibrato quello di un impegno di circa il 25% delle quantità a disposizione; progettando con criteri di localizzazione legati al contesto edificato e ambientale, tali da garantire che gli interventi stessi non producano peggioramenti. A tale proposito nelle

schede di ogni utoe viene riportata i volumi di nuova edificazione e il numero di alloggi, oltre alla dotazione degli spazi pubblici rispetto ai nuovi insediati.

Nel calcolo degli standard sono stati considerate le seguenti categorie: - spazi per le scuole e l'istruzione (A= asili e materne; E= elementari; M=medie; - spazi per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; - verde pubblico: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco o lo svago; - verde sportivo: campi da calcio, tennis, calcetto, ecc.; - parcheggi pubblici; - piazze e percorsi pedonali



Estratto
Tav. 1
Capraia
del R.U.

1.2.4 Monitoraggio degli interventi

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

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
B2	B2.1 lotto 1 Capraia via A.Moro	Residenziale	2.000 mc	Intervento diretto	P.C. n. 44 del 3/12/2008
	B2.2 (*) - Lotto 2 Capraia via G. Verdi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 15 del 14/05/2007
	B2.3 - Lotto 3 Limite Via A. Gramsci	Residenziale	2.700 mc	Intervento diretto	Non attuato
	B2.4 - Lotto 4 Limite Via P.Togliatti	Residenziale	3.250 mc	Intervento diretto	P.C. n. 40 del 9/11/2004 e P.C. n. 28 del 18/08/2005
	B2.5 - Lotto 5 Limite Via U. Agudio	Residenziale	2.430 mc	Intervento diretto	Non attuato
	B2.6 (*) - Lotto 6 Limite Via Grandi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 8 del 20/03/2010
	B2.7 (*) - Lotto 7 Limite Via G. Garibaldi	Residenziale	3.300 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato
	B2.8 (*) - Lotto 8 Limite Via Don Minzoni	Residenziale	480 mc compreso esistente	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 13 del 5/04/2005
	B2.9 (*) - Lotto 9 Limite Via San Biagio	Residenziale	1.300 mc	Intervento diretto convenzionato	P.C. n. 2 del 26/01/2006
	B2.10 (*) - Lotto 10 Limite Via San Biagio	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato che preveda la realizzazione della racchetta conclusiva della viabilità di via San Biagio con rotondo spartitraffico e parcheggio, l'urbanizzazione primaria e la cessione delle aree al comune, compreso le porzioni già destinate a strada.	P.C. n. 35 del 04/08/2006
	B2.11(*) Lotto 11 Limite Via Togliatti angolo via Martelli	commerciale al p.t, residenza ai piani superiori.	6.400 mc	L'intervento edilizio é subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo che	P.C. n. 26 del 16/06/2004

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione	
				preveda la realizzazione e la cessione della piazza pubblica e del percorso pedonale lungo il Rio Ratto.		
B2	B2.12 Lotto 12 Limite Via Togliatti	Residenziale	2.700 mc	Intervento diretto	P.C. n. 45 del 03/12/2008	
	B2.13 (*) Lotto 13 via Santi	Residenziale	800 mc	Intervento diretto convenzionato che preveda la cessione dell'area scolastica.	Non attuato	
	B2.14 (*) Lotto 14 via Santi	Residenziale	800 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato	
	B2.15 Lotto 15 via Gramsci	Residenziale	800 mc	Intervento diretto	Non attuato	
	B2.16 (*) Lotto 16 via Balducci	Residenziale	700 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato	
	B2.17 (*) Lotto 17 via Fratelli Cervi	Residenziale	900 mc	Intervento diretto convenzionato	Non attuato	
	B2.18(*) Lotto 18 Castra via di Castra	Residenziale	800 mc	Intervento diretto	P.C. n. 47 del 20/10/2010	
	B2.19 Lotto 19 Castra via di Castra	Residenziale	1.070 mc	Intervento diretto	P.C. n. 16 del 24/05/2007	
	B2.20 Lotto 20 Castra via di Castra	Residenziale	900 mc	Intervento diretto	Non attuato	
	C1	C1.1 - Comparto via Tobagi.	Residenziale e commerciale	29.800 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione del 10/03/2005 rep. 39753
		C1.2 - Comparto via Castelmartini.	Residenziale	22.500 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
C1	C1.3 - Comparto via Valicarda	Residenziale	15.600 mc	Piano attuativo unitario	Convenzione del 23/06/2004	

Zona	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Modalità attuative	Stato di attuazione
	C1.4 – Comparto via Conio (Villa La Collina)	Turistico e ristorazione	2.100 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
	C1.5 - Comparto via Pulignano Abitato Minore "Casa Borchi".	Residenziale	2.900 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione rep. 57614 del 22/07/2005
	C1.6 - Comparto via Pulignano "Podere Forapiaga"	Turistico e ristorazione	2.200 mc	Piano urbanistico attuativo	Non convenzionato
	C1.7. – Comparto via di Castra "Poggio Micheli"		1.600 mc	Piano urbanistico attuativo	Convenzione del 17/07/2008 rep. 119137
	C1.8 - Comparto via di Castra		1.600 mc	Piano urbanistico attuativo	Non attuato
C2	C2.1 - Comparto Ex - Cantiere navale Arno.	Residenziale	6.100 mc	Piano attuativo	Non convenzionato
	C2.2 - Comparto Area - Polverosi-Cecchi	Residenziale	6.200 mc	Piano attuativo	Non attuato
	C2.3 - Comparto Ex - Cantieri navali Maggini e Pisa	Residenziale, commerciale, direzionale	30.000 mc	Piano attuativo	Convenzione rep. 209994 del 1/07/2009
	C2.4 - Comparto Ex - Cosmobil	Residenziale e commerciale	20.000 mc	Piano attuativo	Convenzione del 17/12/2008
	C2.5 - Comparto Ex – Copart	Residenziale e turistico ricettivo	42.000 mc	Piano attuativo	Non convenzionato
	C2.6 – Comparto ex-Cere Gabbrielli.	Residenziale	7.200 mc	Piano attuativo	Convenzione del 10/11/2009 rep 47964
D	Via delle Ginestre Zona D2	Industriali, artigianali, commercio all'ingrosso, deposito e magazzino		Piano attuativo	Convezione -Si approv. CC 77 del 27/11/2004

2 La pianificazione urbanistica vigente nel comune di Cerreto Guidi

2.1 Il Piano strutturale vigente

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

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

Il piano è composto da otto categorie di elementi:

1. la Relazione generale
2. la Relazione geologiche e la Relazione idrogeologica
3. gli elaborati grafici del quadro conoscitivo (1: 10 000):
 - Tav. 1.1 Determinazioni della pianificazione sovracomunale
 - Tav. 2.1 Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi
 - Tav. 2.2 Fasce di rispetto e di tutela
 - Tav. 3.1 Sistemi e subsistemi del piano strutturale vigente
 - Tav. 3.2 Capacità residue e stato di attuazione del regolamento urbanistico vigente
 - Tav. 3.3 Standard urbanistici esistenti e previsti
 - Tav. 4.1 Carta Geologica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.2 Sezioni Geologiche (tavola unica in scala 1:5.000)
 - Tav. 4.3 Rischio connesso alla instabilità dei versanti - Carta Geomorfologica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.4 Carta Litotecnica e dei sondaggi e dati di base (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.5 Carta delle pendenze (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.6 Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee. Carta della vulnerabilità degli acquiferi (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.7 Rischio sismico. Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche e delle zonazione sismica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.8 Carta della pericolosità geologica (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.9 Rischio idraulico. Carta degli ambiti fluviali (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.10 Rischio idraulico. Carta storico inventariale delle esondazioni (f. Nord e Sud)
 - Tav. 4.11 Rischio idraulico. Carta del contesto idraulico (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.12 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Ptc della Provincia di Firenze) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.13 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno – Norme 2 e 3 D.P.C.M 226/99) (foglio Nord e Sud)
 - Tav. 4.14 Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali (Autorità di Bacino del

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

2.1.1 I sistemi territoriali

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

- 1) subsistema di pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso;
- 2) subsistema di pianura a struttura agricola e naturalistica complessa;
- 3) subsistema di pianura a struttura agricola dominante;
- 4) subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso;
- 5) subsistema collinare a struttura agricola dominante.

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

COMUNE DI CERRETO GUIDI
PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO STRUTTURALE

Tav. n°	8.1 Sistemi, sottosistemi e invariantsi strutturali	
scala: 1:10.000	ADOZIONE D.C.C. 18 febbraio 2008, n. 1	
data: agosto 2008	APPROVAZIONE D.C.C. 22 settembre 2008, n. 28	

LEGENDA

..... Confine comunale

Sistema del territorio aperto

Subsistema

- Pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso
- Pianura a struttura agricola dominante
- Pianura a struttura agricola e naturalistica complessa
- Collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso
- Collinare a struttura agricola dominante
- Area critica

Sistema insediativo

Subsistema

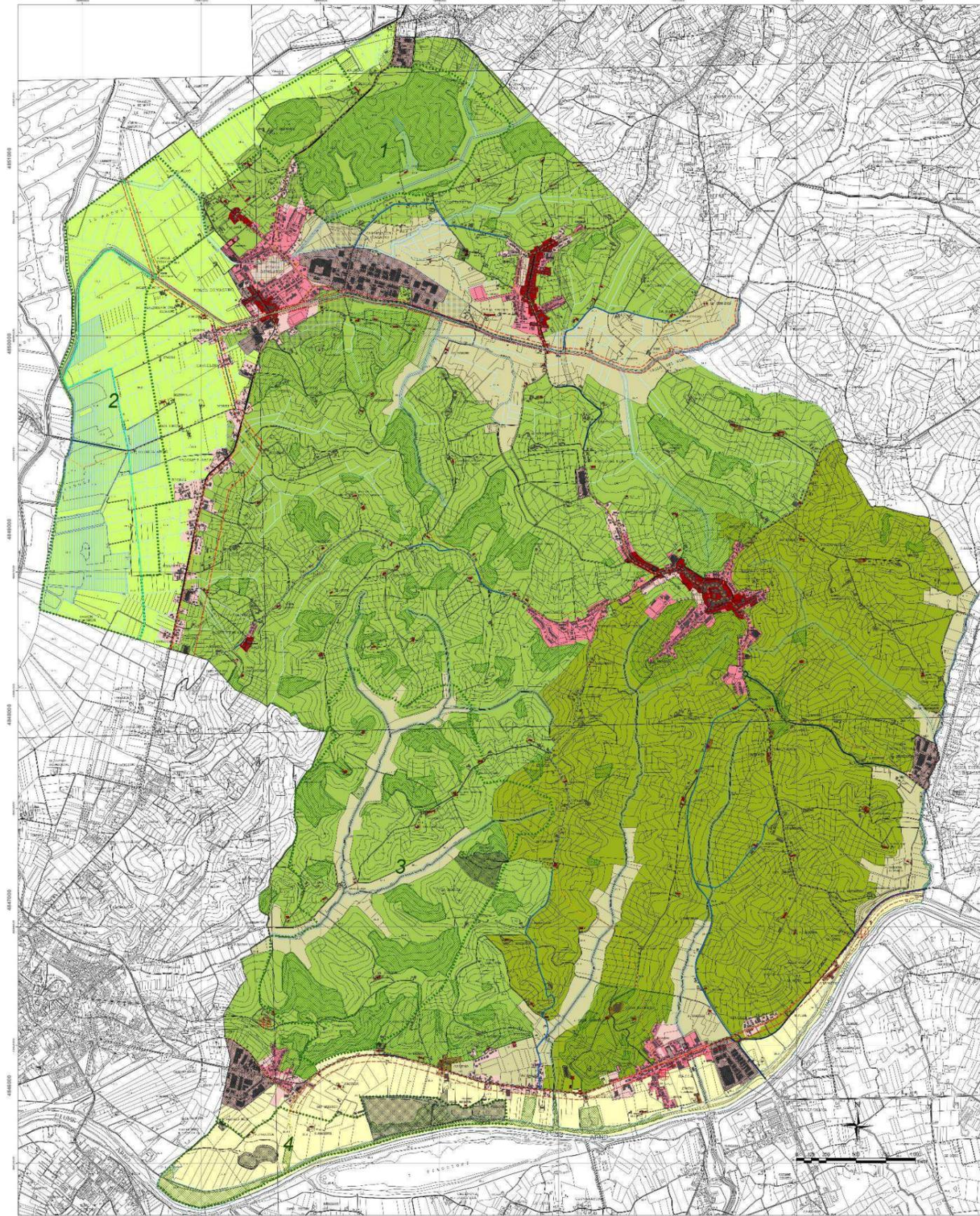
- Storico
- Consolidato
- Da trasformare
- Area critica

Sistema infrastrutturale

- Strada extraurbana secondaria (tipo C1)
- Strada extraurbana secondaria (tipo C2)
- Strada extraurbana locale (tipo F)
- Corridoio infrastrutturale di progetto
- Rete della mobilità alternativa

Invariantsi strutturali

- Area boscata
- Area aperta a vegetazione palustre
- Fasce di pertinenza fluviale
- Area contigua del Padule di Fucecchio
- Ambiti di particolare valore paesaggistico e naturale
 1. Bosco di Poggioni
 2. Padule di Fucecchio
 3. Val Barbugiana e Val di Nebbia
 4. Bacini delle ex cave di Borgioli
- Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti
- Area di valore ecologico e naturale nel sistema insediativo
- Nucleo rurale con presenze storiche
- Edificio o manufatto d'interesse storico
- Viabilità storica
- Reticolo idrografico di bonifica e schemi irrigui
- Geotopo (1. Le Grotte 2. Bassa 3. Casa al Vento)



2.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

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

- 1) Colline di Cerreto Guidi
- 2) Colline di Lazzaretto
- 3) Fondovalle del Padule
- 4) Valle dell'Arno

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

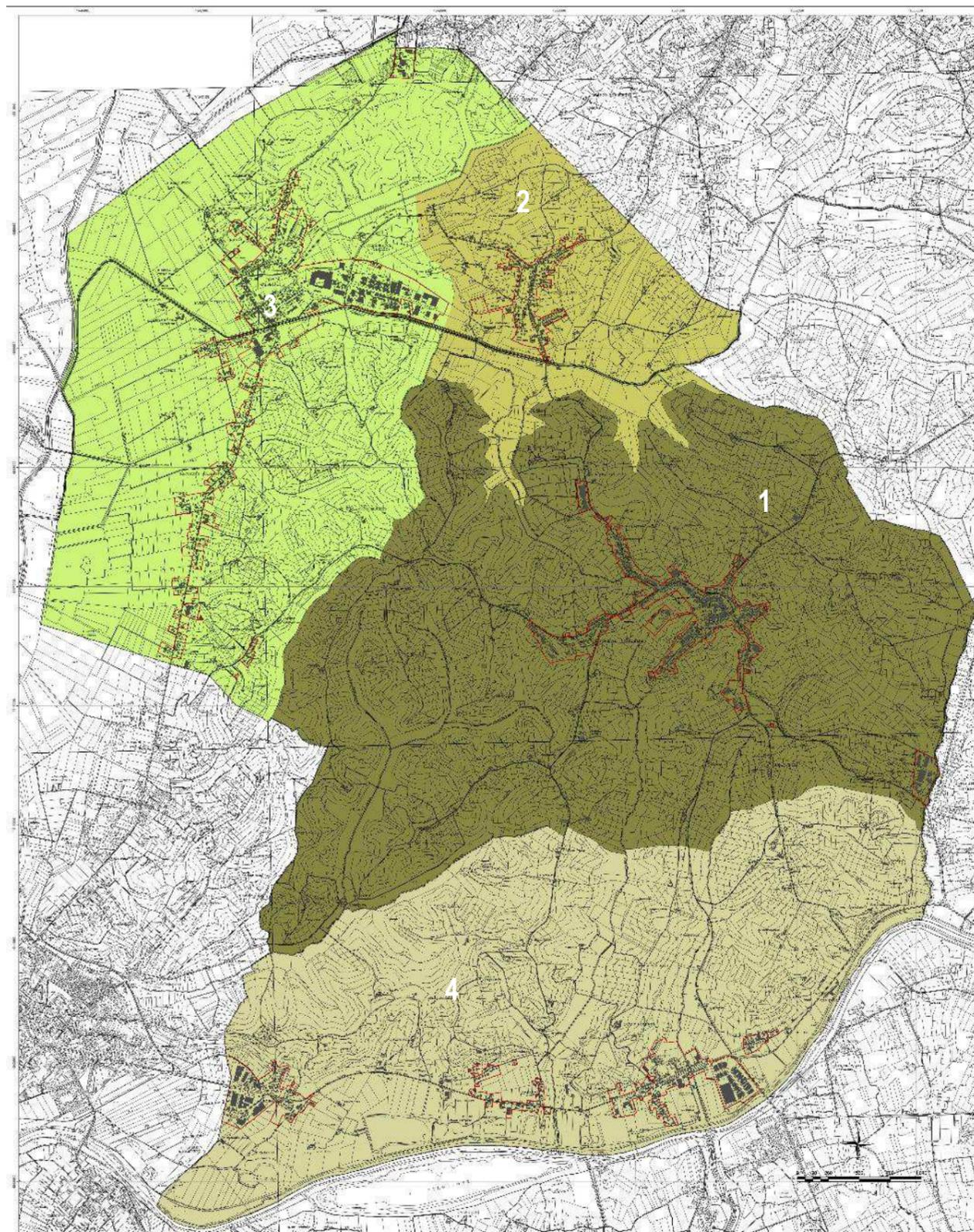
n.	nome	abitanti	superficie [ha]
1	Colline di Cerreto Guidi	3.470	1.802
2	Colline di Lazzaretto	1.512	442
3	Fondovalle del Padule	3.136	1.363
4	Valle dell'Arno	2.053	1.324
Totale		10.171	4.931

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

Estratto PS – Tabella UTOE

Ciascuna UTOE è descritta rispetto a cinque indicatori demografici e urbanistici che riassumono le analisi risultanti dal quadro conoscitivo, che sono la popolazione (abitanti e densità abitativa), i caratteri fisici (superficie, sistema insediativo, aree urbanizzate, consumo di suolo), la struttura funzionale (funzioni nel sistema insediativo, insediamenti nel territorio aperto), standard e servizi (istruzione, attrezzature, verde, parcheggi, impianti e servizi) e le attrezzature per la mobilità. In funzione di questi sono indicati gli obiettivi del piano strutturale per ogni UTOE e i relativi indirizzi.

Come precedentemente indicato rispetto alle unità territoriali sono stimato il dimensionamento per l'edificazione di nuovi volumi e il calcolo degli standard urbanistici. E' da precisare che il sistema insediativo copre circa il 5% della superficie comunale (255 ettari, con un espansione prevista di circa 70 ettari), nel quale non sono considerate le aree urbanizzate nel territorio aperto, costituite da insediamenti residenziali sparsi, insediamenti produttivi di modeste dimensioni, infrastrutture e aree agricole frazionate; considerando il totale, il territorio urbanizzato ammonta a oltre 450 ettari. In base alle previsioni socio-economiche il dimensionamento del piano fa carico a 939 nuovi alloggi e 72 600 mq di sul per produzione di beni e servizi, da collocare per due terzi all'interno del sistema insediativo. Per quanto riguarda la componente residenziale il piano individua 419 alloggi da realizzare in aree urbanizzate con interventi di completamento e riqualificazione o di nuova previsione in aree individuate come critiche. Rispetto alla distribuzione all'interno delle Utoe, è rispecchiato il pero demografiche dei diversi nuclei urbani confermandone la struttura policentrica (55% in area collinare e 45% nelle Utoe di pianura). Tuttavia in virtù di tutelare i centri storici anche attraverso la funzione della residenza stabile, si mantiene un po' più alto il numero di alloggi a Cerreto Guidi e Lazzaretto, rispetto a Stabbia e Ponte di Masino.



Estratto Tav. 9.1 Unità territoriali organiche elementari - PS

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

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

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

Estratto PS – Dimensionamento residenziale per UTOE

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

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

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

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

Estratto PS – Dimensionamento per beni e servizi per UTOE

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

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

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

Estratto PS – Tabella riassuntiva del dimensionamento per UTOE

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

2.2. Il Regolamento urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del comune di Cerreto Guidi è stato approvato con Delibera Consiliare n. 42 in data 12/10/2011. E' in corso il procedimento del nuovo Piano Operativo, di cui è stato approvato l'avvio del procedimento con Del. CC. n38 del 20/06/2017.

All'articolo 1 delle Norme Generali sono riportate le finalità del piano, in coerenza con quanto indicato nel PS. Il RU intende perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio attraverso:

- le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
- la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
 - delle destinazioni d'uso vincolanti.

Il RU è composto dai seguenti elementi:

- la Relazione e la relativa Appendice A1. Il sistema delle qualità. Il progetto dello spazio pubblico.
- le Norme generali, di cui fanno parte sei appendici.
 - Appendice B1. Definizioni
 - Appendice B2. Disciplina delle unità edilizie
 - Appendice B3. Schedatura delle unità edilizie di interesse storico nel territorio aperto

- Appendice B4. Ambiti assoggettati a progettazione unitaria. Schede progetto
 - Appendice B5. Prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni
 - Appendice B6. Elenco delle essenze vegetazionali tipiche
- C. gli elaborati grafici ripartiti tra
- territorio aperto (C1.01-C1.08), otto tavole in scala 1: 5 000 che ricoprono l'intero territorio comunale;
 - urbano (C2.01-C2.14), quattordici tavole in scala 1: 2 000 con riferimento ai centri e ai nuclei del sistema insediativo;
 - classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico (C3.01-C3.04), quattro tavole in scala 1: 1000 con l'indicazione delle categorie tipologico-normative d'appartenenza delle unità edilizie e degli interventi sullo spazio pubblico;
- D. le disposizioni relative alla fattibilità geologica e alle attribuzioni alle classi di fattibilità geologica;
- E. le valutazioni ambientali (VIA, VAS, VI), di cui:
- il rapporto ambientale e le relazioni di sintesi
 - E1. carta della sensibilità (vulnerabilità del territorio e naturalità dello spazio aperto)
 - Appendice E2. Mappe geografiche di sensibilità e schede di valutazione
 - E3. Sintesi non tecnica.

Il quadro conoscitivo di riferimento è il medesimo del piano strutturale con l'aggiunta dei seguenti elaborati:

- carta dal titolo "Sistema insediativo. Articolazione per subsistemi": n. 14 tavole in scala 1:2.000 contrassegnate dalle sigle da S1.01 a S1.14;
- carta dal titolo "Sistema insediativo. Distribuzione delle funzioni": n. 14 tavole in scala 1:2.000 contrassegnate dalle sigle da S2.01 a S2.14;
- carta dal titolo "Sistema insediativo. Densità urbana e consistenza edilizia": n. 14 tavole in scala 1:2.000 contrassegnate dalle sigle da S3.01 a S3.14.

Il regolamento urbanistico riconosce i sistemi e i subsistemi del territorio rurale e aperto individuati dal PS e ne disciplina le attività e le trasformazioni diffuse nel territorio; disciplina inoltre le trasformazioni relative a edifici e manufatti edilizi esistenti (in territorio rurale e aperto) ed eventuali altre trasformazioni relative a edifici e manufatti edilizi funzionali o connessi all'esercizio dell'attività agricola e infine le disposizioni rispetto ad altre unità di spazio non utilizzate a fini agricoli. Per ciascun subsistema indica gli interventi di trasformazione fisica e funzionale, che sono prioritari, gli elementi di valore paesaggistico e le invarianti strutturali. Qualifica altresì le zone ad esclusiva ed a prevalente funzione agricola e indica gli interventi consentiti; infine individua azioni trasversali da attuare su l'intero territorio comunale relativamente a casistiche generali quali difesa dell'uso del suolo, impianti a rete, asporto materiali.

In riferimento al territorio urbano, sono individuati le tipologie di tessuto (storico, prevalentemente residenziale, prevalentemente produttivo, di completamento urbano) e le aree di connessione; i tessuti individuati sono riconducibili alle ZTO del DM 1444/68. Ognuno è disciplinato rispetto alle funzioni e agli interventi ammissibili; gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati all'interno delle norme nelle quali si indica la SUL o il volume massimo realizzabile per gli interventi residenziali e l'indice fondiario per quelli produttivi.

Titolo III. Territorio urbano.....	40	ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
<i>Capo I. Tessuto urbano storico.....</i>	<i>40</i>	Tessuto urbano storico
Articolo 30. Tessuto urbano storico (A).....	40	 A Tessuto urbano storico
<i>Capo II. Tessuto urbano prevalentemente residenziale.....</i>	<i>41</i>	Tessuto urbano prevalentemente residenziale
Articolo 31. Tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato (B1).....	41	 B1 consolidato
Articolo 32. Tessuto urbano prevalentemente residenziale ad assetto indefinito (B2).....	45	 B2 ad assetto indefinito
Articolo 33. Tessuto urbano prevalentemente residenziale di recente realizzazione (B3).....	47	 B3 di recente realizzazione
<i>Capo III. Tessuto urbano prevalentemente produttivo.....</i>	<i>47</i>	Tessuto urbano prevalentemente produttivo
Articolo 34. Tessuto urbano prevalentemente produttivo ad assetto singolare (D1).....	47	 D1 ad assetto singolare
Articolo 35. Tessuto urbano prevalentemente produttivo ad assetto modulare pianificato (D2).....	49	 D2 ad assetto modulare pianificato
<i>Capo IV. Aree di completamento urbano.....</i>	<i>51</i>	Area di completamento urbano
Articolo 36. Aree di completamento urbano (C).....	51	 C di completamento urbano
<i>Capo V. Aree urbane di connessione.....</i>	<i>52</i>	Area urbana di connessione
Articolo 37. Zona viaria e verde stradale.....	52	 viaria
Articolo 38. Area naturale dei corsi d'acqua.....	53	 verde stradale
		 naturale dei corsi d'acqua

Estratti della classificazione dei tessuti rispettivamente da NTA e Tavole.

7. Nei lotti edificabili ricadenti nel tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato (B1), così come definiti al comma 6, è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- il volume massimo realizzabile è pari a 600 mc;
- il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento;
- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;

Estratto NTA. Disciplina dei lotti edificabili nelle zone B1

L'attuazione del RU è ulteriormente disciplinata dalle Schede Progetto dell'Appendice B4, che individuano gli ambiti a progettazione unitaria da attuare attraverso piani attuativi, progetto unitario o progetti di opere pubbliche. Ogni scheda è composta da quattro parti di cui le prime due sono descrittive, la terza ha valore prescrittivo e la quarta riporta le condizioni di fattibilità. Ulteriori porzioni di tessuto oggetto di trasformazione sono individuate singolarmente e identificate come lotti di completamento; per questi il dimensionamento è riportato direttamente nelle NTA.

Comune di Cerreto Guidi Regolamento urbanistico		Appendice 1 – Ambiti di intervento	
Bassa BA03-R			
Scheda	BA03-R	Denominazione	Bassa, Colle Alberti
		Centro urbano	Bassa
		Utoe	4 - Valle dell'Arno
			
Cartografia		Foto aerea	
1. Principali dati conoscitivi			
Sup. territoriale	5.080 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta		Piano strutturale	Subsistema del sistema insediativo da trasformare; subsistema della collina a struttura agricola dominante.
		Vincoli	Tutela paesaggistica degli insediamenti (in parte)
Descrizione			
Si tratta di un'area di completamento, situata a nord del nucleo insediativo di Bassa, in parte compresa nel subsistema insediativo da trasformare, in parte nel subsistema del territorio aperto della collina a struttura agricola dominante. Si trova ai piedi del versante collinare e non è interessata da colture agricole di pregio.			

Estratto Schede progetto, parte 1

Comune di Cerreto Guidi Regolamento urbanistico		Appendice 1 – Ambiti di intervento	
Bassa BA03-R			
3. Prescrizioni specifiche			
Strumento di attuazione	Piano attuativo		
Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	10	
	di cui residenza sociale	0	
	Slp residenziale totale	1.250 mq	
	Slp per la produzione di beni e servizi	0	
	Slp totale	1.250 mq	
	Altezza massima consentita (n. piani)	2	
	Numero minimo di posti auto privati	10	
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	1.000	
	Sup. minima per verde pubblico	0	
	Sup. minima per parcheggi pubblici	250 mq	
Trasformazioni fisiche			
nuova edificazione sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato o parcheggio			
Utilizzazioni ammesse			
abitazioni ordinarie			

Estratto Schede progetto, parte 3.

Articolo 63. Lotti di completamento

1. Sono lotti di completamento le porzioni di tessuto urbano puntualmente individuate sulle tavole C2. *Assetto del territorio urbano*. A integrazione di quanto specificato nelle disposizioni della relativa zona di appartenenza, i lotti di completamento hanno il seguente dimensionamento:
 - a) Lotto n. 01 (Cerreto Guidi): 2 alloggi;
 - b) Lotto n. 02 (Cerreto Guidi): 2 alloggi;
 - c) Lotto n. 03 (Cerreto Guidi): 3 alloggi;
 - d) Lotto n. 04 (Cerreto Guidi): 2 alloggi;
 - e) Lotto n. 05 (Lazzeretto): 2 alloggi;
 - f) Lotto n. 06 (Lazzeretto): 4 alloggi;
 - g) Lotto n. 07 (Cerreto Guidi): 1 alloggio.

Estratto NTA – Lotti di completamento.

Il RU prende in considerazione alcuni temi trasversali presenti all'interno del territorio comunale che raccoglie nel "sistema delle qualità", riportati in breve a seguire. Il primo citato è la "risorsa territorio", di cui le politiche comunali più

recenti hanno voluto valorizzare i principali elementi, innanzitutto attraverso la distinzione in quattro ambiti (zona collinare, zona deprezza alluvionale, zone alluvionali dei fondi valle, corso del Fiume Arno), il riconoscimento delle invariati strutturali, la riqualificazione delle aree naturalistiche di Bosco di Poggioni e Padule di Fucecchio. Il secondo tema è la città pubblica, le cui proposte progettuali vertono sulla viabilità, la centralità del verde pubblico e la fattibilità di proposte legato soprattutto all'iniziativa privata. Infine il sistema delle relazioni, funzionale allo sviluppo del sistema delle qualità urbane, ha come centralità il sistema infrastrutturale; l'intervento di maggior rilievo è la variante alla strada statale Francesca che scavalca il centro urbano di Ponte Masino passando attraverso il nucleo industriale di Stabbia, altresì di rilevanza sovracomunale in quanto la strada SS.436 è direttrice primaria di interesse regionale.

2.2.1 Il dimensionamento

L'attuazione delle previsioni dimensionali del piano strutturale è stata ipotizzata attraverso due mandati e in questo regolamento si prevede un dimensionamento pari al 50% delle nuove previsioni per un totale di circa 530 alloggi per il settore residenziale; i nuovi alloggi possono essere realizzati nei tessuti e con gli interventi riportati in tabella.

TESSUTO	INTERVENTO
B1 – tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato	- Nuova costruzione in lotti liberi - Ristrutturazione edilizia con/senza ampliamento
B2 – tessuto urbano prevalentemente residenziale ad assetto indefinito	- Ristrutturazione edilizia con/senza ampliamento
C – area urbana di completamento	- Ambiti di progettazione unitaria
Territorio rurale e aperto	- Nuova costruzione in piano di miglioramento agricolo - Recupero edilizio di volumi deruralizzati.

Il dimensionamento residenziale è per numero di alloggi, dove mediamente l'alloggio ha un volume di 300 metri cubi e una SUL non inferiore a 60 metri quadrati.

Dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico

	Previsioni di nuovi alloggi			TOTALE
	progetti in fase di realizzazione	densificazione del tessuto urbano esistente	ambiti a progettazione unitaria	
Colline di Cerreto Guidi	3	17	170	190
Colline di Lazzeretto	-	16	76	92
Fondovalle del Padule	62	19	76	157
Valle dell'Arno	59	-	56	115
totale	124	52	378	554

Estratto Relazione RU – dimensionamento residenziale per UTOE

La superficie utile lorda ammonta complessivamente a 69.250 mq, come somma di tutti i piani fuori terra (compreso il sottotetto), i locali semi- interrati e i manufatti edilizi coperti. A questa superficie si aggiungono 4.425 mq per servizi di

vicinato e privati. Negli ambiti a progettazione unitaria è prevista una quota di residenza sociale circa dell'8% degli alloggi complessivi, corrispondente a 32 alloggi.

Il dimensionamento delle attività produttive e artigianali è calibrato sul 50% delle previsioni del piano strutturale e una sul di 36'300 mq; in questa quota sono inclusi 4 425 mq per servizi di vicinato e privati (come riportato sopra), legati alla realizzazione degli alloggi in previsione. A questo fabbisogno si aggiunge lo spazio degli interventi di delocalizzazione di 6 500 mq (riuso degli edifici ex-Enny).

TESSUTO	INTERVENTO
D2 – tessuti urbani prevalentemente produttivi ad assetto modulare pianificato	- Ristrutturazione - Da reperimento di lotti liberi
C – aree di completamento urbano	- Ampliamento, attraverso ambiti di progettazione unitaria.

	Previsione in superficie lorda di pavimento [mq]		
	interventi di recupero	interventi di nuova edificazione	TOTALE
Colline di Cerreto Guidi	-	-	-
Colline di Lazzeretto	-	-	-
Fondovalle del Padule	-	12.000	12.000
Valle dell'Arno	-	14.000	14.000
totale	-	26.000	26.000

Estratto Norme RU – dimensionamento per le attività produttive per UTOE

Nelle Norme del RU è indicato separatamente il dimensionamento per le attività commerciali e direzionali.

	interventi di recupero		interventi di nuova edificazione		TOTALE
	comm.	direz.	comm.	direz.	
Colline di Cerreto Guidi	1.300 (*)	-	875 (*)	-	2.175
Colline di Lazzeretto	-	-	1.450 (*)	-	1.450
Fondovalle del Padule	800 (*)	-	-	3.000	3.800
Valle dell'Arno	-	-	-	4.000	4.000
totale	2.100	-	9.325	-	11.425

Per quanto riguarda l'offerta turistica, il regolamento urbanistico prevede la realizzazione di una struttura alberghiera a completamento di un'attività già esistente.

Secondo il calcolo degli standard con la popolazione al 2009, risulta inferiore solamente la quota delle attrezzature per l'istruzione, che tuttavia non riscontra una effettiva carenza del servizio offerto in termini di posti- alunno. Nel RU è stato stimato un aumento di popolazione pari a 549 unità e il seguente calcolo degli standard.

Standard urbanistico esistente e di progetto per abitante

	D.i. 1444/1968	Esistenti	
	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]
Attrezzature di interesse collettivo	2	22.000	2
Attrezzature per l'istruzione	4,5	31.050	2,8
Parcheggi pubblici	2,5	105.600	9,6
Verde pubblico attrezzato	9	228.000	20,6
Totale	18	386.650	35

Estratto Relazione RU – dimensionamento residenziale per UTOE

Per la realizzazione degli interventi il RU disciplina gli ambiti a progettazione unitaria, per i quali sono stata fatte delle schede specifiche con i dimensionamenti, costituenti l'allegato B4 delle Schede di Progetto. Di seguito se ne riporta un estratto.

2.2.3 Piano operativo e la richiesta di conferenza di copianificazione

In sede di procedimento per la redazione del Nuovo Piano Operativo del Comune di Cerreto Guidi, con approvazione dell'avvio del procedimento con Del. C.C. n.38 del 20/06/2017, a seguito dell'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014 sono stati individuati dei nuovi interventi per i quali è stata richiesta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/2014, tale richiesta è stata trasmessa, dall'amministrazione comunale alla Regione Toscana, tramite posta certificata (Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018). Gli interventi soggetti a Conferenza di Copianificazione vengono qui elencati:

- Aree di trasformazione per attività produttive esterne al perimetro del T.U. ai sensi dell'Art. 4 LR 65/2014, località Stabbia.

L'area di trasformazione in oggetto si trova al margine nord del tessuto produttivo della frazione di Stabbia. Si tratta di un'area in continuità rispetto ad un fronte produttivo che si è esteso verso il territorio rurale. La destinazione d'uso di previsione è industriale/artigianale. La zona in questione è stata individuata ponendo attenzione al tema della pericolosità idraulica che interessa in maniera costante l'intera area produttiva e la quasi totalità del territorio occupato dal centro urbano, come si evince dalla carta della pericolosità idraulica di bacino del fiume Arno. L'area rappresenta una possibile risposta alla domanda di spazio di cui necessitano alcune attività produttive presenti sul territorio comunale che data la morfologia e la presenza di aree protette e/o vincolate, non trovano localizzazioni conformi alle richieste di un settore in crescita, che si rivolge anche a mercati internazionali. L'area oggetto andrebbe a chiudere il bordo superiore della porzione di zona produttiva che attualmente si colloca oltre il bordo del corso d'acqua minore.



- Previsione di una nuova strada, variante alla provinciale n. 436, esterna al perimetro del T.U. ai sensi dell'Art. 4 LR 65/2014, località Stabbia.

L'intervento previsto consiste nella realizzazione di una variante alla provinciale 436 che attraversa il centro urbano di Stabbia, nella parte nord del territorio comunale. Il progetto di variante già preso in esame da precedenti strumenti di pianificazione e analizzato anche dalla Regione Toscana nel 2007 con uno studio preliminare, viene affrontato dal Nuovo Piano Operativo per risolvere le problematiche legate al traffico urbano pesante, che allo stato attuale attraversa non solo la zona industriale di Stabbia, ma l'intero centro urbano da nord a sud, intercettando il nucleo storico nel punto in cui la viabilità si restringe notevolmente per effetto dell'edificato e del ponte. La strada risulta infatti un elemento di forte criticità per il sistema, trattandosi di una importante arteria di connessione utilizzata anche da mezzi pesanti che mettono in crisi l'intero sistema della fruibilità lenta (pedoni e ciclisti) oltre ad essere un elemento di forte disturbo per la piccola realtà urbana. È da notare che l'arteria si pone come un elemento di frammentarietà sia dagli spazi urbani che non. Il tracciato della variante è stato studiato tenendo conto delle molteplici necessità del territorio: in primis il bisogno di salvaguardare il più possibile il territorio agricolo e boscato da ulteriori elementi di frammentazione e disaggregazione, in accordo con quanto stabilito nei documenti del PIT-PPR; dall'altro fornire una corretta risposta alle innumerevoli richieste di messa in sicurezza del centro urbano, espresse dalla popolazione che vive e lavora in quel luogo. Il problema non riguarda esclusivamente la popolazione residente, ma tocca anche le attività produttive insediate nell'area industriale ad est del centro

di Stabbia, che allo stato attuale rischiano di vedere compromessa la loro competitività sul territorio a favore di altre zone più facilmente raggiungibili.



- Aree di trasformazione per attività produttive esterne al perimetro del T.U. ai sensi dell'Art. 4 LR 65/2014, località Pieve a Ripoli.

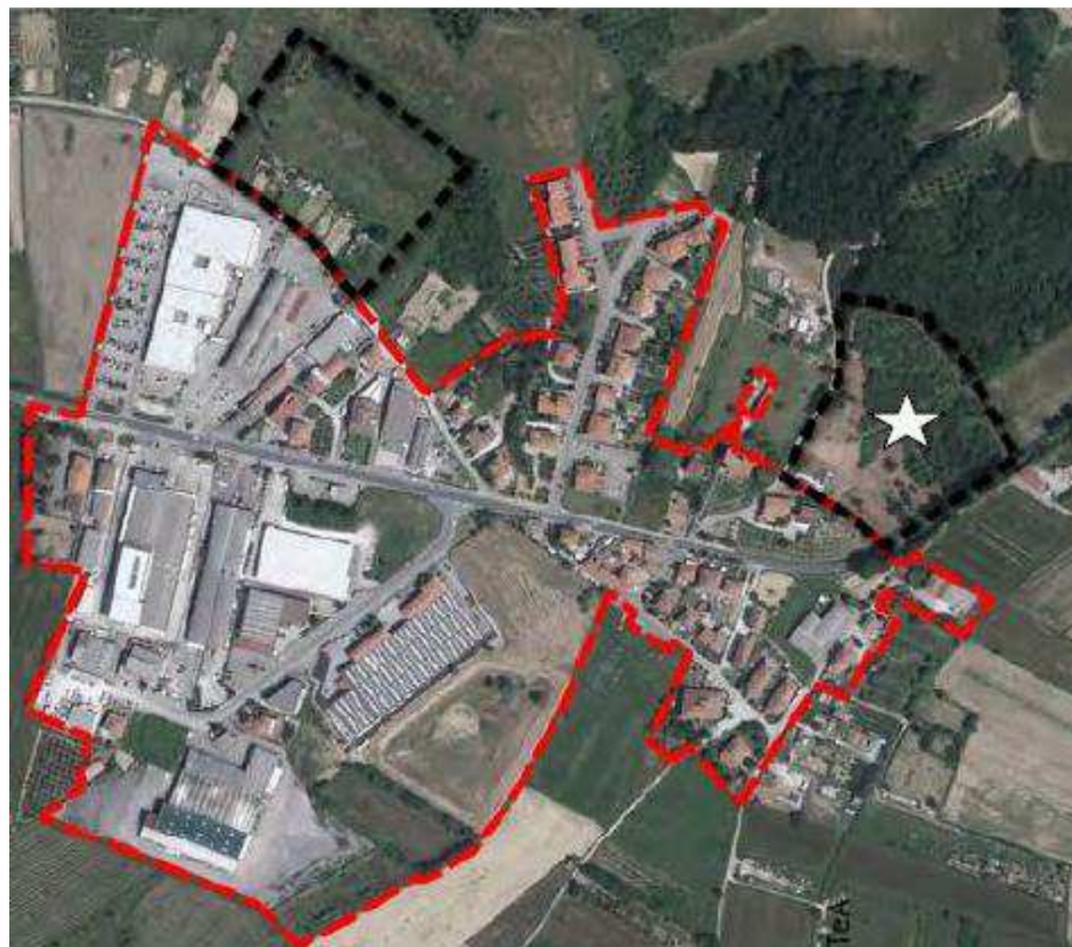
L'area di trasformazione in oggetto si trova a nord, in continuità con l'area produttiva di Pieve a Ripoli; si tratta di un'area marginale, individuata per far fronte alle richieste espresse dalle attività presenti che a causa dell'alto rischio idraulico relativo al bacino dell'Arno non possono estendersi nelle aree a sud. Si tratta di un'area pedocollinare, al momento occupata da attività agricole amatoriali che creano uno stato dei luoghi privo di ordine e qualità. L'individuazione di tale nuovo comparto serve per garantire la continuità produttiva delle aziende già presenti in zona che necessitano di spazi adeguati.



- Aree di trasformazione esterne al perimetro del T.U. ai sensi dell'Art. 4 LR 65/2014, località Pieve a Ripoli.
L'area di trasformazione in oggetto si trova a est della frazione di Pieve a Ripoli, lungo la strada provinciale n.11. si tratta di un'area limitrofa al centro abitato, attualmente in parte interessata da agricoltura di tipo

amatoriale, in parte incolta, parte a bosco. L'intervento prevede la realizzazione di un centro sportivo di carattere polifunzionale; la richiesta nasce inoltre dall'esigenza di rispondere alla domanda di attrezzature che purtroppo, a causa del rischio idrogeologico che interessa gran parte dell'area a sud del centro abitato, non possono essere collocate altrove.

vigenti normative. L'area è stata scelta a partire da uno studio sullo sviluppo di questo piccolo centro che vede principalmente la rigenerazione dei fronti e degli spazi posteriori alla matrice per far fronte alla richiesta di vivibilità della popolazione.



- Aree di trasformazione esterne al perimetro del T.U. ai sensi dell'Art. 4 LR 65/2014, località Lazzeretto.
L'area di trasformazione in oggetto si trova a margine del territorio urbanizzato di Lazzeretto. Si tratta di un'area attualmente interessata da seminativi. L'intervento prevede la realizzazione di una scuola, necessaria a causa della posizione dell'attuale centro, sulla provinciale in una struttura non adeguata alle

2.2.4 Monitoraggio degli interventi

Gli interventi previsti dal regolamento urbanistico sono riportati nella seguente tabella.

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE E D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
<	CG03-R	Residenziale	1.400 mq	Piano attuativo		Realizzato

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
		Commerciale Artigianale Servizi	8 alloggi			
	CG09-R	Residenziale	875 mq 5 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	CG23 - R	Residenziale	250 mq 2 alloggi	Permesso di costruire - progetto unitario	279/2010	Realizzato
	02 - lotto di completamento	Residenziale	2 alloggi	-	-	-
B1 Tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato	BA06-R	Residenziale	1.500 mq	Piano attuativo		
	CG13-R	Residenziale	875 mq 7 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
	CG15-S	Strutture per l'istruzione	2.000 mq	Opera pubblica	-	Non realizzato
	CG25-R	Residenziale	750 mq 6 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
	CG27-R	Residenziale	250 mq 2 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
	ST18-R	Residenziale	1.375 mq 11 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	01 - lotto di completamento	Residenziale	600 mc 2 alloggi	-	-	-
	03 - lotto di completamento	Residenziale	600 mc 3 alloggi	-	-	-
	Lotto di completamento N. 04 Intervento di realizzazione di edificio bifamiliare	Residenziale	600 mc 2 alloggi	Permesso di costruire	-	-
	05 - lotto di completamento	Residenziale	600 mc 2 alloggi	-	-	-
	06 - lotto di completamento	Residenziale	600 mc 4 alloggi	-	-	-
	07 - lotto di	Residenziale	600 mc	-	-	-

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
	completamento		1 alloggio			
B2 - Tessuto urbano prevalentemente residenziale ad assetto indefinito	LA07-R	Residenziale	375 mq 3 alloggi	Progetto unitario	-	In fase di realizzazione
	ST09-R	Residenziale	1.125 mq 9 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	Costruzione di fabbricato per civile abitazione (F.16 - P.72)	Residenziale	-	Permesso di costruire	445/2007	Realizzato
	CG22-R	Residenziale	500 mq 4 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
B2 - Tessuto urbano prevalentemente residenziale ad assetto indefinito C - Area di completamento urbano						
B3 Tessuto urbano prevalentemente residenziale di recente realizzazione	Costruzione di edificio residenziale - area di intervento n.1	Residenziale	-	Permesso di costruire	023/2013	Realizzato
C - Area di completamento urbano	BA02 - P	Strutture ricreative	-	Progetto unitario	-	-
	BA03-R	Residenziale	1.250 mq 10 alloggi	Piano attuativo		
	CG07-R	Residenziale Servizi	750 mq	Piano attuativo	-	Non

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
			6 alloggi			realizzato
	CG10-R	Residenziale	6.000 mq 45 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	CG18-P	Strutture ricreative	1.000 mq	Opera pubblica	-	?
	CG19 - R Costruzione di due edifici ad uso residenziale costituiti ciascuno da due terra tetto	Residenziale	500 mq	Permesso di costruire - progetto unitario	203/2012	Realizzato
	LA01-R	Residenziale	5.700 mq 36 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	LA03-R	Residenziale	2.375 mq 19 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
	LA08-R	Residenziale	2.125 mq 15 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	LA09-R	Strutture ricreative	0 mq	Opera pubblica	-	Non realizzato
	RI01-P	Produttivo Direzionale Commerciale	14.830 mq	Piano attuativo	-	Non realizzato
	RI02-R	Residenziale	4.250 mq 34 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	ST01-R	Residenziale	2.500 mq 20 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
	ST04-S	Strutture ricreative	500 mq	Piano attuativo	-	Non realizzato
	ST08-S	Strutture ricreative	0 mq	Opera pubblica	-	?
	ST11-P	Produttivo Direzionale Commerciale	9.170 mq	Piano attuativo	-	Non realizzato
	ST12-P	Supporto a produttivo	0 mq	Progetto unitario	-	Realizzato
	ST15-R	Residenziale	375 mq 3 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
	ST16-R	Residenziale	1.125 mq 9 alloggi	Progetto unitario	-	Non realizzato
A - Tessuto storico C - Area di completamento urbano	CG01-R	Residenziale Commerciale Servizi Strutture culturali e ricreative	5.000 mq 40 alloggi	Piano attuativo	-	-
	CG24-R	Residenziale	250 mq 2 alloggi	Piano attuativo	-	Non realizzato
D2 - Tessuto urbano prevalentemente produttivo ad assetto modulare pianificato	Realizzazione di fabbricato di tipo produttivo (F. 7 - P. 664,1411)	Industriale	IF 60%	Permesso di costruire	500/2010	Realizzato
	Costruzione di fabbricato di tipo produttivo (F. 7 - P. 381)	Artigianale	IF 60%	Permesso di costruire	165/2009	Non realizzato
	Costruzione di nuovo edificio ad uso commerciale all'ingrosso (F. 31 - P.625)	Commerciale all'ingrosso	-	Permesso di costruire	PEC2014329_05.954	Realizzato
	Realizzazione di nuovo edificio ad uso magazzino a servizio di fabbricato artigianale (F. 7 - P.1474)	Artigianale	-	Permesso di costruire	229/2016	Non realizzato
Ea2 Subsystema della pianura a struttura agricola dominante	BA04-A	Attrezzature tecnologiche	100 mq	Progetto unitario	-	-

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
Ea3 Subsystema della pianura a struttura agricola e naturalistica	Costruzione di villetta unifamiliare (F.16 - P.127)	Residenziale	-	Permesso di costruire	512/2010	Non realizzato
Eb1 Subsystema della collina a indirizzo agricolo e forestale complesso	BA05-A	Attrezzature tecnologiche	200 mq	Progetto unitario	-	-
	ST17-P	Turistico-ricettivo	1.750 mq 50 posti letto	Piano attuativo	-	-
	Recupero in area paesaggistica con valore di piano attuativo di iniziativa privata (art.16 NTA) per realizzazione di fabbricato di abitazione plurifamiliare (RINNOVO) (F. 1 - P.24)	Residenziale	-	Permesso di costruire	C.E. 31/2014	Non realizzato
	Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale in aderenza a fabbricato esistente (F.27 - P.609, 612)	Residenziale	-	Permesso di costruire	139/2017	Non realizzato

ZONA	INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	SUL TERR/VOLUME	MODALITA' ATTUATIVA	P.E. n°	STATO
Eb2 Subsystema della collina a struttura agricola dominante	Costruzione di fabbricato per civile abitazione (F. 43 - P.581, 582)	Residenziale	-	Permesso di costruire	520/2010	Realizzato

AREA SOGGETTA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	RICHIESTA	ESITO
Aree di trasformazione per <u>attività produttive esterne al perimetro del T.U.</u> , località Stabbia.	Richiesta con Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018	In attesa di parere
Previsione di una <u>nuova strada</u> , variante alla provinciale n. 436, <u>esterna al perimetro del T.U.</u> , località Stabbia.	Richiesta con Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018	In attesa di parere
Aree di trasformazione per <u>attività produttive esterne al perimetro del T.U.</u> , località Pieve a Ripoli.	Richiesta con Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018	In attesa di parere
<u>Aree di trasformazione esterne al perimetro del T.U.</u> , località Pieve a Ripoli.	Richiesta con Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018	In attesa di parere
<u>Aree di trasformazione esterne al perimetro del T.U.</u> , località Lazzaretto.	Richiesta con Protocollo n.20379/2018 del 25/09/2018	In attesa di parere

3. La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Empoli

3.1 Il Piano strutturale vigente

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

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

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

Il PS è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione;
2. Tavole descrittive degli assetti fisici e funzionali del territorio;
 - Tav. 2.1 Inquadramento territoriale 1:50.000
 - Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG 1:10.000
 - Tav. 2.3 Idrografia ed altimetria 1:10.000
 - Tav. 2.4 Carta dell'uso del suolo 1:10.000
 - Tav. 2.5 Carta della periodizzazione 1:10.000
 - Tav. 2.6 Carta del paesaggio 1:10.000
 - Tav. 2.7 Carta percettiva 1:10.000
 - Tav. 2.8 Carta della struttura 1:10.000
 - Tav. 2.9 Il sistema della residenza 1:10.000
 - Tav. 2.10 Il sistema della produzione 1:10.000
 - Tav. 2.11 Il sistema dei servizi 1:10.000
 - Tav. 2.12 Il sistema infrastrutturale: "Reti sotterranee e superficiali" 1:10.000
 - Tav. 2.13 Il sistema infrastrutturale: "Rete viaria e ferroviaria" 1:10.000
 - Tav. 2.14 Il sistema ambientale 1:10.000
3. Quadro conoscitivo degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazioni e tavole);
 - Tav. 1.1 Carta geologica 1:10.000
 - Tav. 1.2 Carta geomorfologica 1:10.000
 - Tav. 1.3 Carta dell'acclività 1:10.000
 - Tav. 1.3 Carta dei dati di base 1:10.000
 - Tav. 1.4 Carta idrogeologica 1:10.000
 - Tav. 1.5 Carta Geo litotecnica 1:10.000
 - Tav. 1.6 Sezioni geologico-tecniche A-A' B-B' C-C' 1:10.000 - 1:400
 - Tav. 1.7 Sezioni geologico-tecniche D-D' E-E' F-F' 1:10.000 - 1:400
 - Tav. 1.8 Sezioni geologico-tecniche G-G' H-H' I-I' 1:5000 - 1:1000
 - Tav. 1.9 Carta delle MOPS Terrafino-Monterappoli 1:5000
 - Tav. 1.10 Carta delle MOPS Empoli 1:5000
 - Tav. 1.11 Carta delle MOPS Pozzale-Villanuova 1:5000
 - Tav. 1.12 Carta della pericolosità geologica 1:10.000
 - Tav. 1.13 Carta della pericolosità sismica 1:10.000

- All. Indagini geognostiche e dati di base
- Allegato 1: tabulati dei calcoli idrologici
- Allegato 2: tabulati dei calcoli idraulici
- Tav. 1 Corografia 1:15.000
- Tav. 2 Carta delle aree allagate 1:12.500
- Tav. 3.1 Elementi di modellazione idraulica Fiume Elsa 1:10.000
- Tav. 3.2 Elementi di modellazione idraulica Friano, Pagnana, Stella S.Anna e Vitiana 1:5.000
- Tav. 3.3 Elementi di modellazione idraulica T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5.000
- Tav. 3.4 Elementi di modellazione idraulica Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000
- Tav. 4.1 Carta delle aree allagabili F. Elsa 1:10000
- Tav. 4.2 Carta delle aree allagabili Rii Friano, Pagnana, Stella S.Anna 1:5000
- Tav. 4.3 Carta delle aree allagabili Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000
- Tav. 4.4 Carta delle aree allagabili Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande 1:5.000
- Tav. 5.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005F. Elsa 1:10000
- Tav. 5.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, Pagnana, Stella S.Anna 1:5000
- Tav. 5.3 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, T. Orme e Rio dei Cappuccini 1:5000
- Tav. 5.4 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grand 1:5.000
- Tav. 6.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000
- Tav. 6.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53-R/2011 1:10000
- Tav. 7 Interventi previsti per la riduzione del rischio idraulico 1:12500
- Tav. 8.1 Carta dei livelli Empoli Ovest 1:10000
- Tav. 8.1 Carta dei livelli Empoli Est 1:10000

4. Statuto dei luoghi e tavole di piano.

- Statuto dei luoghi e norme di attuazione
- N° 2 elenchi degli edifici di rilevanza storico ambientale
- Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav. 3.1 Sistemi 1:10.000
- Tav. 3.2 Unità territoriali organiche elementari 1:10.000
- Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000
- Tav. 3.4 Schema di progetto urbanistico 1:25.000

3.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari

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

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

1. Il sistema della residenza
 - a. La città storica
 - b. La città consolidata
 - c. La città filiforme
 - d. La città rarefatta
2. Il sistema della produzione

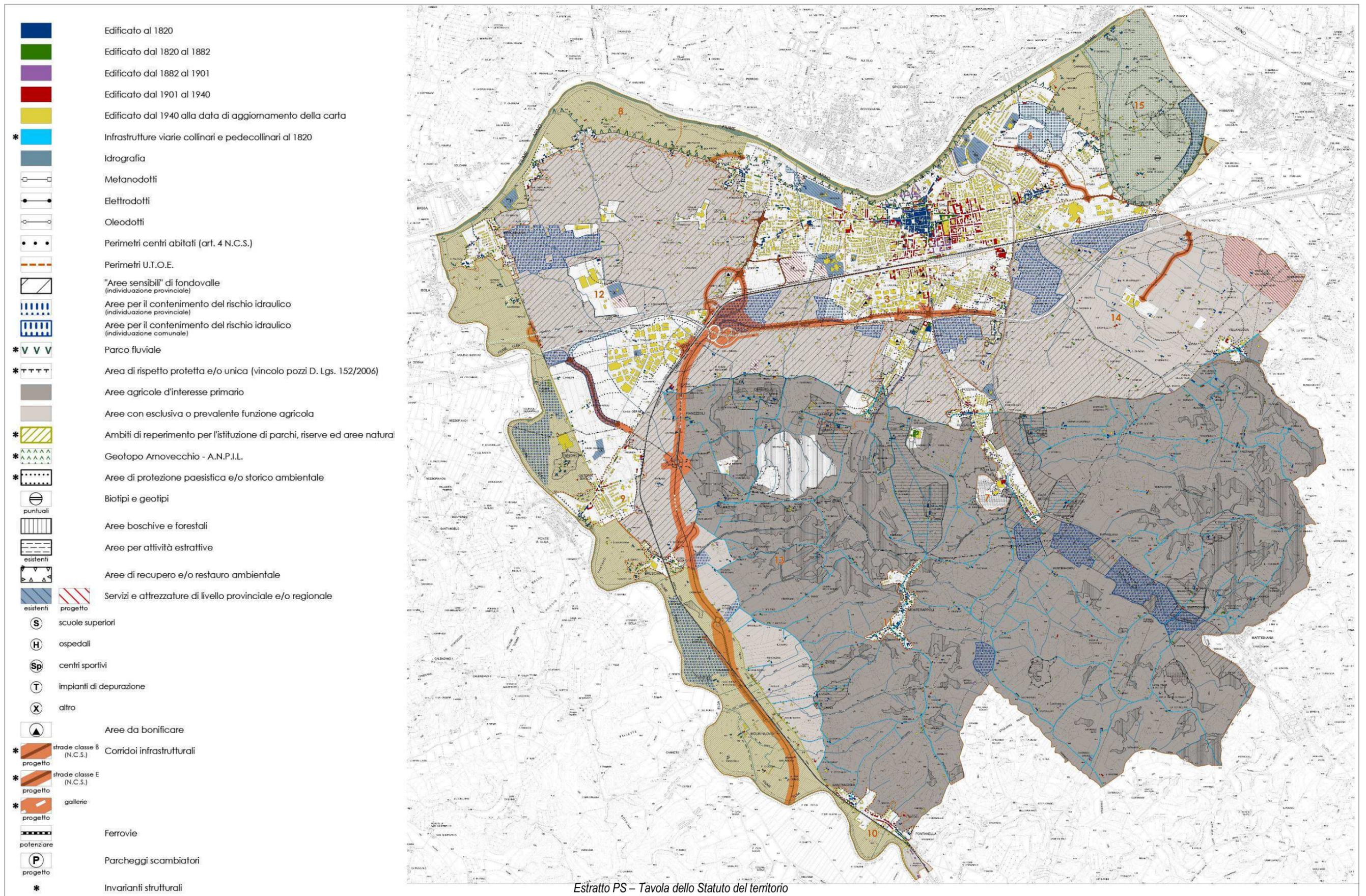
- a. La produzione compatta
- b. La produzione promiscua
- c. La produzione dispersa
- 3. Il sistema dei servizi
 - a. I servizi a scala comprensoriale
 - b. I servizi a scala comunale
 - c. I servizi a scala di quartiere
- 4. Il sistema infrastrutturale
 - a. La rete viaria e ferroviaria
 - b. Le reti sotterranee e superficiali
- 5. Il sistema ambientale
 - a. Le riserve urbane
 - b. Le riserve della produzione
 - c. Le riserve della produzione specializzata
 - d. Le riserve di naturalità
 - e. Le riserve fluviali
 - f. Le emergenze

Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti".

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

- UTOE n° 1 La città compatta
- UTOE n° 2 La città sfrangiata
- UTOE n° 3 La città separata
- UTOE n° 4 Il Mix di funzioni: la "strada Mercato"
- UTOE n° 5 Pontorme: il nucleo storico esterno
- UTOE n° 6 La città nuova progettata
- UTOE n° 7 Le espansioni lineari: Corniola-Pozzale-Casenuove
- UTOE n° 8 Le espansioni lineari: Vitiana-Pagnana-Marcignana
- UTOE n° 9 Le espansioni lineari: Ponte a Elsa- Brusiana
- UTOE n° 10 Le espansioni lineari: Fontanella
- UTOE n° 11 Monterappoli: il centro storico di collina
- UTOE n° 12 La piana industriale
- UTOE n° 13 La collina
- UTOE n° 14 La piana agricola
- UTOE n° 15 Arnovecchio: il "cuore verde"

L'elaborato costitutivo del PS è la Carta dello statuto dei luoghi, che rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio proposte dal Piano Territoriale di



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

- Residenziale > SUL
- Turistico ricettivo > posti letto
- Industriale > SUL
- Direzionale > SUL
- Commerciale > SUL
- Agricola > SUL

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

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

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

Estratto "integrazione schede UTOE" – Dimensionamento del PS

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

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

5. STANDARD TERRITORIALI ESISTENTI PER UTOE						
UTOE	standard totale	verde	Istruzione	attrezzature sanitarie	attrezzature sportive	attrezzature
1	28.539	0	14.728	0	0	13.811
2	145.036	0	72.155	72.881	0	0
3	4.299	0	0	0	0	4.299
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	311.989	229.666	0	0	71.989	10.334
7	0	0	0	0	0	0
8	28.643	0	0	0	0	28.643
9	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0
12	48.937	0	0	0	0	48.937
13	500.091	499.402	0	0	0	689
14	16.135	0	0	0	0	16.135
15	0	0	0	0	0	0
TOTALE mq	1.083.669	729.068	86.883	72.881	71.989	122.847

Estratto "integrazione schede UTOE" – Standard territoriali del PS

3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

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

Il RU è costituito ai seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Elaborati grafici di progetto
 - Tav. 1. N per n=1...45
 - "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 2.000
 - Tav. 1.46 Empoli: il centro storico cittadino "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.47 Pontorme: il centro storico esterno "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.48 Monterappoli: il centro storico di collina "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1: 1.000
 - Tav. 1.49 a) Carta dei Vincoli e delle tutele 1:10.000
 - Tav. 1.49 b) Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto 1:10.000
 - Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico 1:10.000
 - Tav. 1.51 a) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Nord) 1: 5.000
 - Tav. 1.51 b) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Sud) 1: 5.000
 - Allegati Schede di rilievo mappa dell'accessibilità
 - Tav. 1.52 Aree con vincolo preordinato all'esproprio e relativo elenco 1:10000
3. Fattibilità degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici (relazione e tavole)
 - Tav. 2.1 Carta della fattibilità 1: 10.000
 - Allegati Schede fattibilità opere pubbliche
4. Norme e quadro previsionale Strategico Quinquennale
5. Schede norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato

6. Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei P.U.A.
7. Rapporto ambientale e sintesi non tecnica.

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

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

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

Ambiti urbani suscettibili di completamento (ZTO "B")

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

Ambiti di trasformazione (ZTO "C")

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

Ambiti a prevalente funzione produttiva (ZTO "D")

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

Ambiti del territorio aperto (ZTO "E")

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

Ambiti di attrezzature e servizi

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

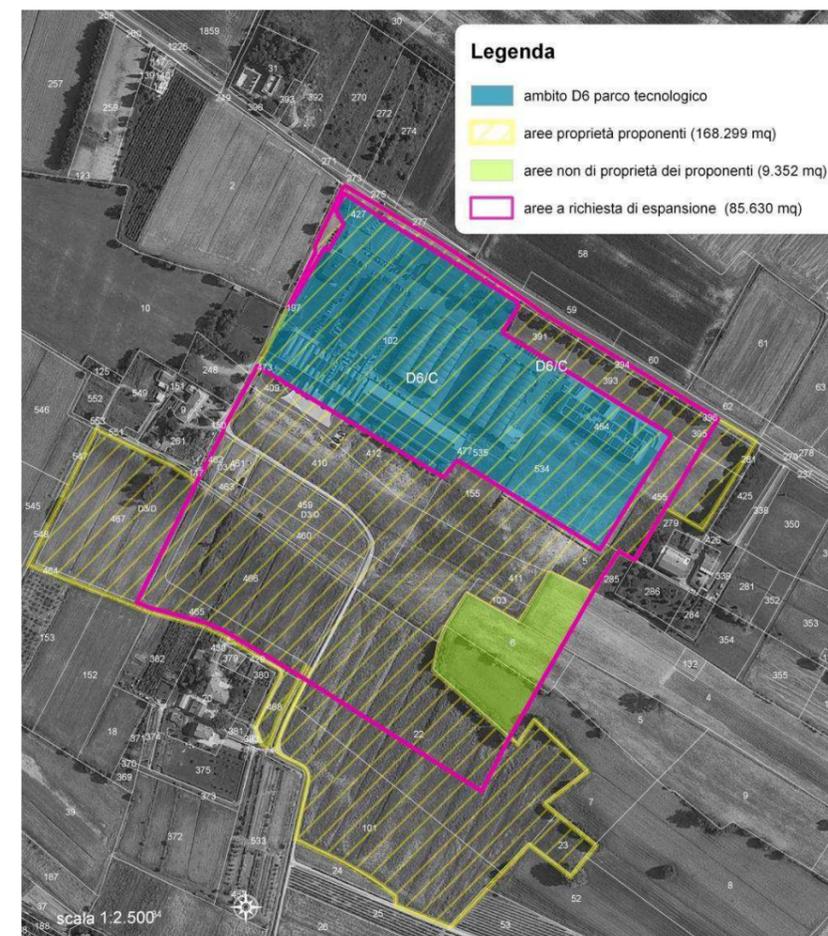
3.2.1 La variante alle zone produttive e la conferenza di copianificazione

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

- Area del Polo tecnologico di via Piovola

L'area è compresa tra via della Piovola ed il Rio della Piovola ed è in parte occupata dal complesso produttivo e direzionale esistente e direzionale esistente che necessita di ulteriori aree per lo sviluppo e per l'ampliamento della attività, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari. L'area di ampliamento insiste su un ambito agricolo di significativa estensione ed è collocata in una parte del territorio scarsamente antropizzato che risulta in parte coltivata con uso prevalentemente seminativo e scarso popolamento arboreo e/o arbustivo. La variante segue una richiesta avanzata dalle società insediate, per l'ampliamento del comparto produttivo e dei servizi. Il comparto definito dalla variante, comprensivo anche delle attuali aree già impiegate, è circa 174.000mq. L'area di ampliamento identificata dalla variante si sviluppa nella parte retrostante dell'insediamento esistente per una estensione complessiva di circa 121.000mq in aggiunta a quelli esistenti, già destinati a polo tecnologico e dotazione e dotazioni pubbliche, di 52.142mq. La superficie di consumo di suolo di previsione per i nuovi

interventi ammonta a 79.984 mq. L'attuale polo tecnologico è servito dalla viabilità comunale di Via Piovola, ma nel R.U. è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di raccordo diretto con lo svincolo di entrata Est della Strada di Grande comunicazione FI-PI-LI terminante con una rotonda posta in posizione pressoché mediana all'insediamento esistente. Tale infrastruttura, in fase di appalto, è in parte finanziata dalla Regione Toscana in quanto prevista da uno specifico Accordo di Programma tra Regione Toscana, Comune di Empoli e Città Metropolitana di Firenze per "...l'adeguamento del sistema della viabilità comunale di collegamento tra il polo tecnologico di Empoli e lo svincolo di Empoli Est



della S.G.C. Fi-Pi-Li". L'azione di variante prevede l'inserimento di 5 nuovi comparti che accolgono funzioni direzionali e di servizio, commerciali all'ingrosso e depositi, e turistiche ricettive a servizio de polo tecnologico.

- Area Molin Nuovo

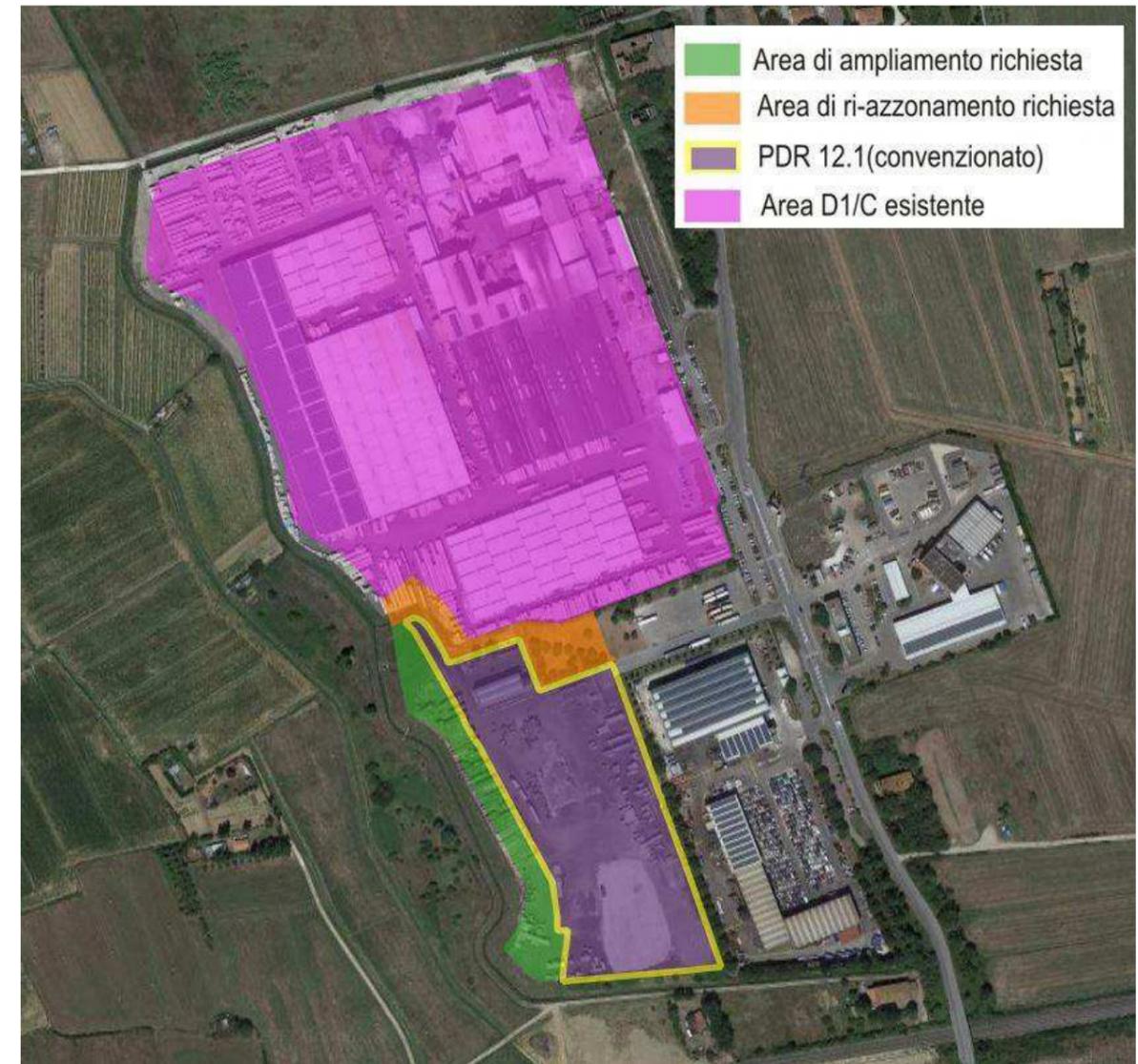
L'area oggetto della richiesta è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429 e interessa un insediamento produttivo esistente dove è presente un'attività per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi. L'ambito attuale comprende al suo interno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



- Area Castelluccio

del

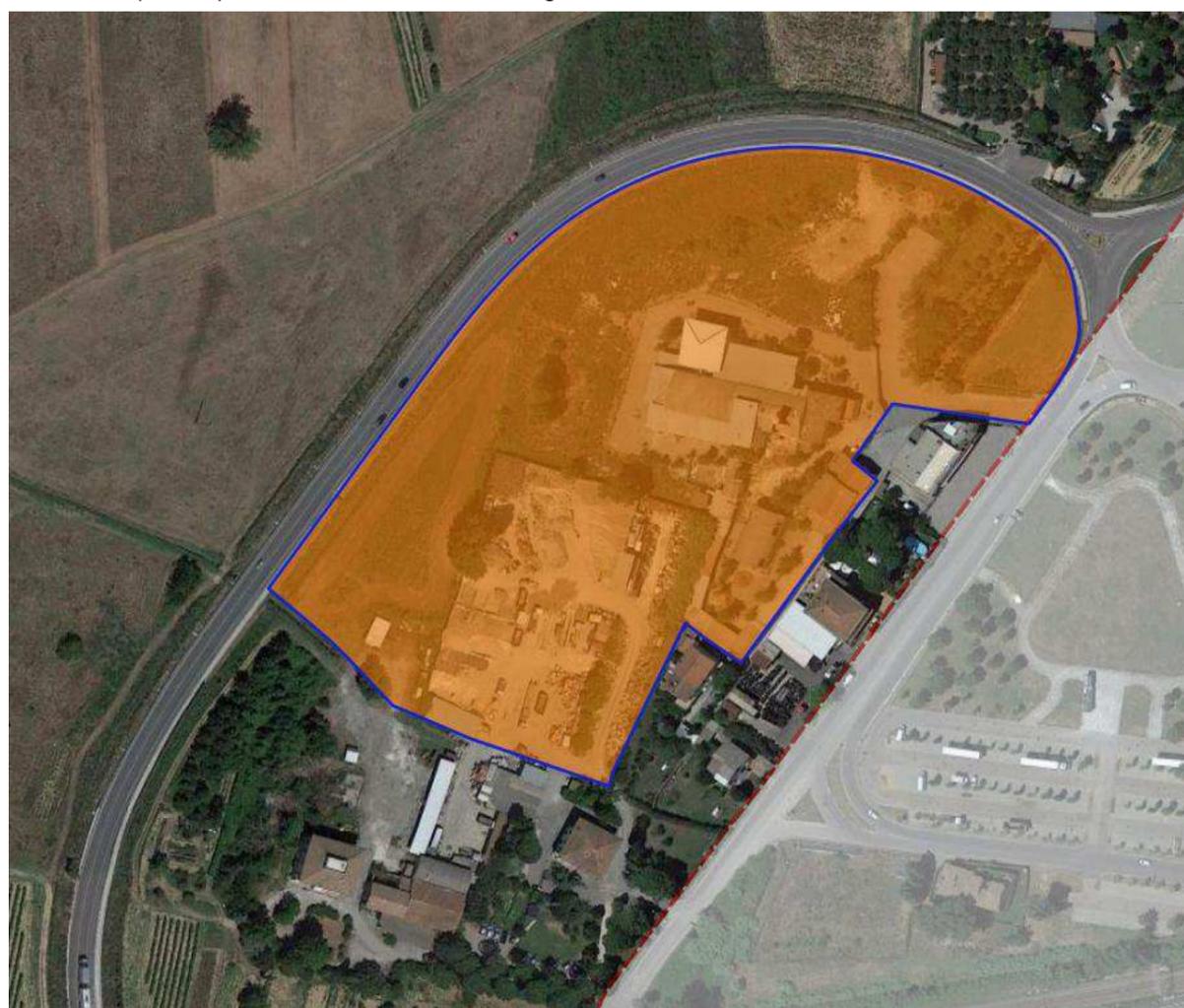
L'area in oggetto è localizzata Nord della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno al di sopra della zona industriale del Terrafino. La zona produttiva di Castelluccio è contraddistinta da differenti zone urbanistiche dell'ambito produttivo: ambiti della zona produzione compatta, zone di completamento D1/C e ambiti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



- Area le Case Nord

L'area è localizzata a destra della SS n.67 Tosco Romagnola, a Nord della Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e fronteggia l'ambito della grande struttura di vendita di S. Maria. Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area caratterizzata da una prevalenza di fabbricati a destinazione produttive

in parte sottoutilizzati e da deposito di mezzi per movimenti di terra. L'area, rispetto all'insediamento esistente, risulta interclusa tra due viabilità e l'ampliamento oggetto della richiesta interessa un'area marginale in cui non sono presenti attività agricole ed in cui non è prevista nuova edificazione. L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in funzione turistica ricettiva, commerciale (medie strutture di vendita) e direzionale e di servizio. L'area oggetto dell'ampliamento dell'insediamento esistente è di circa 11.393mq di cui solo 811mq destinanti ad effettivo consumo di suolo. Allo stato della pianificazione vigente oltre al previsto ampliamento anche l'insediamento esistente risulta esterno al territorio urbanizzazione come individuato dal Piano Strutturale. Il comune di Empoli, in relazione all'area in oggetto, ha partecipato ad avviso di manifestazione di interesse da parte di ANCI Toscana /RT (Accordo di Programma del 20/12/2013) in relazione alla sperimentazione nell'ambito della rigenerazione urbana. La proposta del Comune è stata tra le aree selezionate per la sperimentazione dell'atto di ricognizione.



Territorio urbanizzato
 Aree ricadenti nel territorio urbanizzato
 Limite aree/comparto di nuova istituzione
 Aree esterne al territorio urbanizzato

3.2.2 Il monitoraggio degli interventi

Gli strumenti di attuazione dello strumento urbanistico sono:

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

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

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli	
AMBITI DELLA CONSERVAZIONE E DEL RESTAURO - ZTO "A"	A1	1.4 P.d.R.	Residenziale	705 mq	-	-
	A2	1.6 PUC	Residenziale	972 mq	-	-
5.4 P.d.R.		Residenziale Commerciale Direzionale	Sul res 1350 mq Sul (comm, direz., artig. Serv. /artistica) 636 mq	-	-	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ZTO "C"	Br	1.1 P.d.R.	Residenziale	12580 mq	-	-
		1.2 P.d.R.	Residenziale	6300 mq	Convenzionato	-
	3.1	Residenziale	Sul res 10735 mq	In istruttoria	20/09/2016 e 28/02/2017	
		Commerciale	Sul res ERP 3300 mq			
		Direzionale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) 5765 mq			
	3.5	Residenziale	Sul res 3400 mq	-	-	
		Commerciale Direzionale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) 1187 mq			
	3.6	Residenziale	Sul res mq 3258	-	-	
		Commerciale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) mq 2173			
Direzionale						
6.6 P.d.R.	Residenziale	Sul res 5.597 mq	Convenzionato	-		
	Commerciale	Sul (commerciale, direzionale, ecc.) 600 mq				
	Direzionale					
7.1	Residenziale	Sul res 3890 mq	In istruttoria	prot. 28851		

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli	
		Commerciale	Sul res ERP 1100 mq		10/05/2017	
		Direzionale	Sul (commerciale, direzionale e ricettiva) 380 mq			
	7.3	Residenziale	Sul 2488 mq per edilizia sociale Sul 120 mq	In istruttoria	23/04/2018	
	14.1 P.d.R.	Residenziale	1968 mq	-	-	
	14.2 P.d.R.	Residenziale	1694 mq	In istruttoria	prot 16676 del 6/03/2018	
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ZTO "C"	Br C1	2.6 P.d.R.	Residenziale	UMI1 2150 mq UMI2 1002 mq	Approvato
C1		2.2 PUC	Residenziale	1398 mq	-	-
		2.3 PUC	Residenziale	821 mq	In istruttoria	30/12/2016
		2.5	Residenziale	3552 mq	-	-
		3.2	Residenziale	10343 mq	In istruttoria	14/03/2018
		3.3	Residenziale	4632 mq	In istruttoria	"prot. 40842 del 28/06/2017"
		3.4	Residenziale	12755 mq	In istruttoria	prot.25210 del20/04/2017
		3.7 PUC	Residenziale	1536 mq	-	-
		5.1	Residenziale	975 mq	-	-
		6.2	Residenziale	4023 mq	In istruttoria	29/12/2017
		6.3	Residenziale	8380 mq	In istruttoria	ultima 05/04/2017
		6.7 PUC	Residenziale	953 mq	In istruttoria	43098 del 29/12/17
		7.2	Residenziale	Sul res2800 mq Sul res ERP 6140 mq	-	-
		7.4	Residenziale	5068 mq	Approvato	-
		9.1	Residenziale	3055 mq	In istruttoria	prot. 65450 30/12/2014
AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE	D1	12.3	Produttivo	Rapporto di copertura fondiario 0,5	Approvato	-
		12.5	Produttivo	Rapporto di copertura fondiario 0,5	-	-

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Uso prevalente	SUL/ VOLUME	Stato	Protocolli	
		12.7	Produttivo		Approvato	-
	D3	3.9	Produttivo	996 mq	-	-
	D4	6.5 P.d.R.	Commerciale	Superficie copertura max 5000 mq Volume esistente+50%	-	-
	D5	5.5	Produttivo	5200 mq	-	-
6.9		Commerciale	1500 mq	In istruttoria	02/01/2017	
AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI - ZTO "F"	ST	1.5 P.d.R.	Servizi	-	-	-

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

3.2.2 Il dimensionamento

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

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

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

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Dimensionamento del RU.

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

UTOE 1 - La città compatta									
Abitanti residenti al 2010*	13.432								
Abitanti residenti al 2012	13.685								
Abitanti insediabili 2° RU	668								
totale	14.353								
* dato monitoraggio RU		standard DM 1444/68	standard esistenti	mq/ab esistenti	standard RU	standard PUA	standard totali	mq/ab 2°RU	SALDO (totali - necessari)
Aree a Verde (9 mq/ab)	131.097	101.974	7,45	10.470	8.003	120.447	8,39	-10.650	
Parcheggi (2,5 mq/ab)	37.803	44.906	3,28	6.527	15.187	66.620	4,64	28.817	
Attrezzature pubbliche (2 mq/ab)	28.706	40.919	2,99	0	2.833	43.753	3,05	15.047	
Istruzione (4,5 mq/ab)	64.589	20.609	1,51	6.786	750	28.145	1,96	-36.444	
TOTALI	262.194	208.408	15,23	23.784	26.773	258.965	18,04	-3.229	

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Standard UTOE 1

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

TIPO	sottotipo	Superficie	stato (P=progetto; E=esistente)	Denominazione - Ubicazione
ISTRUZIONE SUPERIORE (1,5 mq/ab)	i	10.534	E	Scolopi via Carracci-Domenicani in via Chiers
	j	75.949	E	scuola pubblica_ Ex Fucini_via Cavour
	Totale superficie esistente	86.483		
	l	0	P	
	l	70.344	P	ex Ospedale
Totale superficie di progetto	70.344			
TOTALE		157.126		
ATTREZZATURE SANITARIE (1,00 mq/ab)	S	72.881	E	Ospedale viale Boccaccio
	S	18.387	P	Ampliamento Ospedale viale Boccaccio
	TOTALE	91.269		
PARCHI PUBBLICI URBANI (2,5 mq/ab)	VT	729.068	E	ex discarica Monteboro e Parco di Serravalle
	VT	0	P	Parco di Serravalle
	TOTALE	729.068		
IMPIANTI SPORTIVI	SP	71.989	E	Stadio Castellani e impianti sportivi nel Parco di Serravalle
	SP	0	P	
	TOTALE	71.989		
ALTRE ATTREZZATURE	A	1.089	E	
	A.C.	99	E	
	C	2.698	E	chiesa
	MB	258	E	Attrezzatura museale
	U	37.791	E	di polizia, via Donatello, via Alzaia, via dei Cappuccini, via di Bazzino
	AS	21.683	E	Attrezzature speciali via del Castelluccio in via Vaj d'Orme 51
	T	48.212	E	Attrezzature speciali via Vaj d'Orme 51
	T_U	11.022	E	attrezzatura via della Maratona - via Sarigliano
	PC/SP	0	E	Area Protezione Civile
	PS	0	E	
	Totale superficie esistente	122.847		
	A	0	P	
	A.C.	0	P	
	C	0	P	
	MB	0	P	
	U	0	P	
	AS	0	P	
T	23.684	P	via del Castelluccio - Terrafino	
T_U	0	P		
PC/SP	407.778	P	Area piano di Protezione Civile	
PS	4.451	P	Pubblica sicurezza	
Totale superficie di progetto	435.314			
TOTALE		558.761		
TOTALE	standard territoriali	1.608.314		

Estratto Quadro Previsionale Strategico Quinquennale – Classificazione degli standard

3.3 La variante per le aree produttive

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

1. gli ambiti produttivi consolidati già previsti dal Piano strutturale all'interno del perimetro urbano o di previsione del Regolamento urbanistico vigente (territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014);
 2. l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del Piano strutturale (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014), in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti.
- La variante, adottata con Delibera C.C. in data 19/03/2018, è in fase di approvazione. Gli interventi oggetto della variante produttiva sono riportati nella seguente tabella.

ZONA	Interventi (PUA, PUC)	Usi prevalenti	SUL/ VOLUME	Conferenza di
------	-----------------------	----------------	-------------	---------------

				copianificazione
D1	PUC 12.10	Produttivo	-	-
D3	7.5	Produttivo e residenziale	-	-
D6	14.3	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza
B2 Territorio aperto	PUC 8.1	Residenziale	-	-
Territorio aperto	12.6	Produttivo	Superficie coperta max 12.000 mq	-
Territorio aperto	12.8	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza
Territorio aperto	12.9	Produttivo	-	-
Territorio aperto	PUC 12.11	Servizi	-	-
Territorio aperto	PUC 13.1	Produttivo	-	Assoggettato a conferenza

4. La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Montelupo Fiorentino

4.1 Piano Strutturale

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

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

Gli elaborati del PS sono:

1. Relazione illustrativa

2. Normativa - Statuto dei Luoghi

3. Elaborati di conoscenza

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

C2 Carta delle risorse insediative: periodizzazioni

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

C3. R Relazione illustrativa

C3.A Territorio aperto

C3.1 Camaioni

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

C3.3 Montelupo nuovo - Ambrogiana - Fibbiana - Citerna

C3.4 Vinicola - Graziani - Bobolino - Turbone

C3.5 Le Pratella - Ponterotto

C3.6 Castellucci - Sannatello N/V

C3.7 Pulica

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

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

C6 Indagini geologico tecniche - elenco delle tavole:

- Carta geologica tav. G

- Carta della localizzazione dei corsi d'acqua tav. LCC

- Carta geomorfologica tav. GM

- Carta delle pendenze tav. PN

- Carta litotecnica e dei dati di base tav. L -SDB

- Carta degli aspetti particolari per zone sismiche tav. S

- Carta idrogeologica tav. I

- Carta delle esondazioni tav. ES

- Carta della definizione degli ambiti fluviali tav. AF

- Carta della pericolosità tav. P

Appendice "A"

Compendio alla carta dei sondaggi e dati di base contenente:

- certificazioni stratigrafiche relative a sondaggi

- certificazioni relative a prove penetrometriche

- analisi di laboratorio

4. Elaborati di progetto

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

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

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

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

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

PS.6 Carta del sistema infrastrutturale

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

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

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

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

COORDINAMENTO DI AREA EMPOLESE

PTC FIRENZE

VERIFICHE COMUNALI

PIANO STRUTTURALE

INDAGINI COMUNALI

REGOLAMENTO URBANISTICO

4.1.1 I sistemi territoriali e le Unità Territoriali Omogenee Elementari

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

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

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

4.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

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

Il regolamento urbanistico è costituito da seguenti elementi:

- Relazione illustrativa generale
- Regole urbanistiche
- Gli elaborati grafici:
 - A. Carta dei sistemi e subsistemi territoriali, aree di territorio aperto, unità territoriali organiche elementari (UTOE);
 - B. Carta del territorio aperto territorio edificato
 - C. Carta del territorio edificato
 - D. Carta dei vincoli legislativi e tutele territoriali
 - E. Carta geomorfologica;
 - F. Carta della pericolosità
 - G. Carta della fattibilità,
- Fattibilità geologica: normativa e prescrizioni
- Allegati:
 - A. schede degli aggregati in territorio aperto
 - B. elenco delle parti della precedente strumentazione urbanistica fatte salve dal presente Regolamento Urbanistico;

C. schede del dimensionamento e verifica degli spazi pubblici

D. parametri urbanistici ed edilizi

Gli elaborati oggetto della Variante normativa al 2006 sono:

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

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

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

1. Camaioni (UE 1)

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

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

- a) UI 1 area residenziale a Camaioni, di forma rettangolare con estensione lungo il lato meridionale della strada statale 67; è compresa tra la zona produttiva sulla sinistra e un piccolo nucleo di edilizia residenziale di recente realizzazione sulla destra. L'intervento, di completamento dell'abitato di Camaioni, prevede villini a prosecuzione dell'adiacente tipologia edilizia per una quantità orientativa di 7 alloggi.
- destinazioni d'uso: esclusivamente residenziale
 - volume: mc. 4.500
 - tipologia edilizia: villini
 - spazi pubblici e di interesse comune: piazza parcheggio e giardino della superficie minime di mq. 1.200, da cui dipartirà un percorso pedonale di collegamento con la soprastante chiesa.
- nei singoli lotti edificati di totale ristrutturazione (T10) perimetrati ed indicati con apposita sigla e numerazione nella cartografia 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole generali di cui al precedente capo I, titolo II, valgono le seguenti prescrizioni:
- T10.ca lotto compreso tra la linea ferroviaria e la SS 67 occupato attualmente da capannoni industriali. Al fine di un più corretto sistema insediativo dell'abitato di Camaioni in tale lotto si individua come destinazioni congrue quelle residenziali -commerciali.
 - fa parte dell'UTOE di Camaioni un'area produttiva, perimetrata nella cartografia 1:2000 del Regolamento Urbanistico e individuata con apposite sigla D1, disposta lungo la strada statale 67, a occidente dell'abitato residenziale; l'area è praticamente saturata, i complessi produttivi vi sono stati costruiti negli anni Settanta ad esclusione di un nuovo lotto individuato precedentemente pertinenza urbana.
- Per l'area D1 valgono le seguenti regole specifiche:
- destinazioni d'uso: artigianale, commerciale, direzionale, la superficie direzionale e commerciale non può superare il 50% della superficie utile ad eccezione di comparti dove, subordinato ad uno specifico progetto di fattibilità teso ad una riqualificazione urbana con una congrua dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, potrà essere richiesta e resa ammissibile una destinazione prevalentemente o totalmente commerciale.

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

4.2.1 Monitoraggio degli interventi

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

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
UTOE 1 CAMAIONI	UI 1	Residenziale	4.500 mc	-
UTOE 2 SAMMINIATELLO	UI 3	Residenziale, modificabile in artigianale/industriale	25.000 mc	Non sono stati presentati Piani Attuativi/Progetti di fattibilità
UTOE 3 SAMMINIATELLO NUOVO	UI 5 Colorobbia/Vas	Industriale e direzionale	55.000 mc	Convenzione del 20/10/2017
UTOE 4 MONTELUPO VECCHIO				
UTOE 5 MONTELUPO NUOVO	UI 7	Residenziale, direzionale, commerciale	51.000 mc	-
	UI 6	Residenziale, commerciale-artigianale	11.500 mc	-
UTOE 6 ERTA-AMBROGIANA-SAN QUIRICO -LA TORRE	UI 8	Residenziale e commerciale	15.000 mc	Convenzione del 03/01/2012 P.C. opere urbanizzazione n°328 del 20/01/2012 P.C. comparto B n°361 del

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
				18/11/2013 P.C. comparto A n°454 del 03/11/2017
UTOE 6 ERTA- AMBROGIANA- SAN QUIRICO -LA TORRE	UI 8	Residenziale e commerciale	15.000 mc	Convenzione del 03/01/2012 P.C. opere urbanizzazione n°328 del 20/01/2012 P.C. comparto B n°361 del 18/11/2013 P.C. comparto A n°454 del 03/11/2017
	UI9	Residenziale	7.200 mc	-
	UI 12	Residenziale	3.000 mc	-
	UI 13	Residenziale	8.000 mc	-
	UI 10	Residenziale	48.000 mc	Convenzione del 26/06/2007 prorogata con il Decreto del Fare al 12/07/2020
	UI 11	Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale	25.000 mc	-
UTOE 7 FIBBIANA	Turbone	Residenziale	-	P.C. opere di urbanizzazione ed edifici n°353 del 02/04/2013 P.C. opere di urbanizzazione n°402 del 19/06/2015
	UI 14	Commerciale, direzionale, turistico- ricettivo	28.000 mc	-
	UI15	Residenziale e attrezzature pubbliche	12.400 mc	Convenzione del 13/01/2012 P.C. n°327 del 18/01/2012
	UI 16	Residenziale	4.200 mc	-
	UI 17	Residenziale	8.400 mc	-
	UI 18 Area SVAT	Direzionale e commerciale	13.000 mc	Non sono stati presentati Piani Attuativi/Progetti di fattibilità
UTOE 8	UI 19	Residenziale	8.000 mc	-

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
CITERNA				
UTOE 9 CASTELLUCCI		-		
UTOE 10 SAMMONTANA NUOVA	UI 20	Residenziale	8.000 mc	-
	UI 25	Residenziale	5.500 mc	-
UTOE 11 PONTEROTTO	UI 21	Residenziale	2.000 mc	-
UTOE 12 LE GROTTE		-		
UTOE 13 GRAZIANI	UI 22	Residenziale	10.500 mc	-
UTOE 14 TURBONE	UI 23	Residenziale	4.200 mc	-
UTOE 15 SAMMONTANA VECCHIA		-		
UTOE 16 BOBOLINO	UI 24	Residenziale	1.400 mc	-
UTOE 17 PULICA	UI Artinvetro	Residenziale e commerciale	-	Convenzione del 13/11/2007 P.C. n°252 del 13/05/2009 P.C. opere di urbanizzazione n°417 del 01/03/2016 P.C. comparto A1 n°387 del 27/10/2014 P.C. comparto A2 n°419 del 29/04/2016 P.C. comparto B n°446 del 13/07/2017 P.C. comparto C n°466 del 28/05/2018
	UI DAT	Direzionale e commerciale	-	P.C. n°408 del 02/09/2015 P.C. lotto 1 n°456 del 23/11/2017 P.C. lotto 2 n°457 del 23/11/2017

UTOE	Nome intervento	Destinazione d'uso	Volumetria Max.	Stato di attuazione
	Bozzetto	Residenziale	-	Convenzione del 27/09/2007 P.C. opere di urbanizzazione n.°284 del 08/09/2010

5. La pianificazione urbanistica vigente del Comune di Vinci

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

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

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

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

5.1. Il Piano Strutturale vigente

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

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di studio, analisi e interpretazione

A Avvio del procedimento

- Relazione illustrativa

A.1 Mappa Strategica

- Relazione illustrativa
- Primi lineamenti del sistema storico-ambientale e del sistema del verde
- Quadro conoscitivo (indagini preliminari)
- Aspetti ambientali
- Analisi socio-economiche e di scenario per il territorio del Comune di Vinci, con indicazioni per il dimensionamento del Piano Strutturale.

B Quadro conoscitivo

- Analisi socio-economiche e di dimensionamento
- Aspetti ambientali
- Il sistema storico ambientale e del verde
- Repertorio del rilievo degli edifici rurali
- Repertorio dei beni di interesse storico culturale architettonico ambientale
- Repertorio delle tavole del quadro conoscitivo
- Usi civici

Tavole:

- Tav. B8.1.1 scala 1: 10.000 Ortofoto 2003
- Tav. B8.1.2 scala 1: 10.000 Rilievo del territorio urbanizzato
- Tav. B8.1.3 scala 1: 10.000 Evoluzione storica della struttura insediativa
- Tav. B8.1.3a scala 1: 10.000 Sistema insediativo pre-moderno: sintesi critica del Catasto Generale Toscano (1826- 35)
- Tav. B8.1.4 scala 1: 10.000 Struttura insediativa al 1954
- Tav. B8.1.5 scala 1: 10.000 Attrezzature di interesse collettivo e commerciali (medie strutture di vendita)
- Tav. B8.1.6 scala 1: 10.000 Emergenze storico-architettoniche, paesaggistico-ambientali e servizi al turismo
- Tav. B8.1.7 scala 1: 10.000 Repertorio del rilievo degli edifici rurali
- Tav. B8.1.8 scala 1: 10.000 Viabilità
- Tav. B8.1.9 scala 1: 10.000 Parcheggi e classificazione delle strade
- Tav. B8.1.10 scala 1: 10.000 Infrastrutture a rete e puntuali
- Tav. B8.1.11 scala 1: 10.000 Altezza degli edifici
- Tav. B8.1.12 scala 1: 10.000 Parti di città
- Tav. B8.2.1 scala 1: 10.000 Sistema idrografico: acque pubbliche e bacini principali
- Tav. B8.2.2 scala 1: 10.000 Esposizione
- Tav. B8.2.3 scala 1: 10.000 Rischio incendi ed aree incendiate
- Tav. B8.2.4 scala 1: 10.000 Uso del suolo
- Tav. B8.2.5 scala 1: 10.000 Rilievo del territorio rurale
- Tav. B8.2.6 scala 1: 50.000 Stima dell'erosione e del deflusso (nello stato attuale e nello scenario della scomparsa dei terrazzi)
- Tav. B8.2.7 scala 1: 40.000 Analisi dei fattori determinanti per la vocazione agricola del territorio rurale
- Tav. B8.3.1 scala 1: 10.000 Sezioni censuarie anno 2001
- Tav. B8.4.1 scala 1: 10.000 PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Tav. B8.4.2 scala 1: 10.000 PAI - Piano di Assetto Idrogeologico (DPCM 06/05/2005)
- Tav. B8.4.3 scala 1:10.000 Rischio idraulico ed aree allagate
- Tav. B8.5.1 scala 1: 10.000 Zonizzazione acustica e piano di localizzazione delle antenne di telefonia mobile
- Tav. B8.5.2 scala 1: 10.000 Piano di Protezione Civile
- Tav. B8.6.1 scala 1: 10.000 Prg - Piano Regolatore Generale vigente
- Tav. B8.6.2 scala 1: 10.000 Aree di trasformazione e modalità d'intervento del Prg vigente
- Tav. B8.6.3 scala 1: 10.000 Vincoli e salvaguardie del Prg vigente
- Tav. B8.6.4 scala 1: 10.000 Stato di attuazione: zone del Prg vigente
- Tav. B8.6.5 scala 1: 10.000 Stato di attuazione: standards del Prg vigente
- Tav. B8.6.6 scala 1: 50.000 Edificazione zone agricole del Prg vigente
- Tav. B8.7.1 scala 1: 10.000 Vincoli statali
- Tav. B8.7.2 scala 1: 10.000 Vincoli regionali e provinciali
- Tav. B9.1 scala 1: 10.000 Geologia
- Tav. B9.2 scala 1: 10.000 Geomorfologia
- Tav. B9.3 scala 1: 10.000 Acclività
- Tav. B9.4 scala 1: 10.000 Idrogeologia
- Tav. B9.5 scala 1: 10.000 Litotecnica e dei dati di base
- Tav. B9.6 scala 1: 10.000 Aree allagate

- Tav. B10.1 scala 1: 10.000 Criticità

Elaborati di progetto

C Progetto di Piano

- C1.1 Relazione generale
- C1.2 Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale
- C2 Valutazione Integrata
- C3 Relazione di sintesi dello studio geologico
- C4 Norme Tecniche di Attuazione - NTA
- Tav.C5.1.1 scala 1: 10.000 Invarianti strutturali e salvaguardie
- Tav.C5.1.2 scala 1: 10.000 Invarianti strutturali di paesaggio e tutele
- Tav.C5.2.1 scala 1: 10.000 Sistemi funzionali
- Tav.C5.2.2 scala 1: 10.000 Sistema della mobilità
- Tav.C5.3.1 scala 1: 10.000 Schemi direttori
- Tav.C5.4.1 scala 1: 10.000 UTOE
- Tav.C6.1 scala 1: 10.000 Pericolosità geomorfologica
- Tav.C6.2 scala 1: 10.000 Pericolosità idraulica
- Tav.C6.3 scala 1: 10.000 Pericolosità sismica locale
- Tav.C6.4 scala 1: 10.000 Problematiche idrogeologiche

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

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

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

5.1.1 I sistemi e i progetti

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

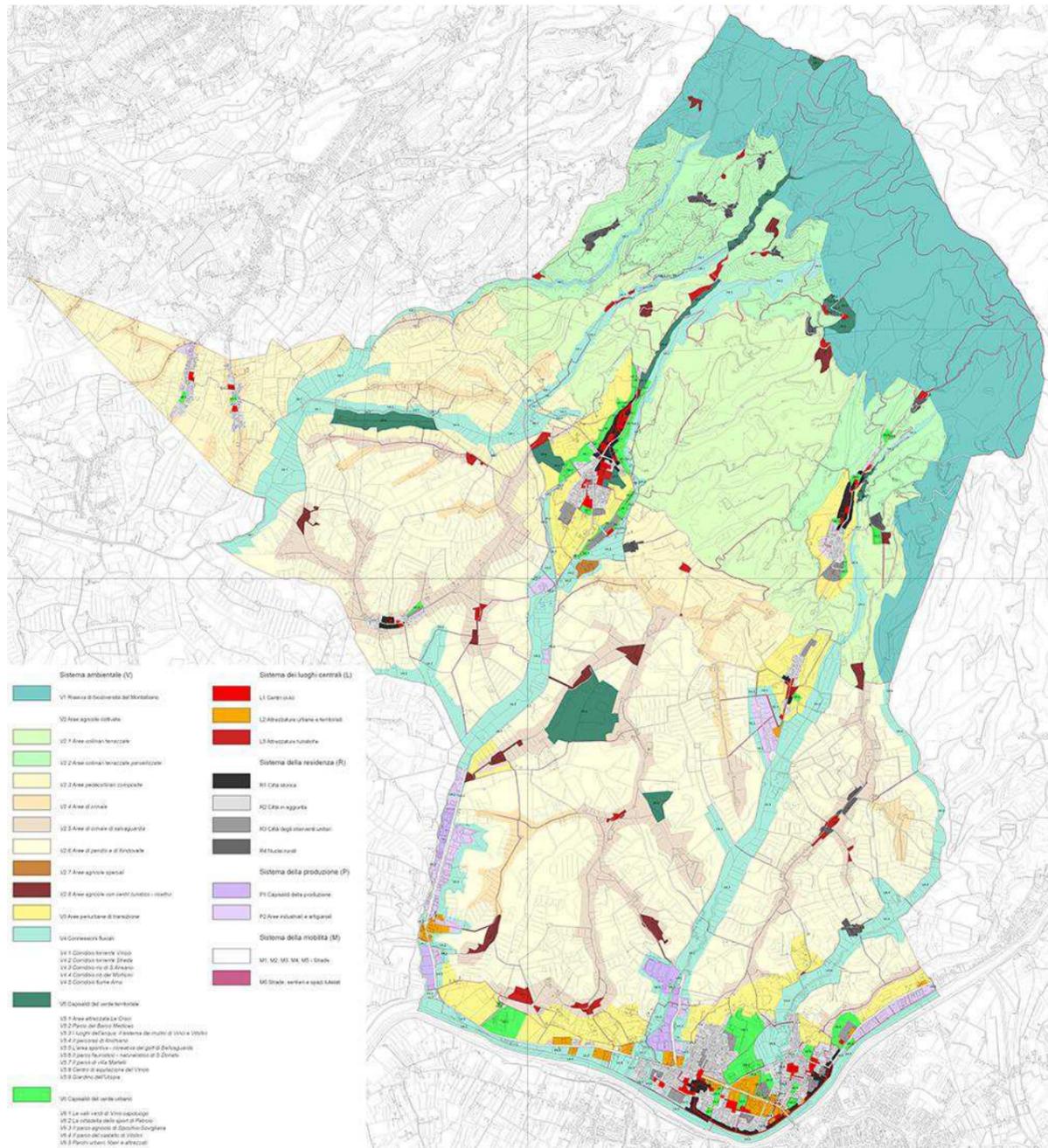
- la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologico-ambientali;

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

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

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

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



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

5.1.2 Schemi direttori

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

Gli Schemi Direttori (SD) organizzano e mettono in relazione questi interventi, stabilendo la priorità e la fattibilità degli stessi; essi individuano inoltre le scelte fondamentali ed i luoghi per i quali il Regolamento Urbanistico (Piano Operativo) dovrà predisporre specifiche norme o individuare elementi, prescrizioni e parametri necessari alla redazione dei successivi Piani Attuativi.

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

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

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



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

5.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale

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

Residenza

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 62.240 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 30.850 mq. di Slp (50%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 31.390 mq. di Slp (50%).

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

Produzione

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

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

Commercio

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

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

Direzionale

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

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

Ricettivo

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

L'offerta complessiva è così suddivisa:

- a) Alberghiero, pari a 500 posti letto; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 95 posti letto (8%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 405 posti letto (36%);
- b) Extra alberghiero, pari a 295 posti letto (26%); tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 20 posti letto (2%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 275 posti letto (24%);
- c) Agriturismo, pari a 345 posti letto (30%); tale offerta è composta esclusivamente da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

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

Le quantità previste sono così suddivise:

- a) Alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 365 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 747 posti letto;
- b) Extra alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 28 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 267 posti letto;
- c) Agriturismo, da una sola quota d'incremento del Piano Strutturale di 345 posti letto.

Standard Urbani

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

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

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

Standard Territoriali

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

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

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

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

5.2. Il Regolamento Urbanistico vigente

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

Elaborati di Progetto

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (con allegati Abaco degli interventi sulle strade)
- Tavole: "Usi del suolo e modalità di intervento" (43 tavole, scala 1:2000)
- Tavole: "Zone territoriali omogenee" (4 tavole, scala 1:10.000), con i perimetri dei centri abitati
- Tavole: "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" (4 tavole, scala 1:10.000)

Elaborati della Fattibilità

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

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

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

In tal senso, il Regolamento Urbanistico:

- assume gli elementi del paesaggio come ordinatori dell'impianto territoriale, predisponendo specifiche norme per la loro salvaguardia (viabilità fondativa, corsi d'acqua, aree naturalistiche, crinali e terrazzamenti);
- disciplina il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari; individua e identifica, attraverso un rilievo e una schedatura di maggiore dettaglio, i beni di valore storico testimoniale, gli edifici e gli spazi aperti d'impianto storico inseriti nell'elenco delle invarianti strutturali; predisponde specifiche norme per la conservazione e il recupero di questi "beni", valutando gli usi attuali e le condizioni di integrità degli stessi. Il rilievo del patrimonio rurale descrive la consistenza e lo stato di conservazione di nuclei, complessi, manufatti, singoli edifici esistenti e loro pertinenze: esso contiene un'approfondita indagine su questi beni, che integra e implementa il quadro conoscitivo del piano, permettendo allo stesso tempo ad abitanti e amministratori di comprendere il significato, la vulnerabilità e le potenzialità dei luoghi che abitano;
- predisponde specifiche norme per la conservazione degli edifici in muratura e per il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica, obiettivo considerato fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico; in tal senso, disciplina le modalità e i criteri da rispettare negli interventi di restauro e recupero, individua le tecniche costruttive che appartengono al lessico

- originario di questo patrimonio, per ottenere il necessario rispetto della "regola dell'arte" e della tradizione costruttiva locale;
- predisponde specifiche norme per definire i criteri, le modalità di attuazione dei differenti interventi, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti nei sistemi (Ambientale, della Residenza, dei Luoghi Centrali, della Produzione, della Mobilità). Dettaglia le prescrizioni relative a sottosistemi e ambiti in relazione alle categorie di intervento previste per ciascuna porzione di territorio (conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione), fino alla scala del lotto e del singolo edificio, definendo i tipi di intervento cui ciascuno potrà essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali; con indicazioni e prescrizioni affinché vengano tenute in considerazione opzioni e modalità costruttive che puntino al risparmio energetico, all'abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, all'utilizzo di materiali ecosostenibili; così da concepire e realizzare spazi o edifici che consentano una corretta e migliore gestione delle risorse;
- adotta il principio della perequazione urbanistica, individuando i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbanistica, le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, spazi verdi, ecc.);
- identifica i "materiali" e i "trattamenti" per il progetto di suolo, con le caratteristiche e le prestazioni richieste per gli interventi sugli spazi aperti e le attrezzature connesse;
- definisce le regole e le prescrizioni necessarie a guidare il recupero e la trasformazione di tessuti e spazi aperti negli interventi connessi agli obiettivi proposti dagli schemi direttori del PS, attraverso piani e progetti destinati ad orientare la riqualificazione e la salvaguardia di alcuni luoghi strategici della città e del territorio;
- dimensiona gli standard urbani e territoriali, i servizi e le aree commerciali delle diverse UTOE, correlando gli aspetti quantitativi alle strategie di localizzazione / distribuzione delle attrezzature e degli spazi pubblici connesse al sistema dei Luoghi Centrali e ai progetti degli schemi direttori;
- precisa le destinazioni d'uso e l'assetto morfologico di aree considerate di interesse prioritario da sottoporre a previsioni particolareggiate, in particolare con i progetti norma, che rimandano a specifiche modalità di attuazione; individua in tal senso anche alcune aree dove avviare piani e progetti pilota, finalizzati a sperimentare tecniche, modalità di intervento e recupero innovative, anche pensando di poter inserire questi interventi entro programmi di finanziamento pubblico (Comunità Europea, Regione Toscana, ecc), come ad esempio: interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi concordati, progetti di social housing e cohousing), che prevedano edifici ecosostenibili, il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, ovvero "modelli residenziali" che favoriscano le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità e il reciproco scambio di prestazioni e servizi; progetti per la riqualificazione o la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- disciplina le modalità di realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Vinci e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme;

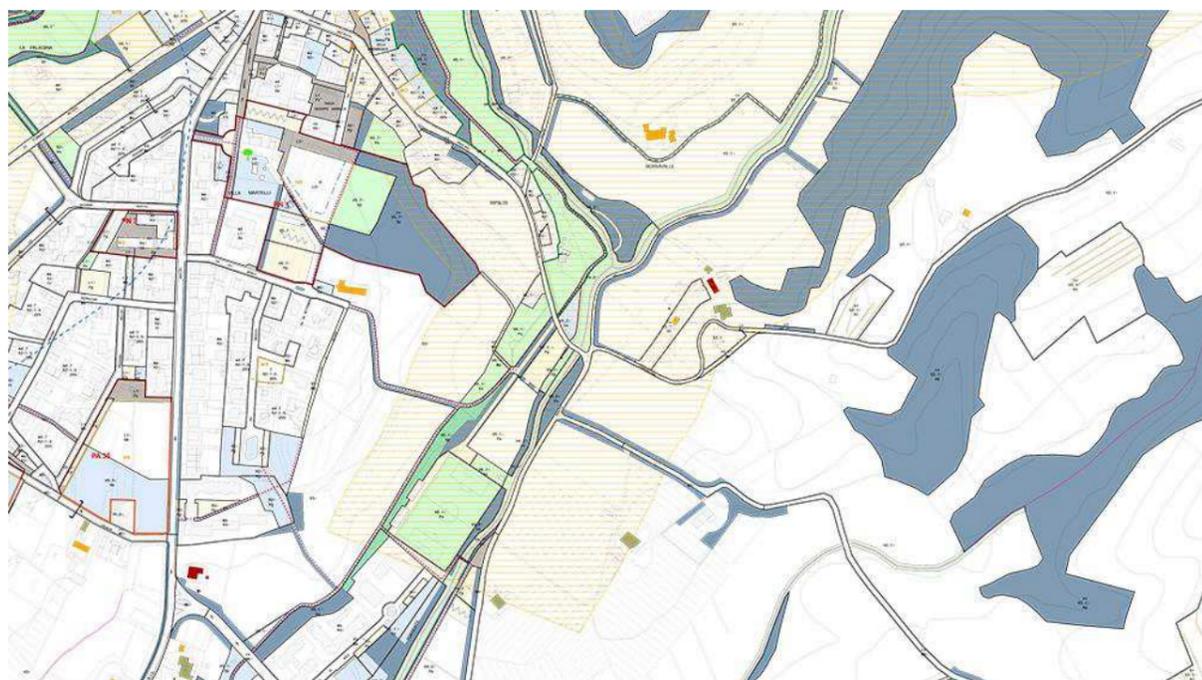
- incentiva l'utilizzo di impianti termici e sistemi solari attivi, la riduzione del consumo di acqua potabile, il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche, l'abbattimento del rumore (con riferimento anche ai contenuti del "Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile" adottato dai Comuni dell'Empolese);
- contiene l'abaco delle sistemazioni stradali, con le sezioni previste, i requisiti e le prestazioni richieste per gli interventi sulle strade (elementi costitutivi, caratteristiche geometriche e funzionali).

5.2.1 La disciplina del R.U.

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

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

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



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

5.2.2 I progetti norma

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

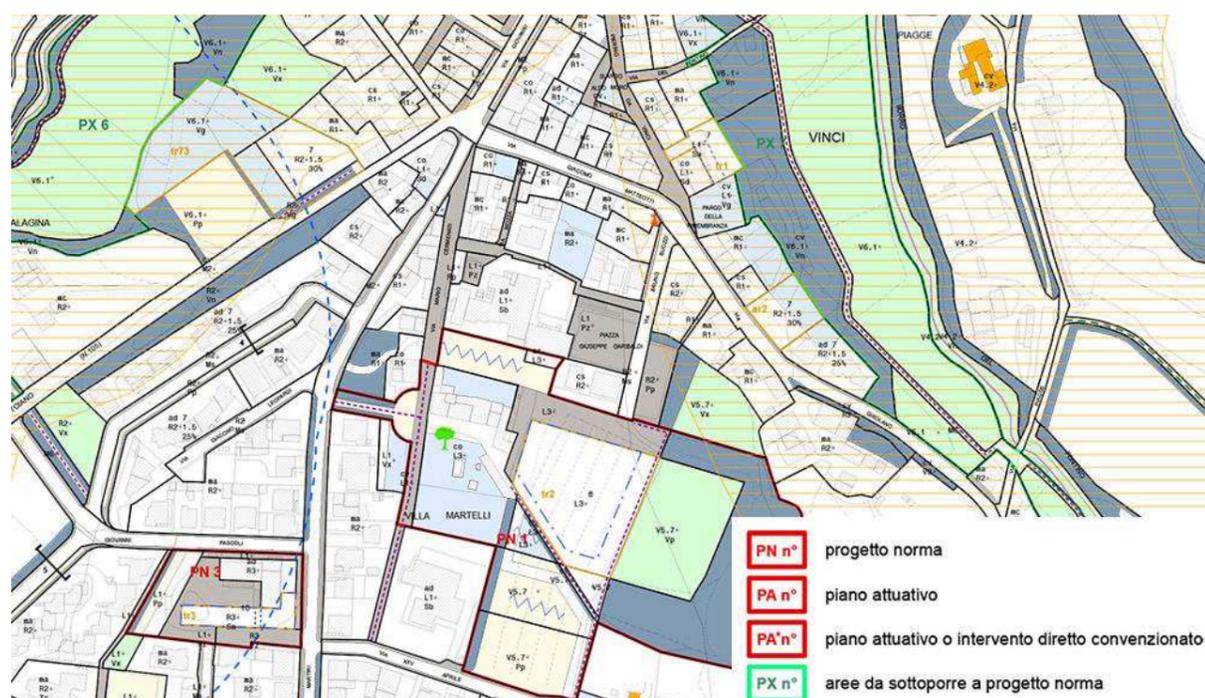
- leggere e progettare il contesto a partire da una struttura di riferimento e di organizzazione del territorio stabile, nella quale riconoscere i luoghi, i caratteri e gli elementi del patrimonio storico da tutelare e quelli dell'ambiente naturale da salvaguardare (invarianti);
- riequilibrare il sistema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

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

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

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

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



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

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

▪ **Progetto norma 1: Villa Martelli:**

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

▪ **Progetto norma 2: Giardino di Leonardo:**

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

▪ **Progetto norma 3: Area ex-Consorzio:**

1. Il progetto interessa l'area utilizzata in passato dal Consorzio Agrario a Vinci (attualmente dismessa) e prevede: il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali e assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e alloggi per studenti,

anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di "cohousing" (condivisione di spazi, attrezzature e risorse; l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata $\geq 15\%$ o la cessione al comune di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

▪ **Progetto norma 4: Borgonovo:**

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

▪ **Progetto norma 6: "Quartiere ecologico" Via Grocco - Via Alfieri:**

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

▪ **Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana:**

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

▪ **Progetto norma 8: Via Galilei - Via Marconi:**

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

▪ **Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1:**

1. Il progetto interessa alcune aree collocate sui margini e all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione

esistente sul Lungarno Gramsci, Via dei Lanzi, Via 2 Giugno a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale collocato a ridosso dei tessuti esistenti. Gli interventi, oltre ad essere caratterizzati da una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative, sono inseriti entro un disegno dello spazio pubblico connotato da un articolato sistema di aree verdi e pavimentate, di strade di accesso a "cul de sac" che servono diversi parcheggi e che permettono il recupero e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali, l'introduzione di nuove funzioni.

▪ Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2:

1. Il progetto interessa alcune aree collocate all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via Giusti, Via Levi, Via della Chiesa a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma (come per il PN 9) è la riqualificazione urbanistica di questa parte della frazione nella quale sono presenti situazioni di degrado e abbandono evidenti. Gli interventi previsti per realizzare il nuovo insediamento residenziale, collocato a ridosso dei tessuti esistenti, permettono di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrono una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative.

Di seguito si riporta un esempio:

Art.145 – Progetto norma 4: Borghonovo

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borghonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

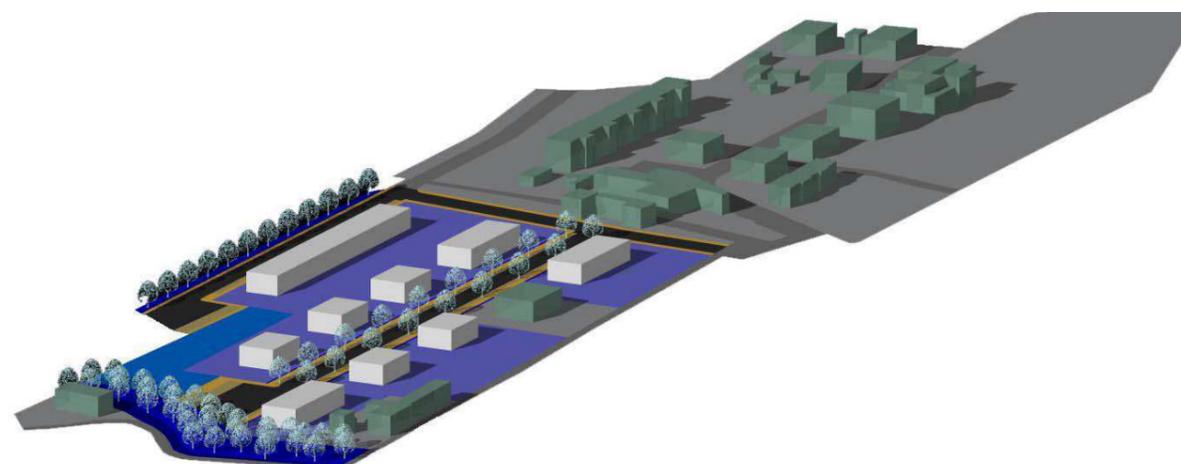
2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare. L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata \geq al 15% o la cessione al comune di una quota \geq al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da collocare preferibilmente nel nuovo edificio da realizzare nella unità minima di intervento 2): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN4 Superficie Territoriale: 21.937 mq.

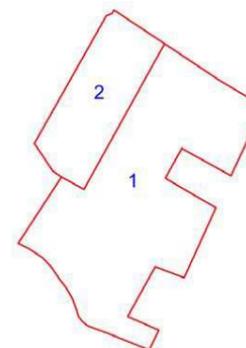
Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	5.342 mq.	
- servizi e attrezzature		

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

- residenza 4.901 mq.
- Terziario



3. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento.



Intervento 1

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

Intervento 2

- realizzazione di un altro tratto della nuova viabilità di accesso all'area (raccordo);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica "lineare" parallelo alla strada (tre piani fuori terra);

- sistemazione di un'altra parte del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

5.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

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

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

UTOE 1 - VINCI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
PN	0		5'353			
tr	0		659			
altro	0		0			
Totale	0	0	6'012	4'800	6'012	4'800
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	3'000		0			
Totale	3'000	3'000	0	500	3'000	3'500
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO						
		2'000		0		
		1'000		500		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	10		35			
tr	0		0			
altro	60		0			
Totale	70	70	35	35	105	105
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	40		0			
Totale	40	40	0	0	40	40

UOTOE 1_VINCI

		abitanti		DM 1444/66		PS		PS abitanti n. 1693			RU	RU
		81		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente incremento totale			totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq		mq	
parcheggi	Pp	2.5	203	6	486		14'218	0	14'218		27'615	27'615.25
istruzione di base	Sb	4.5	365	4.5	365		6'808	811	7'619		18'101	18'101.33
attrezzature d'interesse comune	Sa											1'433.90
	Sd											2'435.54
	Sr	2	162	2.5	203		3'053	1'180	4'233		4'377	507.27
	Ss											0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz											5'544.07
	Ps											0.00
	Vg	9	729	17	1'377		38'582	0	38'582		46'007	17'079.30
	Vp											23'183.78
	Vs											199.68

UTOE_1 Vinci

UTOE 1_VINCI

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 1693			RU	RU
81		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
Istruzione superiore	Si	1.5	122	565	0	565	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sa Sh	1	81	2'517	0	2'517	3'893	1'341.81 2'551.17
parchi e impianti sportivi	Pp Pz Ps Sd Ss Vg Vp Vs	15	1'215	1'409	-194	1'215	53'406	4'981.01 1'751.29 20'276.50 2'141.47 0.00 1'201.13 18'580.01 4'474.51

UTOE 2_VITOLINI

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 835			RU	RU
82		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	3'864	-3'372	492	6'867	6'867.09
Istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	3'223	-2'854	369	5'423	5'422.66
attrezzature d'interesse comune	Sa Sd Sr Ss	2	164	2.5	205	2'398	0	2'398	2'269	0.00 1'219.05 1'050.39 0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz Ps Vg Vp Vs	9	738	17	1'394	19'360	0	19'360	31'059	2'010.42 14'418.92 2'652.91 11'808.20 168.69

UTOE_2 Vitolini

UTOE 2 - VITOLINI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	2'121		3'051			
tr	930		0			
altro	0		0			
Totale	3'051	3'240	3'051	3'000	6'101	6'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'100		0			
Totale	1'100	1'100	0	0	1'100	1'100
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		800		0		
		300		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20	20	0	0	20	20

UTOE2_VITOLINI

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

UTOE_3 Spicchio, Sovigliana, Mercatale

UTOE 3 - SOVIGLIANA

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

UTOE 3 - SOVIGLIANA

		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 8481			RU	RU
		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente incremento totale			totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
abitanti	340									
parcheggi	Pp	2.5	850	6	2'040	52'132	0	52'132	122'110	122'109.95
istruzione di base	Sb	4.5	1'530	4.5	1'530	25'418	12'747	38'165	52'125	52'125.15
attrezzature d'interesse comune	Sa Sd Sr Ss	2	680	2.5	850	10'512	10'690	21'202	17'398	0.00 6'323.25 7'829.12 3'245.54
spazi pubblici attrezzati	Pz Ps Vg Vp Vs	9	3'060	17	5'780	115'581	28'596	144'177	119'462	8'846.15 5'675.35 45'506.31 57'982.17 1'452.16

UTOE3_SOVIGLIANA

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

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

UTOE 4 - LE FRAZIONI

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

UTOE 4 FRAZIONI

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

UTOE4_FRAZIONI

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

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

UTOE 5 - NUCLEI

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

UTOE 5_NUCLEI

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 400			RU	RU
48		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	120	6	288	0	2'400	2'400	5'509	5'508.51
istruzione di base	Sb	4.5	216	4.5	216	0	216	216	0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd	2	96	2.5	120	402	598	1'000	1'916	1'916.23
	Sr									0.00
	Ss									0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz									1'500.18
	Ps									0.00
	Vg	9	432	17	816	510	306	816	4'420	1'805.47
	Vp									0.00
	Vs									1'114.47

UTOE5_NUCLEI

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

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

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

UTOE_6 Territorio rurale

UTOE 6 - TERRITORIO RURALE

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

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 2861			RU	RU
94		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso
istruzione superiore	Si	1.5	141	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	94	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							2401.20
	Pz							0.00
	Ps							338'143.30
	Sd	15	1'410	2'513	0	0	430'757	13'722.56
	Ss							0.00
	Vg							1'488.68
	Vp							74'833.28
Vs							168.08	

Tabella riepilogativa:

RIEPILOGO_DIM_VINCI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
PN	12'841		12'230			
tr	9'239		12'649			
altro	7'000		0			
Totale	29'080	31'390	24'879	30'850	53'960	62'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		22'279			
altro	0		0			
Totale	0	0	22'279	25'000	22'279	25'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)						
PN	0		0			
tr	5'063		7'455			
altro	24'667		0			
Totale	29'730	29'730	7'455	9'000	37'185	38'730
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO		21'280 8'450		6'000 3'000		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	30		55			
tr	0		0			
altro	235		0			
Totale	265	405	55	95	320	500
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	275		0			
Totale	275	275	20	20	295	295
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	345		0			
Totale	345	345	0	0	345	345

5.2.4 Monitoraggio degli interventi

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

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
Progetto norma	Progetto norma 1	Villa Martelli	Turistico	---
	Progetto norma 2	Giardino di Leonardo	Turistico	---
	Progetto norma 3	Area ex-Consortio	Residenziale	---
Progetto norma	Progetto norma 4	Borgonovo	Residenziale	---
	Progetto norma 5		Residenziale	---
	Progetto norma 6	Quartiere ecologico"	Residenziale	---

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione	
Piano attuativo		Via Grocco - Via Alfieri			
	Progetto norma 7	Fattoria di Sovigliana	Residenziale	---	
	Progetto norma 8	Via Galilei - Via Marconi	Residenziale	---	
	Progetto norma 9	Corte di Spicchio 1	Residenziale	---	
	Progetto norma 10	Corte di Spicchio 2	Residenziale	---	
	Progetto norma 11	Villa-Fattoria Baronti Pezzatini	Turistico - Conservazione	Convertito in PA con II Variante a RU (Approvazione Del. C.C. n.87 29.12.2016) Convenzionato in data 03.10.2017	
	Piano attuativo 1	Molino della Doccia di Vinci	Tav.14 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione - verde pubblico	Adottato con Del. G.C. n. 335 del 28.12.2017 - ancora non convenzionato
	Piano attuativo 3		Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Produttivo - Trasformazione e adeguamento	---
	Piano attuativo 4		Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Produttivo - Trasformazione	---
	Piano attuativo 6		Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi e Residenziale - Conservazione	---
	Piano attuativo 9		Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---
Piano attuativo	Piano attuativo *10		Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - produttivo	---
	Piano attuativo *11		Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Commerciale - trasformazione	---
	Piano attuativo 12		Tav.12 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - Residenziale	---

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	Piano attuativo 13	Tav.25 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---
	Piano attuativo 14 - area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo	Tav.29 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico, Ricreativa-conservazione	approvato con Del. C.C. n. 77 del 19.12.2014 - convenzionato in data 13.04.2015
	Piano attuativo 15	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---
	Piano attuativo *16	Tav.30-Tav.34 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale - Trasformazione	---
	Piano attuativo 17	Tav.37 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---
	Piano attuativo *18	Tav.30-Tav.34 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale - Trasformazione	---
	Piano attuativo 19	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi - trasformazione	---
	Piano attuativo 20	Tav.38 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale - Trasformazione	---
	Piano attuativo 21	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	Piano attuativo	Piano attuativo 22	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale - Trasformazione
Piano attuativo 24		Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Residenziale - Trasformazione	---
Piano attuativo 25		Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
Piano attuativo 27		Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	trasformazione	---
Piano attuativo 28		Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	conservazione	---

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione	
	Piano attuativo 29	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione - Turistico	---	
	Piano attuativo 30	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Mantenimento - turistico	---	
	Piano attuativo *31	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - Residenziale	---	
	Piano attuativo *32	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---	
	Piano attuativo *33	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---	
	Piano attuativo 34	Tav.18 Usi del suolo e modalità di intervento	Conservazione	---	
Piano attuativo	Piano attuativo 35	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi - Trasformazione	---	
	Piano attuativo 36	Tav.8-Tav.7 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Mantenimento conservazione	---	
	Piano attuativo 37	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---	
	Piano attuativo 38	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Mantenimento conservazione	---	
	Piano attuativo 39	Tav.21 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---	
	Piano attuativo 40	Tav.22 Usi del suolo e modalità di intervento	turistico	---	
	Piano attuativo 41	Tav.26-Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Conservazione	---	
	Piano attuativo 42	Tav.3 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---	

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	Piano attuativo 43	Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Conservazione	---
	Piano attuativo 44	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---
Piano attuativo	Piano attuativo 45	Tav.8 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - conservazione	---
	Piano attuativo 46	Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Conservazione	---
	Piano attuativo 47	Tav.4 Usi del suolo e modalità di intervento	Viabilità - Conservazione	---
	Piano attuativo 48	Tav.4-Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Viabilità - Conservazione	---
	Piano attuativo 49	Tav.9 Usi del suolo e modalità di intervento	Attrezzature pubbliche - Conservazione	---
	Piano attuativo 50	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione	---
	Piano attuativo 51	Tav.9-Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Turistico - Conservazione	---
	Piano attuativo 52	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi - Conservazione	---
	Piano attuativo *53	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Servizi - Trasformazione e Adeguamento	---
		Piano Attuativo - Oleificio Montalbano	-	Riqualificazione e ampliamento
	P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo proposto dall'Azienda Agricola	-	Azienda Agricola	--- Rimuovere intervento?

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione	
	"Fattoria Dianella Fucini di Veronica Billeri"				
ar	ar1	Tav.14 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 2	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento -servizi	---	
ar	ar 3	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 4	Tav.25 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - Produttivo	---	
	ar 5	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - Produttivo	---	
	ar 6	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - Produttivo	---	
	ar 7	Tav.28 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - Produttivo	---	
	ar 8	Tav.32 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - Produttivo	---	
	ar 9	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 10	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 11	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 12	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	ar 13	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Adeguamento - residenziale	---	
	tr	tr1	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	tr10	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - produttivo	---
	tr11	Tav.21 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr18	Tav.32 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - produttivo	---
	tr 22	Tav.36 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - attrezzature	---
	tr 24	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - attrezzature	---
	tr 25	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---
	tr 26	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	Tr30	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 33	Tav.41 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---
	tr 37	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
tr	tr 38	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - attrezzature pubbliche	---
	tr 47	Tav.42 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---
	tr 50	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 52	Tav.11 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 57	Tav.24 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - servizi	---
	tr 61	Tav.30 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - produttivo	---

Tipologia intervento	Interventi	Localizzazione Tav. di riferimento	Destinazione d'uso	Stato attuazione
	tr 62	Tav.03 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 63	Tav.08 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 64	Tav.15 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 65	Tav.16 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 66	Tav.22 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
tr	tr 67	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---
	tr 73	Tav.20 Usi del suolo e modalità di intervento	Trasformazione - residenziale	---

7 Confronto della struttura degli strumenti urbanistici comunali vigenti

Comuni	Approvazione	Obiettivi	Sistemi	Utoe	Dimensionamento	Standard
PS						
Capraia e Limite	24.06.2002	Non presenti	Territoriali, su base funzionale	Ricoprono intero territorio comunale (scheda norma)	Globale	Medesimi D.M.1444/68
Cerreto Guidi	22/09/2008	Obiettivo generale (sostenibilità) specifici	Territoriali	Basate su sistemi territoriali	SUL (e numero di alloggi) per utoe e per funzione	Medesimi D.M.1444/68
Empoli	04/11/2013	Non presenti	Sistemi trasversali (funzionali)	Riferite alle aree abitati	SUL per utoe e funzione (posti letto per funzione ricettiva)	Medesimi D.M.1444/68
Montelupo Fiorentino	26/03/1998	Definiti obiettivi generali e specifici	Territoriali	Complementarietà tra UTOE e aree aperte	Allegato B	Allegato C
Vinci	21/07/2010 Variante 27/03/2014	Definito obbiettivo generale	Funzionali e complementari; suddivisione in sub sistemi e ambiti.	Indipendenti da sistemi	SUL per utoe e funzione (posti letto per funzione ricettiva)	>30 ma/ab (superiore a D.M. 1444/68)
RU						
Caprai e Limite	08.01.2014	Obiettivi specifici	Territorio urbano e territorio extraurbano	Suddivise in ZTO	Non presente	Medesimi D.M.1444/68
Cerreto Guidi	12/10/2011	Obiettivi generali	Stessi PS e li disciplina + sistema qualità	-	SUL (e numero di alloggi) per utoe e per funzione	Medesimi D.M.1444/68
Empoli	04/11/2013	Obiettivi specifici	Suddivisione in ambiti	Suddivisione in ambiti	SUL per utoe e funzione (Quadro Previsionale Strategico Quinquennale)	Medesimi D.M.1444/68
Montelupo Fiorentino	RU 29/12/1998 Variante normativa 20/12/2006	Regole urbanistiche generali	Funzionali (generici) Territoriali (specifici)	Complementarietà tra UTOE e aree aperte (medesime PS)	SUL e volumi edificabili per UTOE (dettaglio allegato B del PS)	-
Vinci	28/02/2015; Variante 29.12.2016	Definito: qualità urbana	Medesimi PS	Indipendenti da sistemi	SUL per utoe e funzione (posti letto per funzione ricettiva)	-