

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

**Album di analisi
del Territorio Urbanizzato**

Allegato C

Ottobre 2018

1. Empoli - EM
2. Montelupo Fiorentino - MF
3. Vinci - VI
4. Cerreto Guidi - CG
5. Capraia e Limite - CL



1 - Capoluogo

2 - Corniola, Pozzale

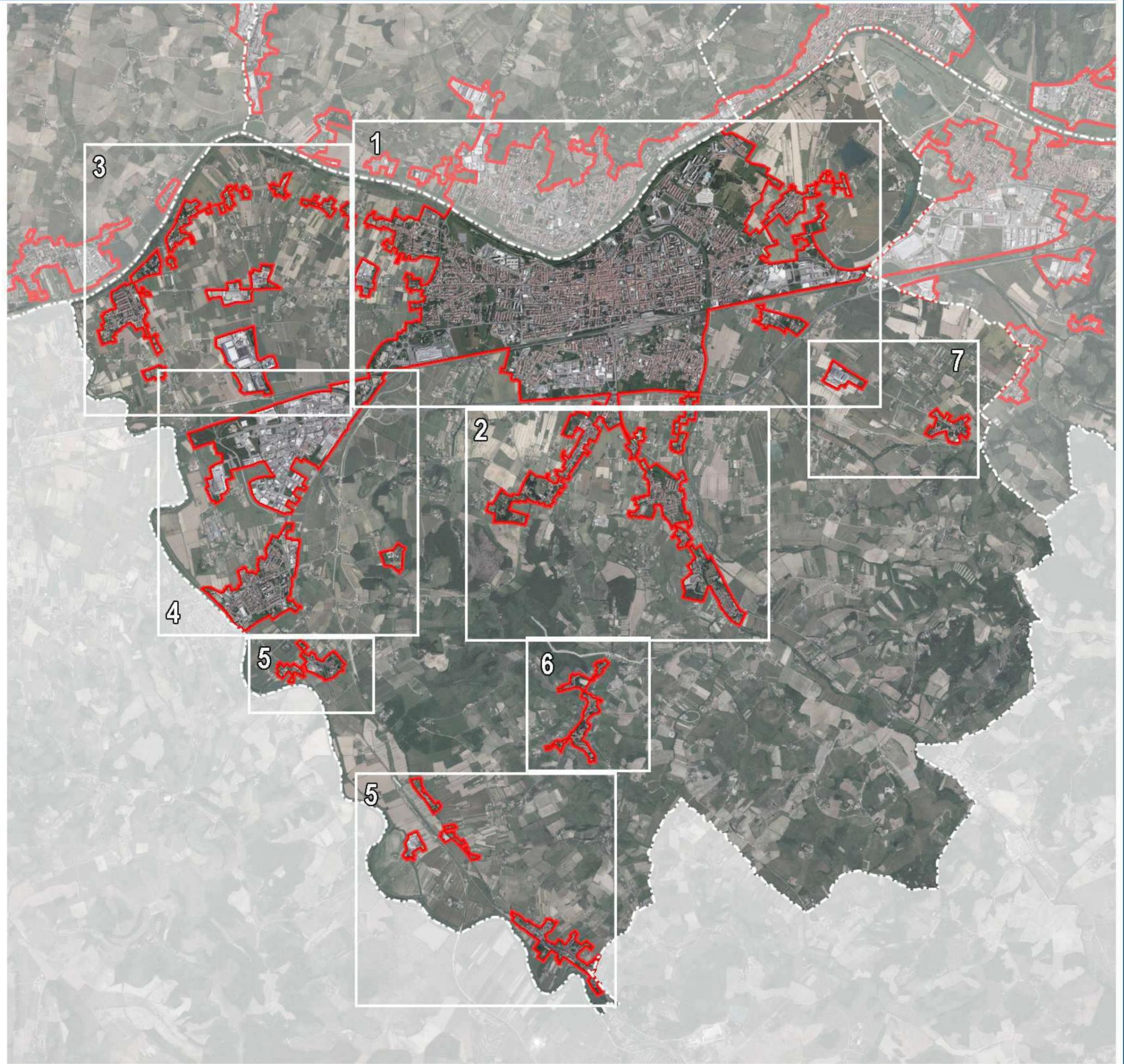
3 - Pagnana, Lucchese Est,
Lucchese Ovest, Castelluccio

4 - Terrafino, Osteria Bianca

5 - Brusciiana, Molin Nuovo

6 - Monterappoli

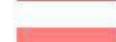
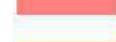
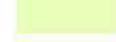
7 - Villanuova



Legenda

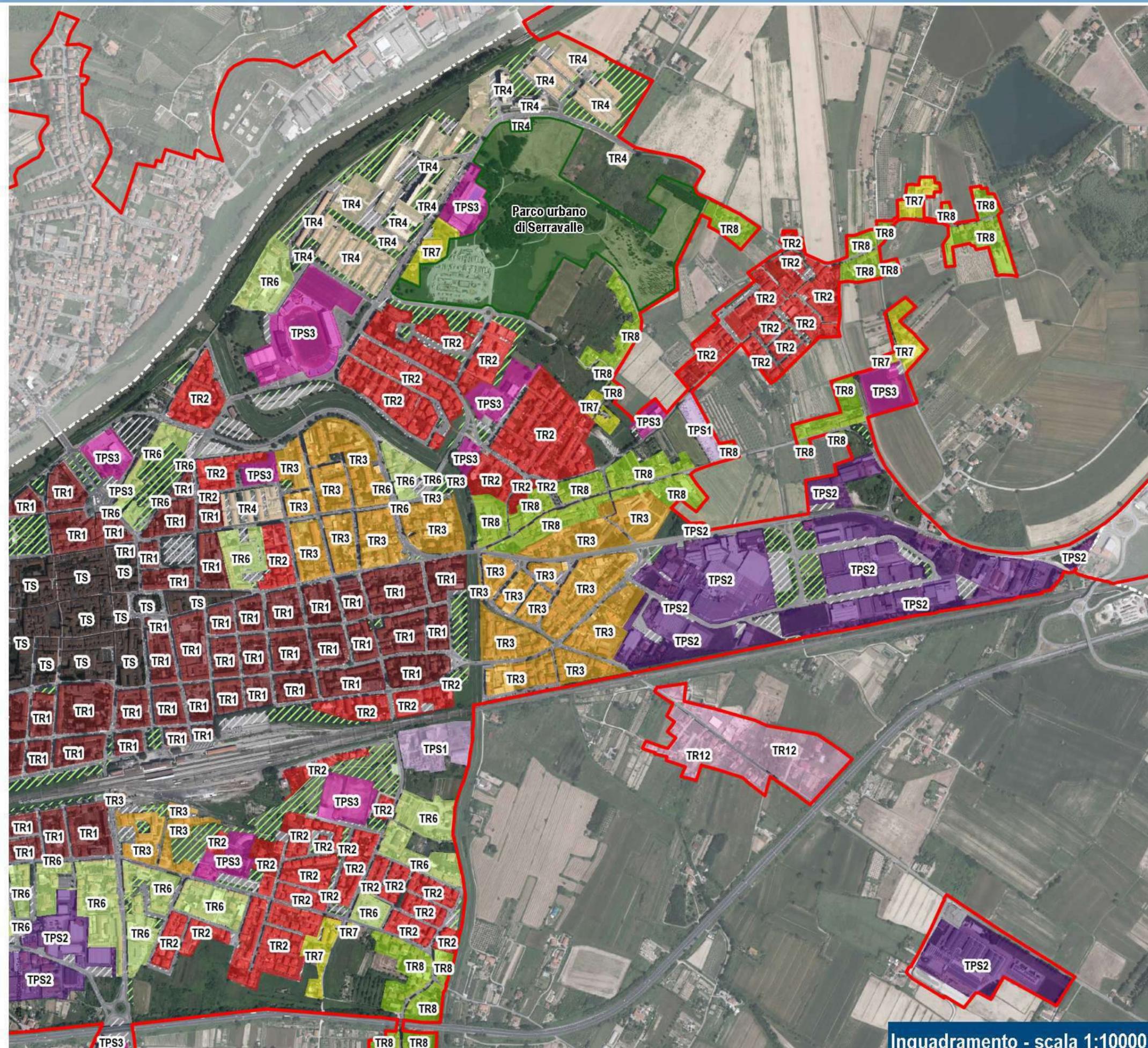
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

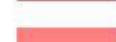
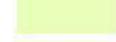
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

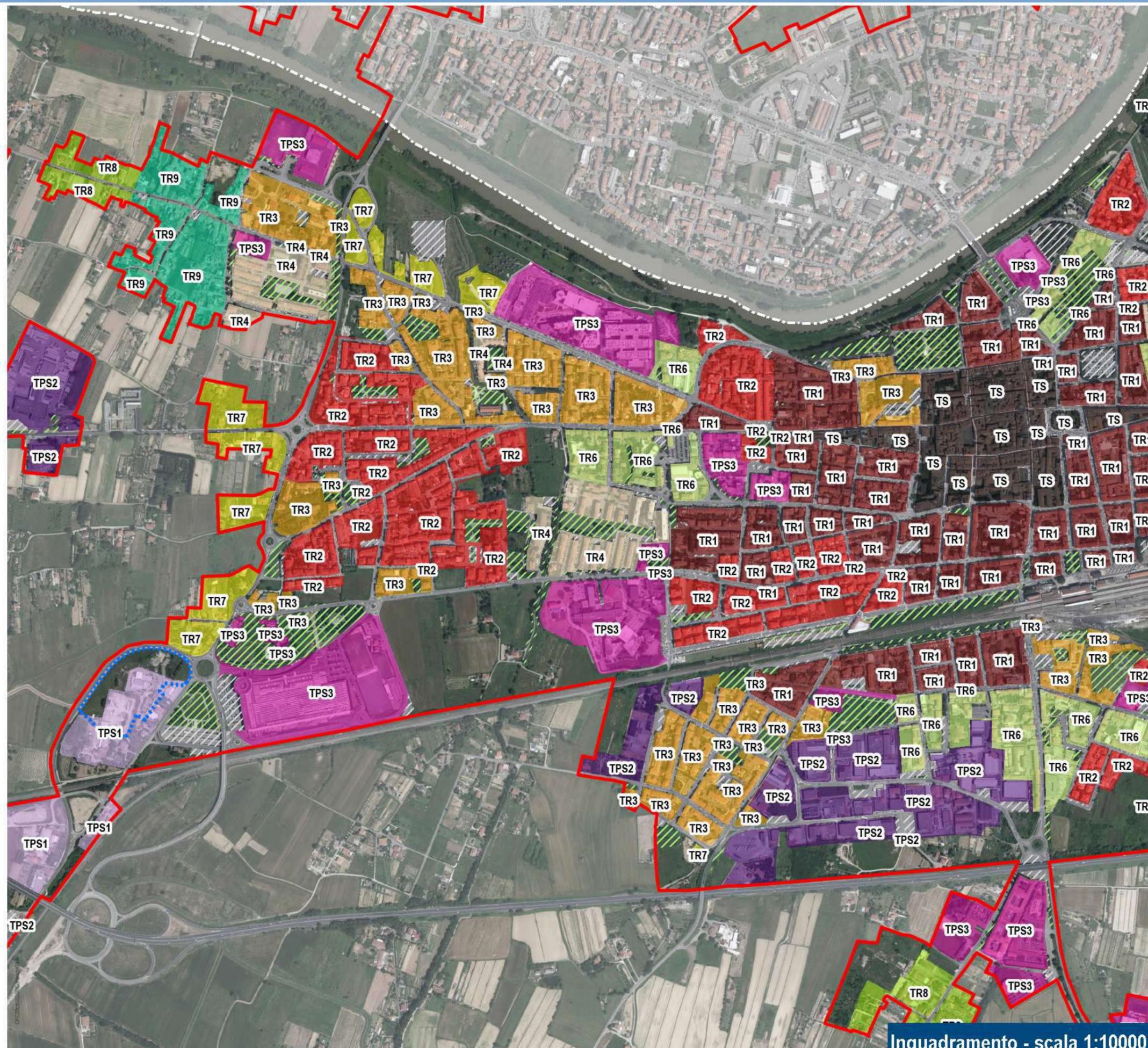
Tessuti

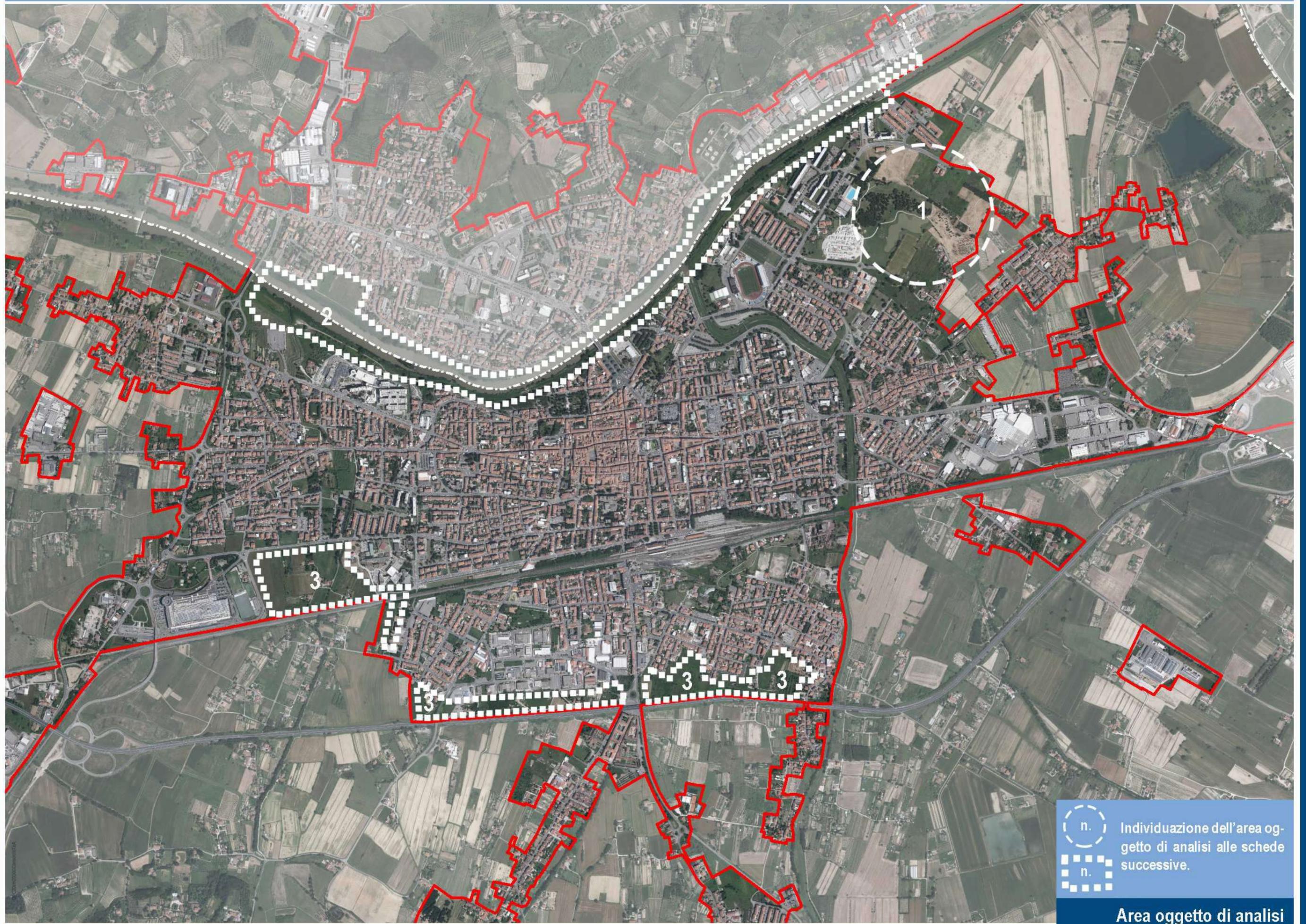
-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

 Area assoggettata a Conferenza di Copianificazione (art.25 L.R. 65/2014), con Verbale del 01.08.2017

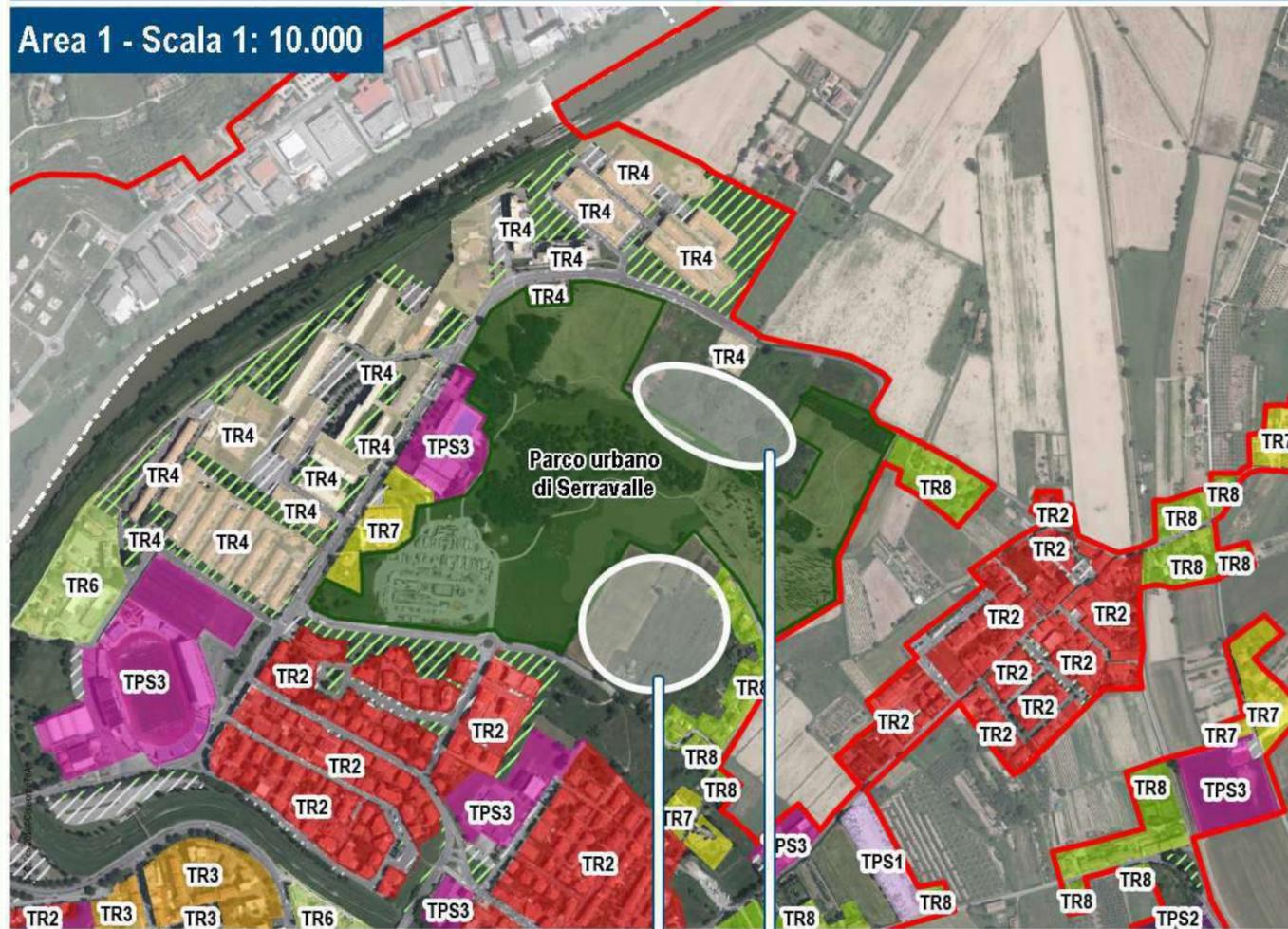




n. Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.
n.

Area oggetto di analisi

Area 1 - Scala 1: 10.000



Vuoti urbani da riqualificare



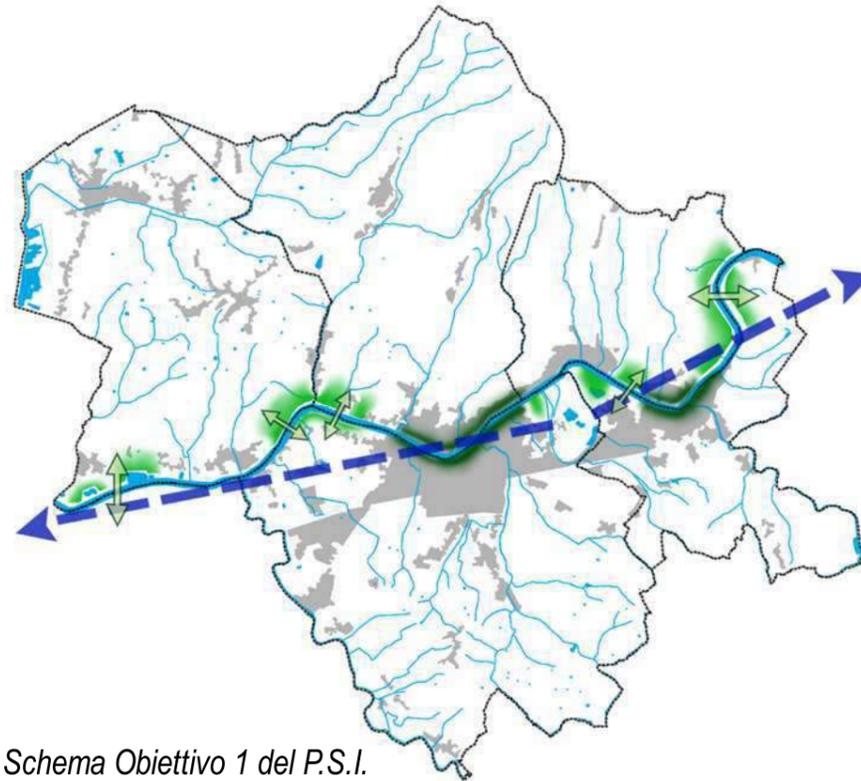
Nella perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, è stato considerato all'interno del perimetro, il Parco urbano di Serravalle in accordo a quanto indicato al medesimo articolo, c.3, che recita: "Il Territorio Urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, **i parchi urbani**, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria".

Frapposte tra il Parco urbano, i tessuti urbani e le infrastrutture viarie esistenti, è possibile individuare alcuni "vuoti urbani", quali aree intercluse all'interno dell'effettivo Territorio Urbanizzato delimitato da infrastrutture, tessuti e aree pubbliche esistenti.

Area 2 - Scala 1: 10.000



Il tema del Fiume Arno è uno degli obiettivi centrali del Piano Strutturale Intercomunale: il fiume è allo stesso tempo un elemento di confine, che separa i 5 comuni, e un elemento di congiunzione del territorio intercomunale, quale realtà formata da molteplici sfaccettature, che attraversa trasversalmente da Est a Ovest la piana. Anche in ambito urbano il fiume pone allo stesso tempo problematiche di comunicazione infrastrutturale e nuove prospettive di interrelazione tra abitato e spazi naturali, servizi e attrezzature di interesse generale. Come specificato nel Documento di Avvio del Procedimento per il PSI, "il Fiume che unisce" è uno degli obiettivi programmatici del PSI. Il nuovo strumento strategico dovrà raccogliere la sfida di dettare le linee guide per la relazione tra l'ambito urbano e questa importante "infrastruttura ambientale", ripensando, ridisegnando e migliorando il waterfront attraverso un disegno univoco tra i 5 Comuni, pur mantenendo le specificità delle varie aree. A tal proposito, non considerando quelli che sono i confini comunali, riteniamo essenziale considerare il Territorio Urbanizzato con un disegno unico tra le due sponde del corso d'acqua, inglobando tratti del fiume all'interno del perimetro. I "vuoti urbani" che si formano tra le sponde dell'Arno e l'attuale tessuto insediativo, dovranno essere ripianificati alla luce del nuovo territorio intercomunale, ponendo attenzione all'individuazione di nuovi servizi e il completamento del waterfront fluviale.



Schema Obiettivo 1 del P.S.I.

Completare i vuoti urbani e ridisegnare i waterfront



Area 3 - Scala 1: 10.000

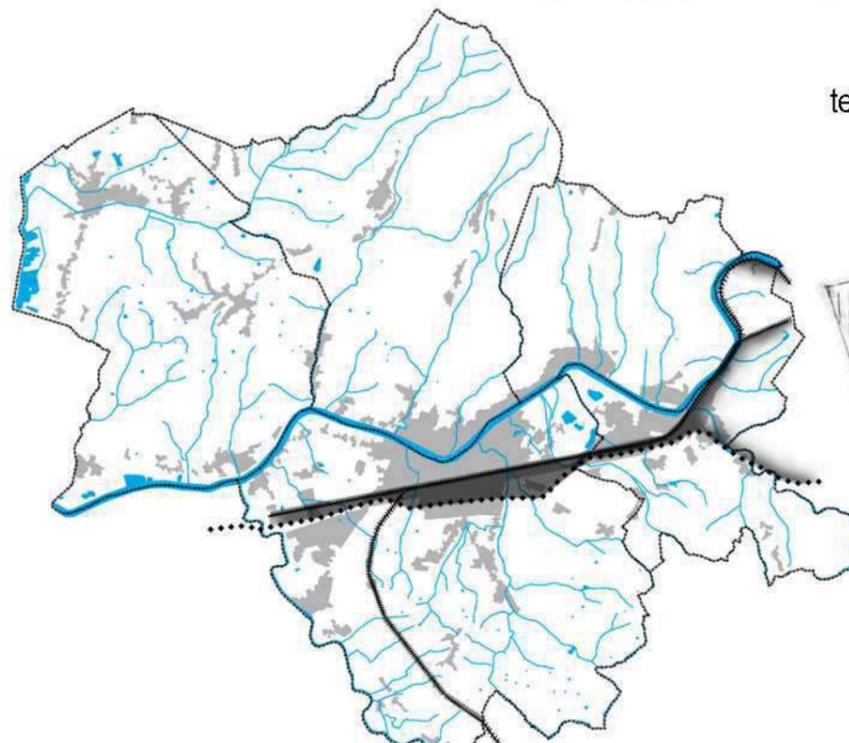


La parte sud del territorio intercomunale è attraversata da due importanti infrastrutture di livello regionale: la S.P. Fi-Pi-Li e il tratto ferroviario Firenze-Pisa, le quali tagliando il territorio longitudinalmente da Est a Ovest, delimitano porzioni di aree (urbanizzate e non) intercluse tra i due assi.

Ripensare alle porzioni di aree urbane intercluse tra le due infrastrutture, è uno degli obiettivi principali individuati dal PSI; "la città tra le barriere infrastrutturali" offre indubbe occasioni di sviluppo determinate da queste due importanti collegamenti infrastrutturali. Il PSI dovrà pertanto integrare queste aree con politiche territoriali capaci di unire le porzioni di città attualmente "isolate" nel panorama urbano. Allo stesso tempo dovranno essere ridisegnati i margini di contatto tra il tessuto insediativo esistente e le due infrastrutture. Infatti tali perimetri sono spesso frastagliati e sfrangiati, con ampi spazi vuoti o lottizzazioni incomplete, delle quali sono state già in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Il PSI dovrà raccogliere la sfida di riqualificare i margini urbani posti tra le due infrastrutture viarie (le quali di fatto definiscono l'effettivo perimetro del Territorio Urbanizzato) e, assieme, prevedere nuove politiche di sviluppo e connessione di queste aree con il panorama urbano circostante.

Per tale motivo riteniamo di inserire nel Territorio Urbanizzato, le aree individuate nello schema sopra riportato, quale occasione di riqualificazione del margine urbano (ai sensi dell'art.4, c.4, della L.R. 65/2014) delimitato dalle stesse infrastrutture viarie e ferroviarie.



Schema Obiettivo 2 del P.S.I.

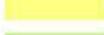
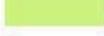
Ridisegnare i margini di contatto tra tessuto insediativo e infrastruttura viaria/ferroviaria



Legenda

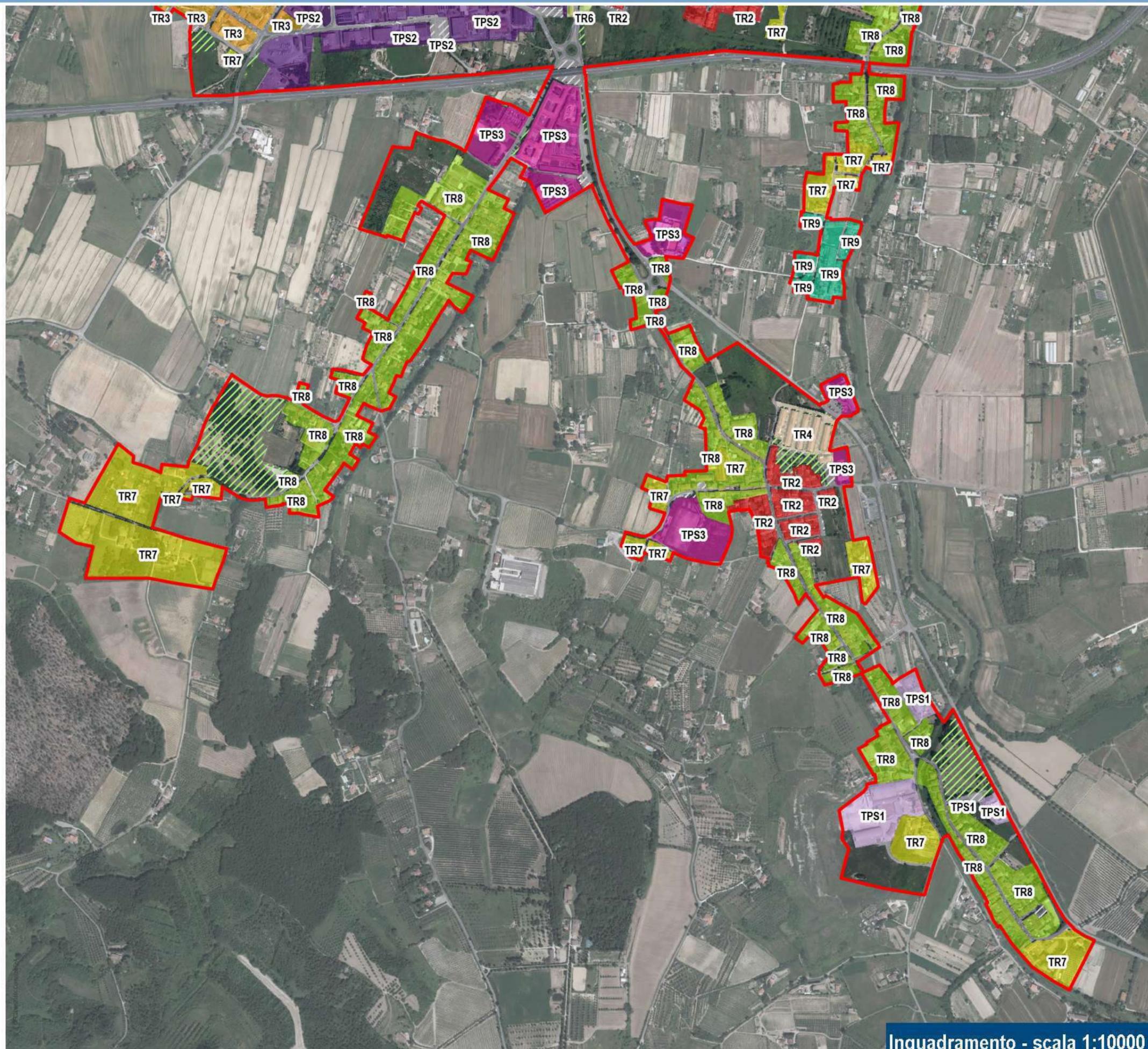
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

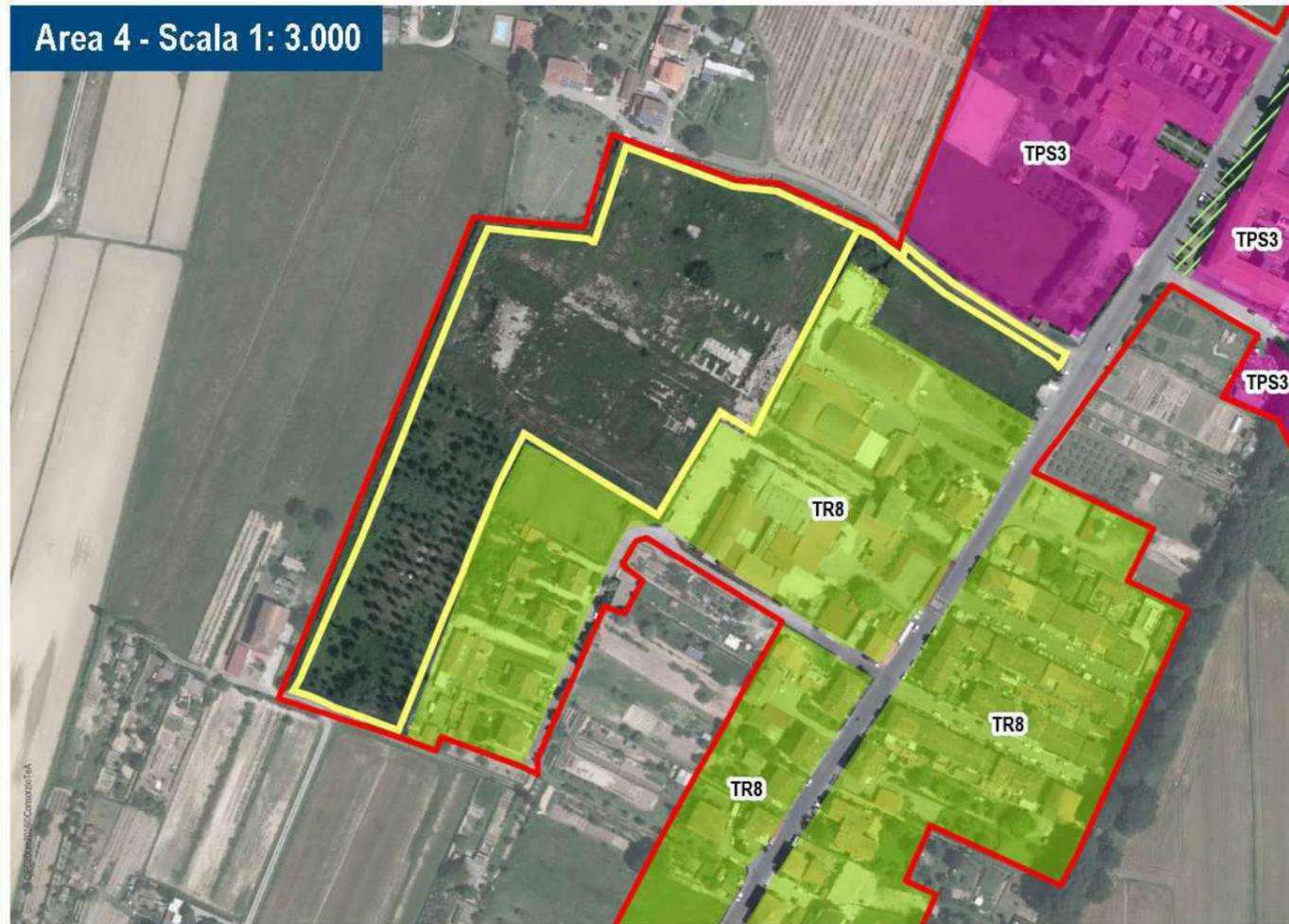




Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.

Area oggetto di analisi

Area 4 - Scala 1: 3.000

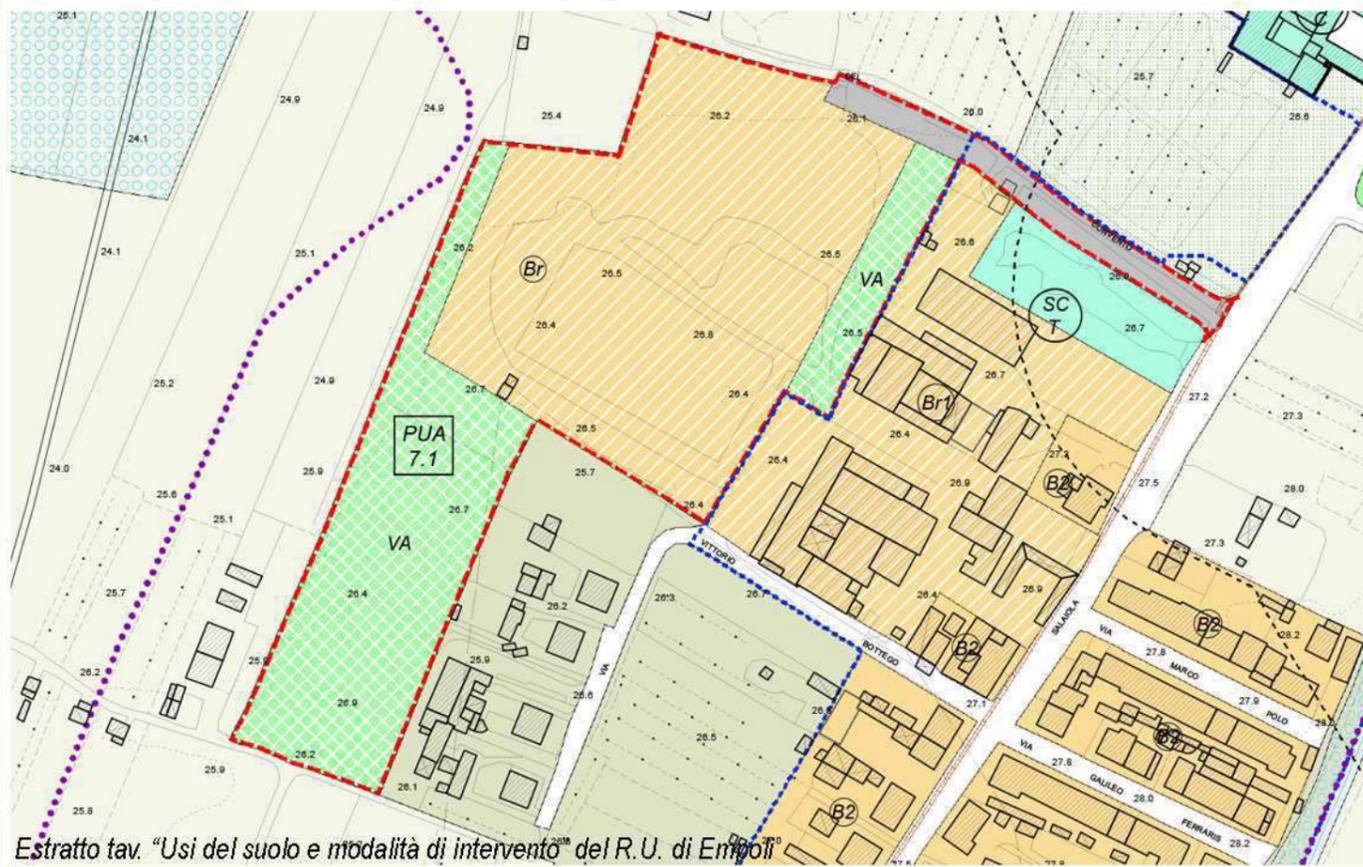


Area 5 - Scala 1: 3.000

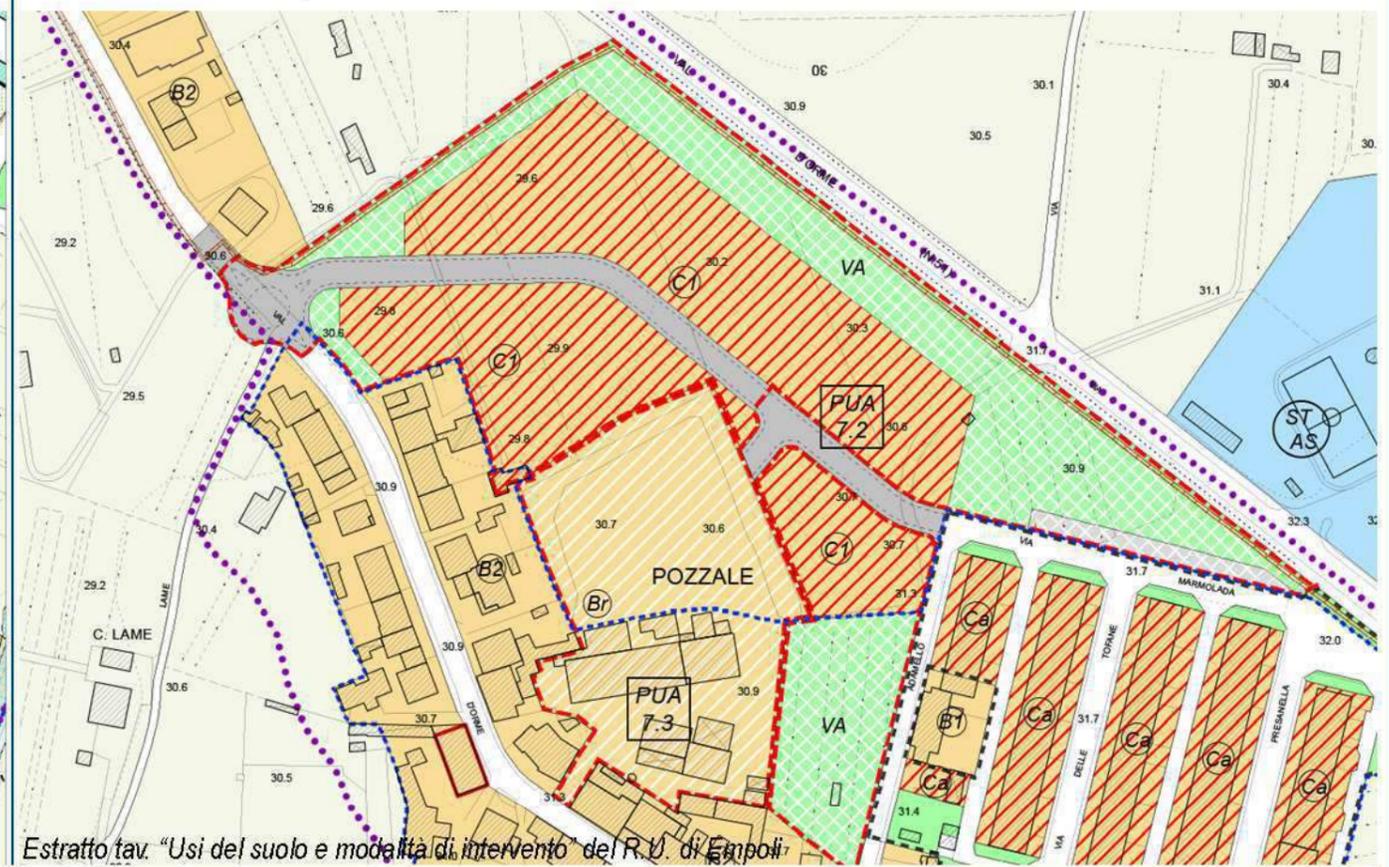


 Area soggetta a intervento di recupero delle volumetrie dell'ex vetreria, già demolite, e annesso, previsione di verde pubblico con progetto di bonifica in corso.

 Area soggetta a Piano Attuativo presentato. Si ritiene opportuno prendere atto della previsione e inserirla in questa fase all'interno del Territorio Urbanizzato.

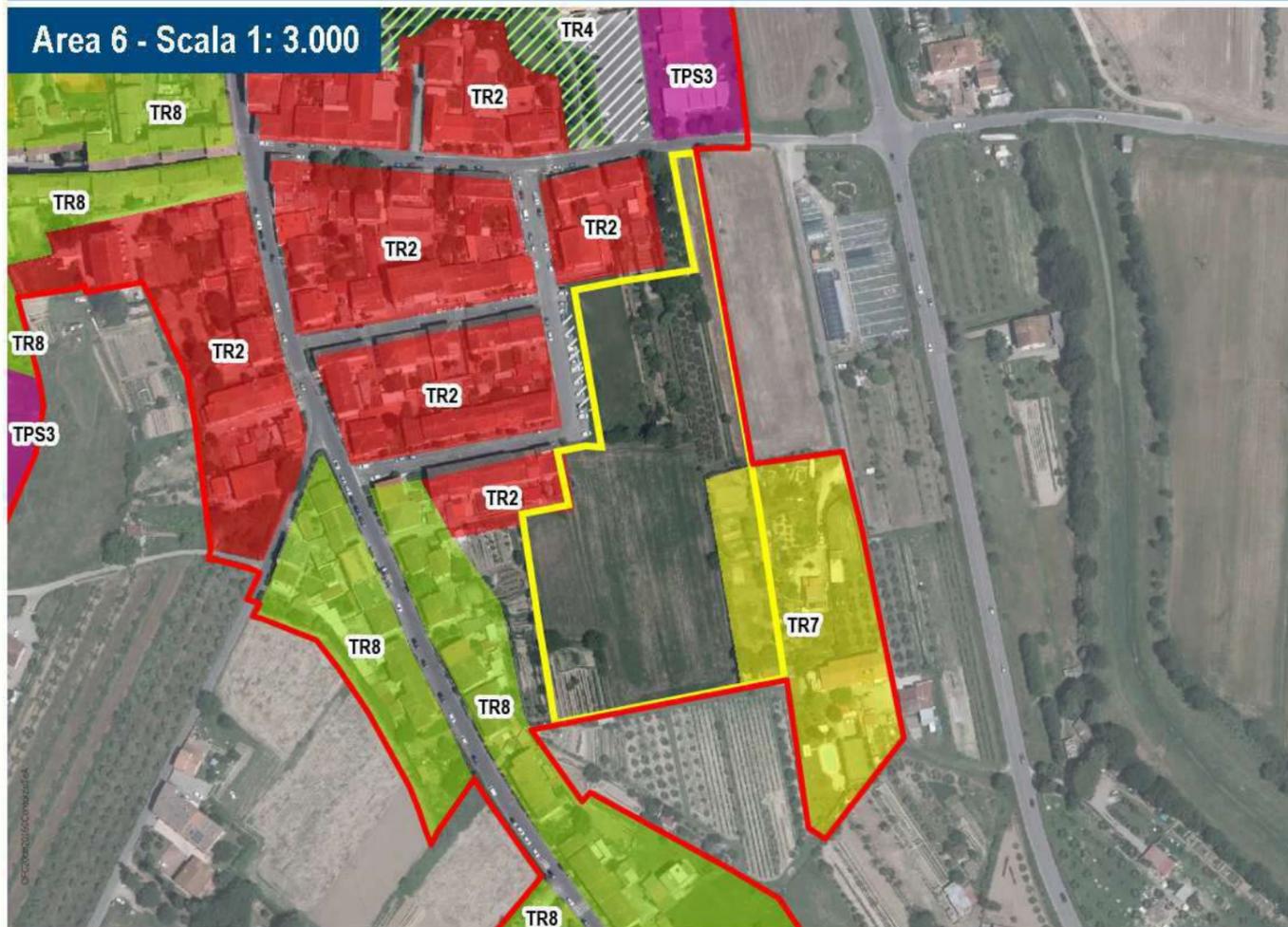


Estratto tav. "Usi del suolo e modalità di intervento" del R.U. di Empoli

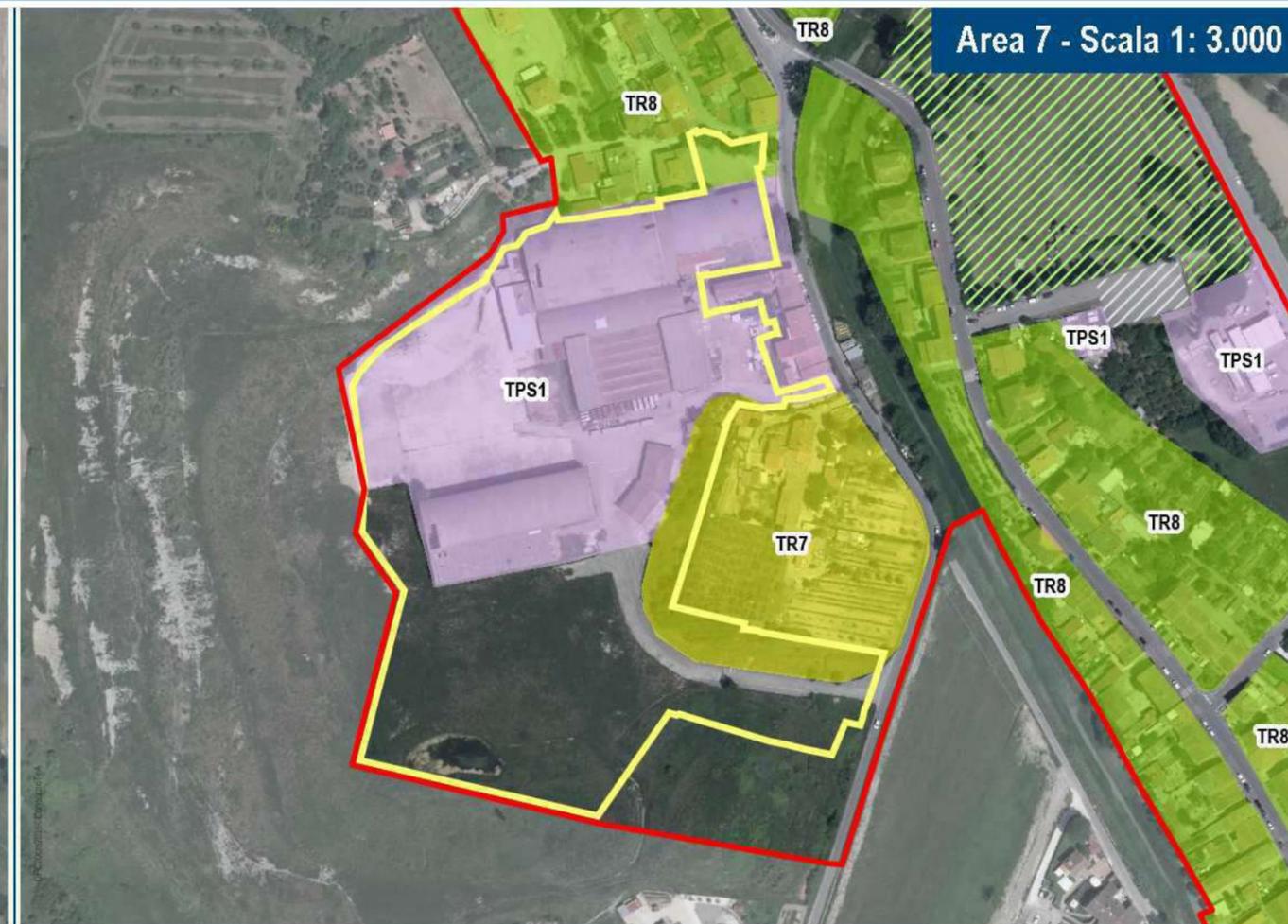


Estratto tav. "Usi del suolo e modalità di intervento" del R.U. di Empoli

Area 6 - Scala 1: 3.000

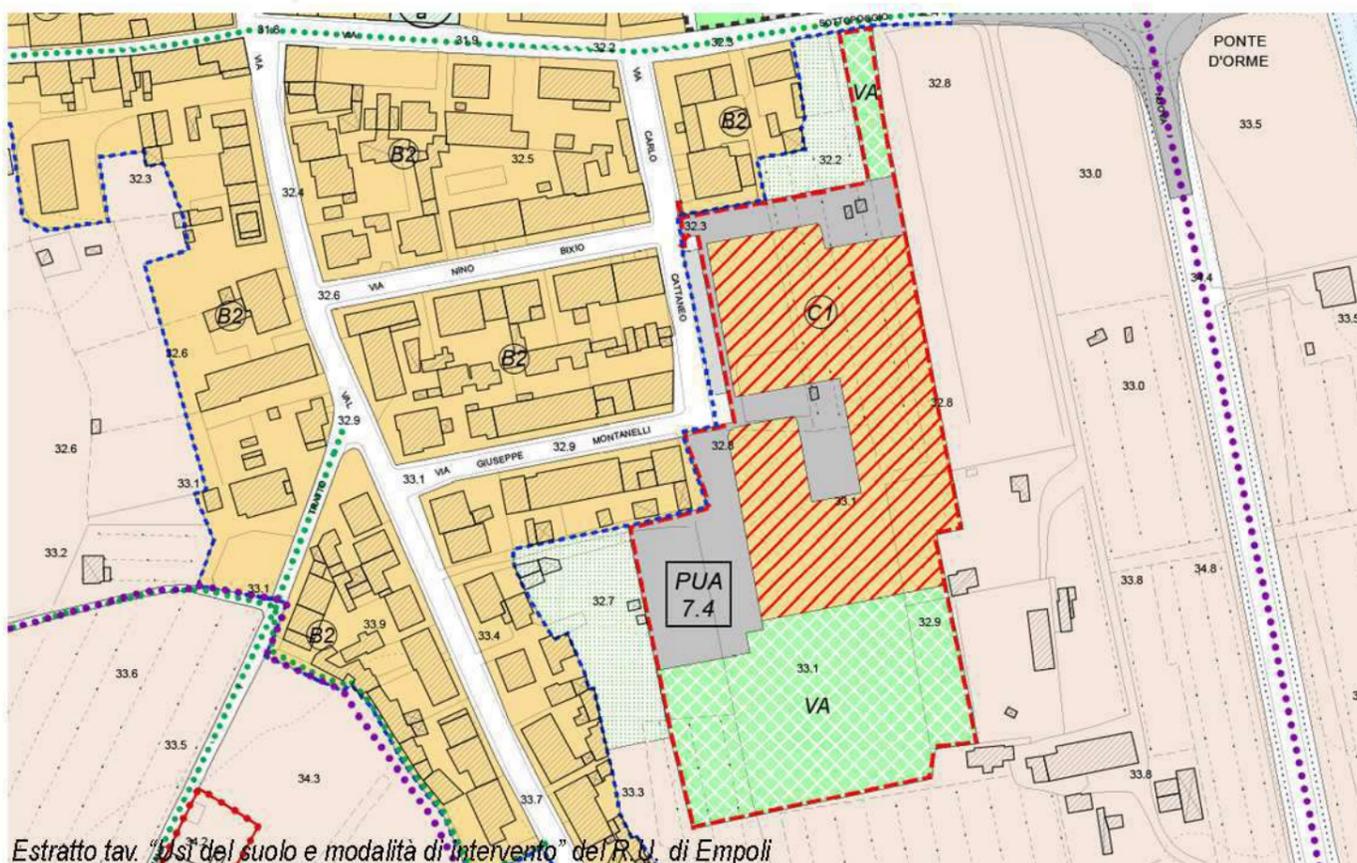


Area 7 - Scala 1: 3.000

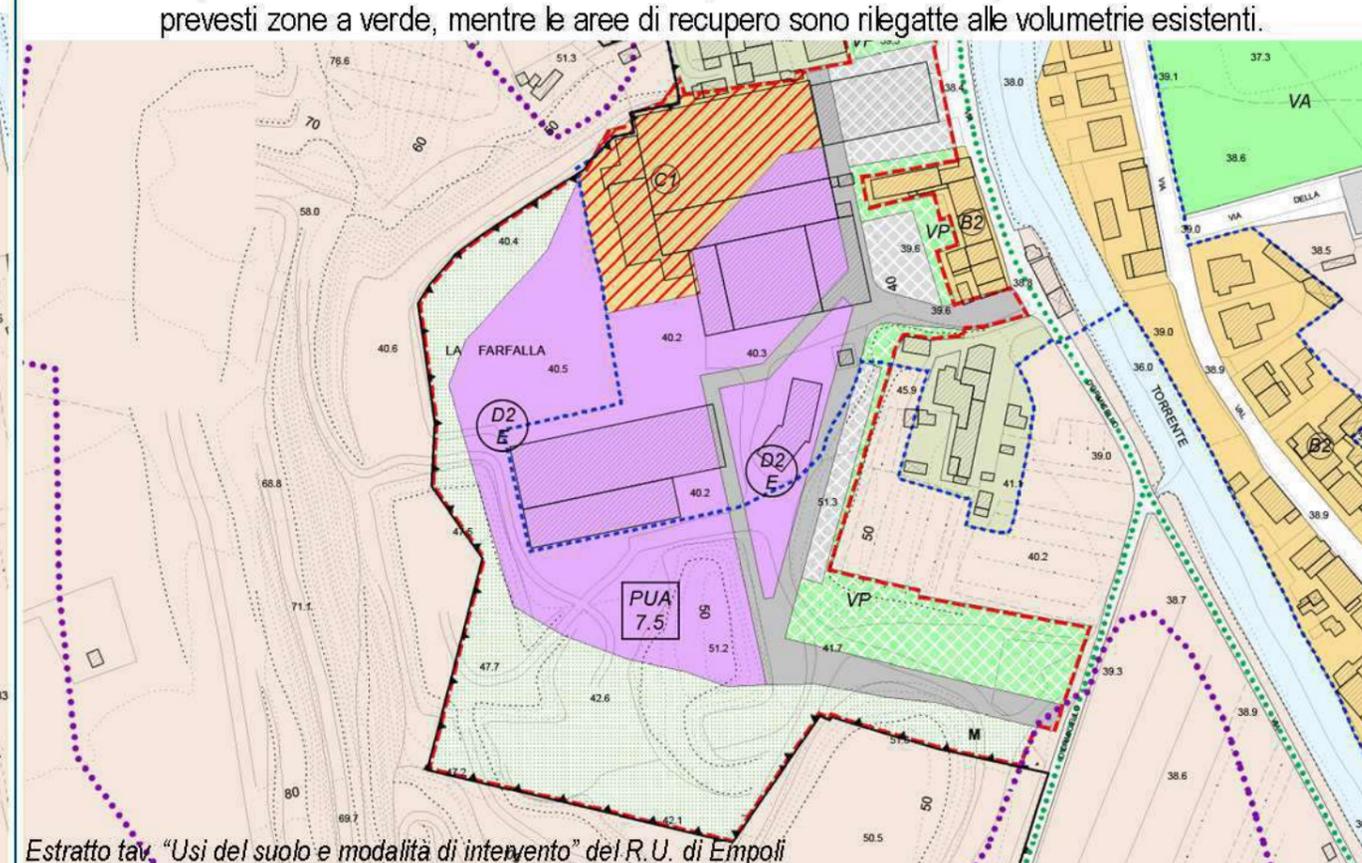


 Area soggetta a Piano Attuativo presentato. Si ritiene opportuno prendere atto della previsione e inserirla in questa fase all'interno del Territorio Urbanizzato.

 Area soggetta a Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area e quindi assimilabile a quanto disposto dall'art.4 c.4 della L.R. 65/2016. Si precisa che nelle zone perimetrali dell'intervento sono previsti zone a verde, mentre le aree di recupero sono rilegate alle volumetrie esistenti.



Estratto tav. "Usi del suolo e modalità di intervento" del R.U. di Empoli

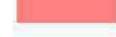
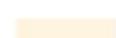
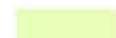


Estratto tav. "Usi del suolo e modalità di intervento" del R.U. di Empoli

Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

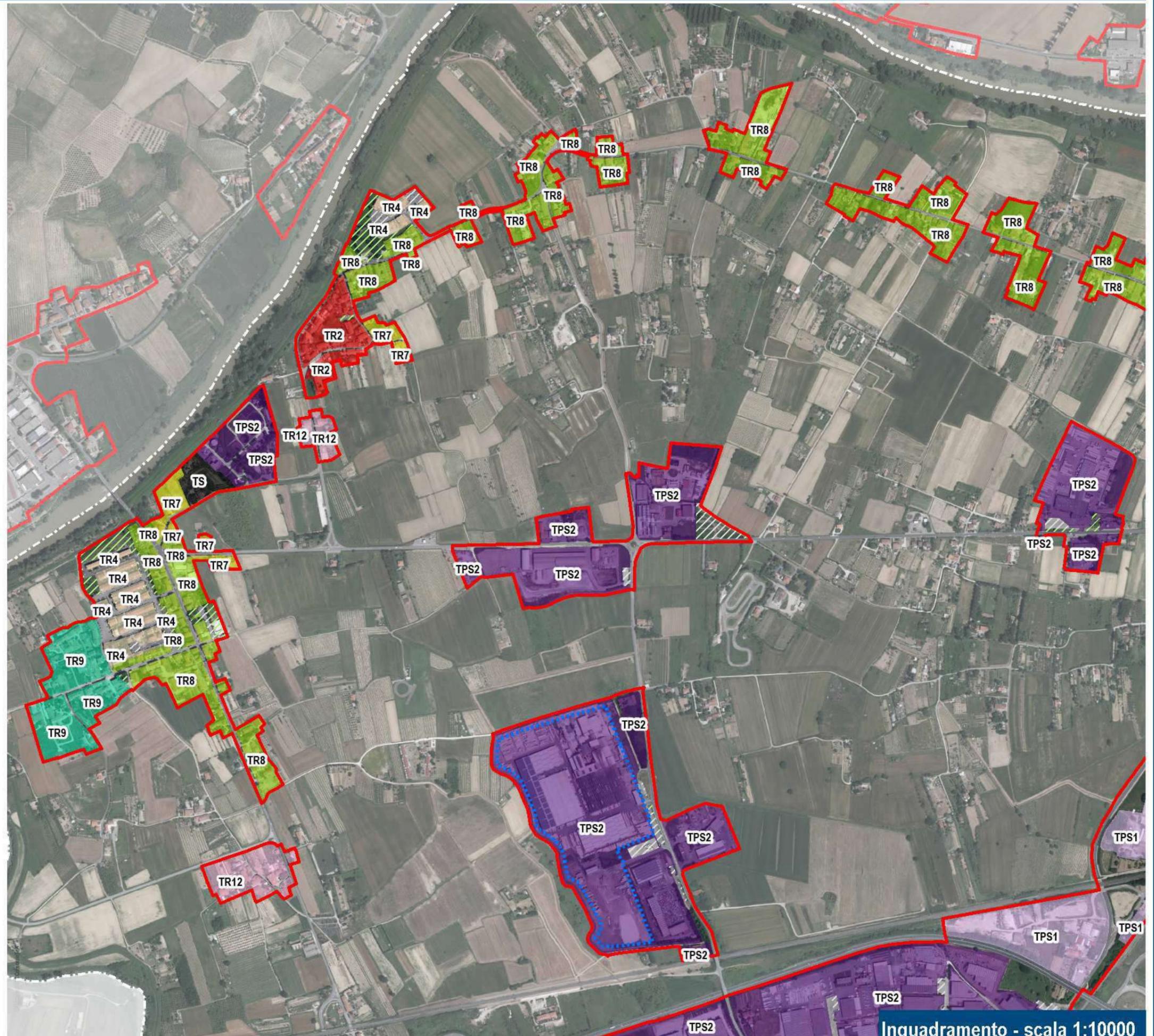
Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

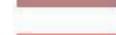
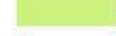
 Area assoggettata a Conferenza di Copianificazione (art.25 L.R. 65/2014), con Verbale del 01.08.2017



Legenda

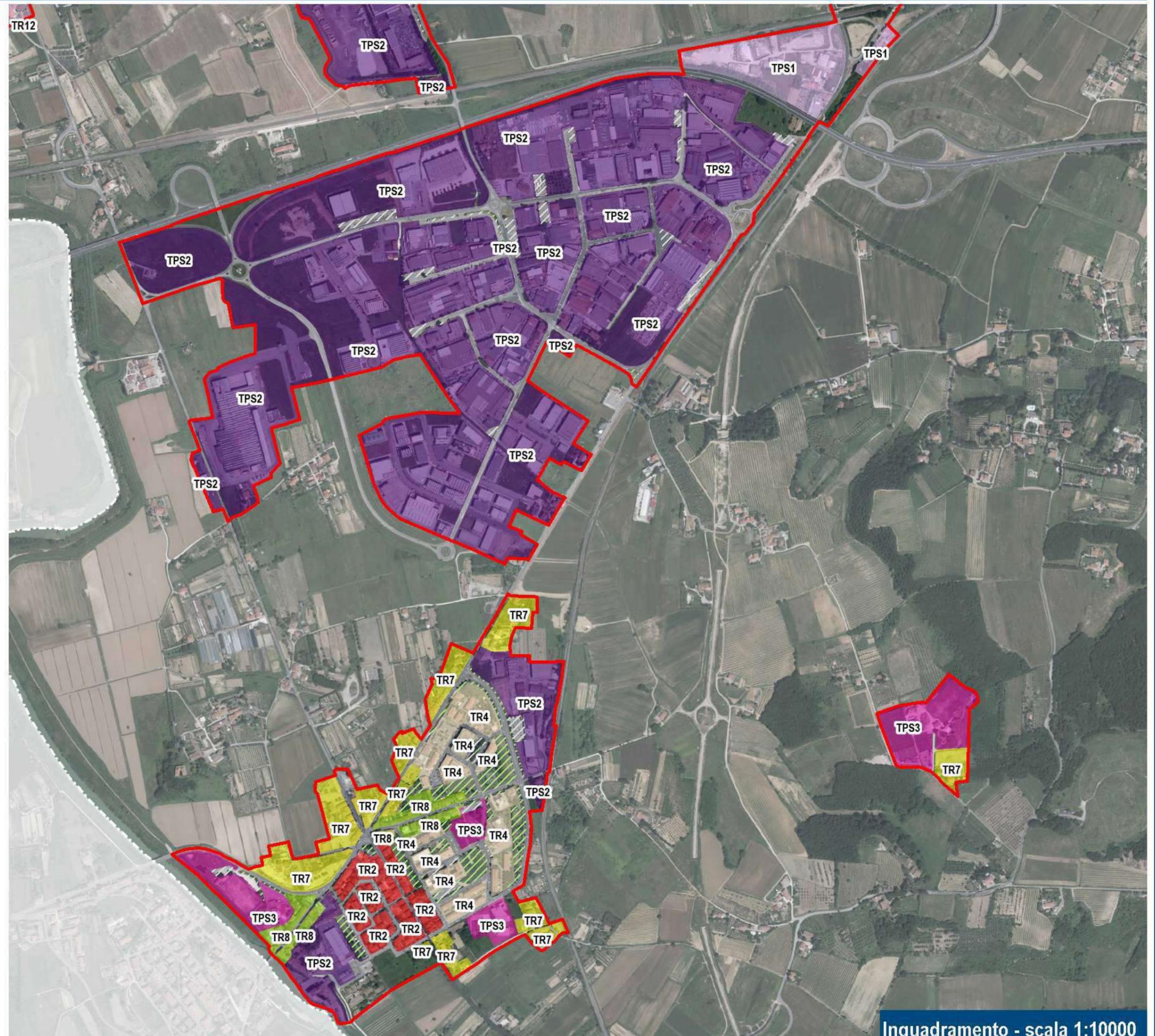
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico





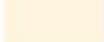
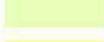
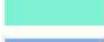
Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.

Area oggetto di analisi

Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

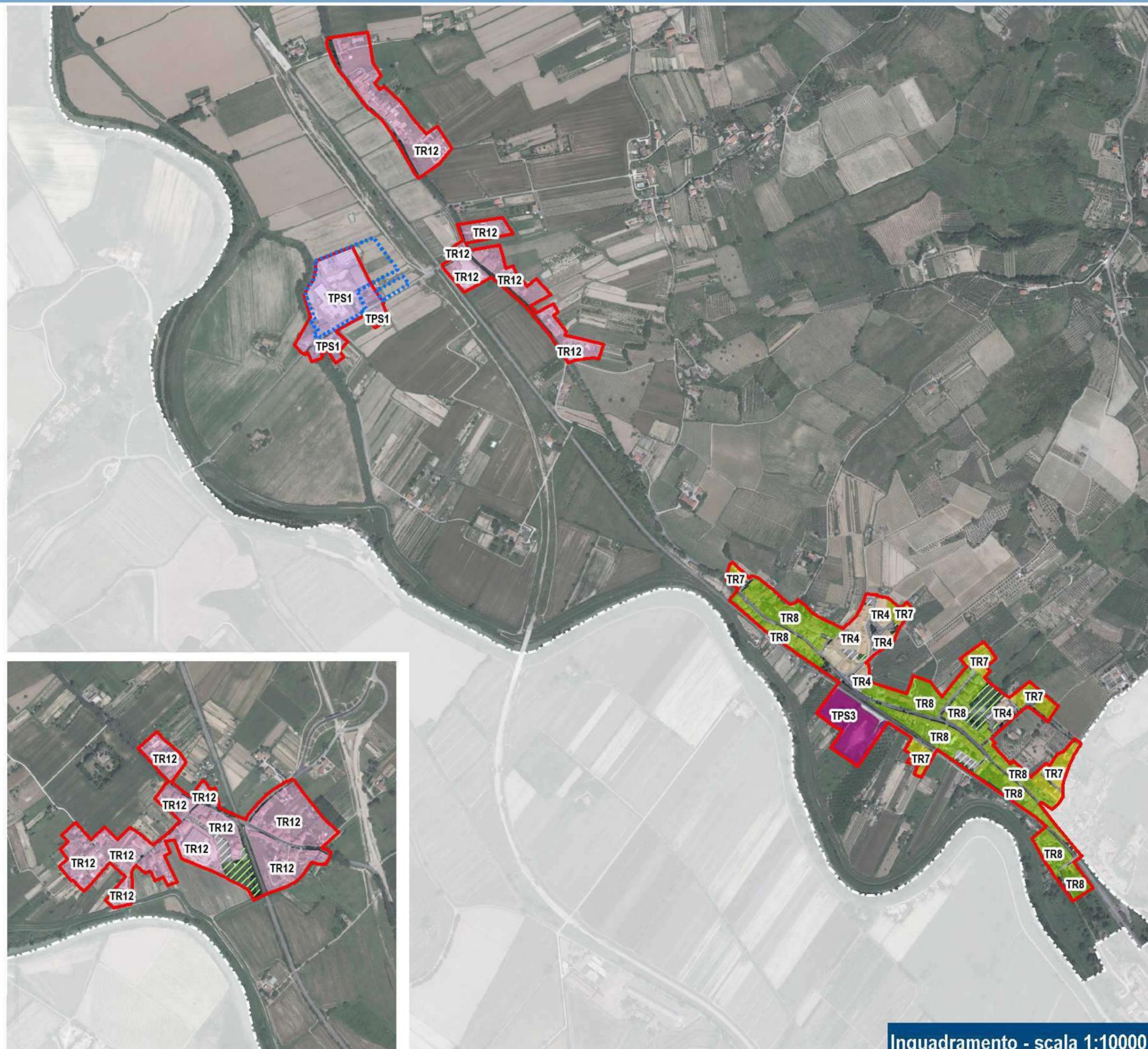
Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

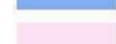
-  Area assoggettata a Conferenza di Copianificazione (art.25 L.R. 65/2014), con Verbale del 01.08.2017



Legenda

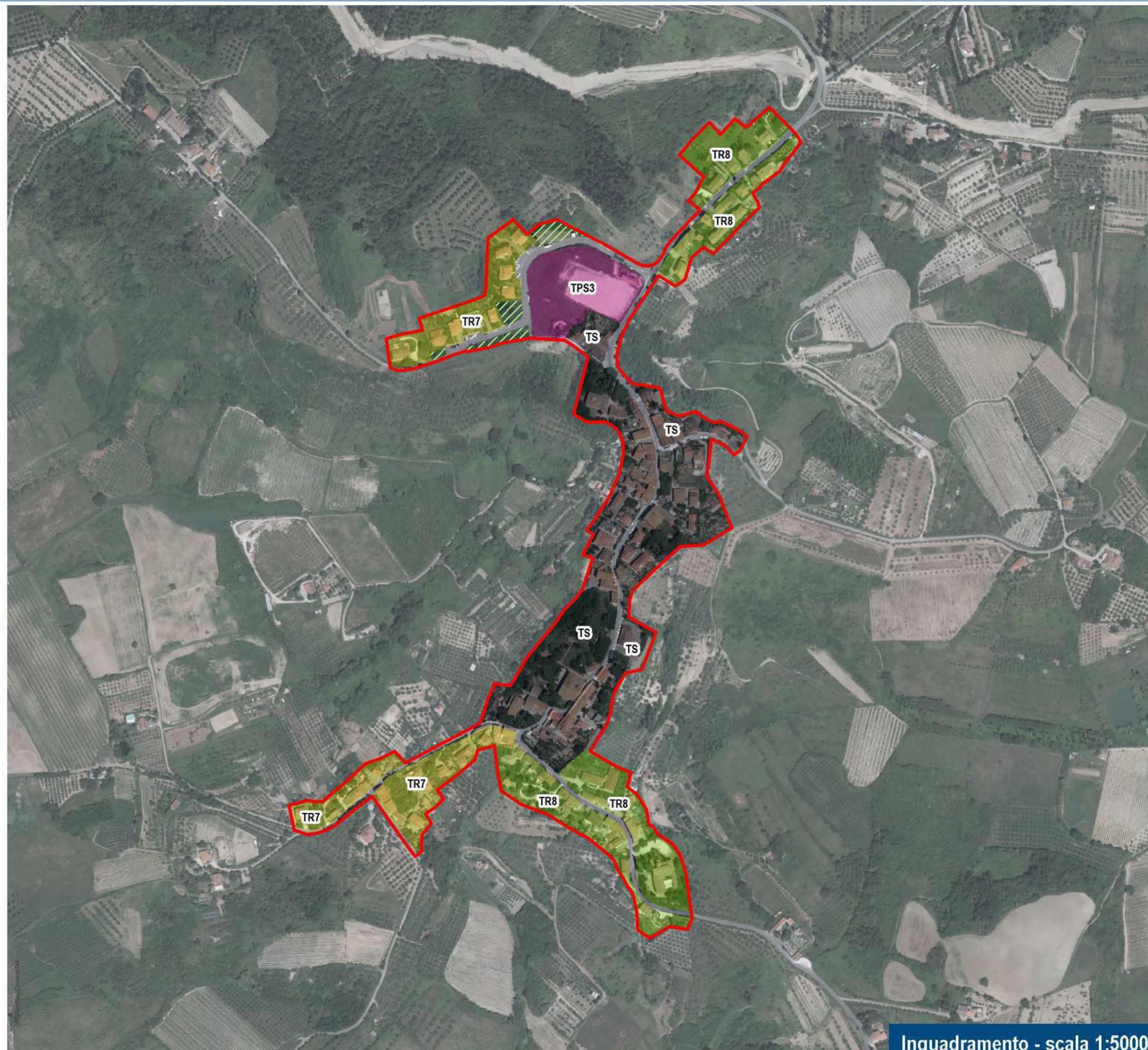
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

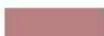
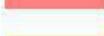
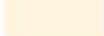
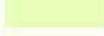
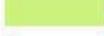
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

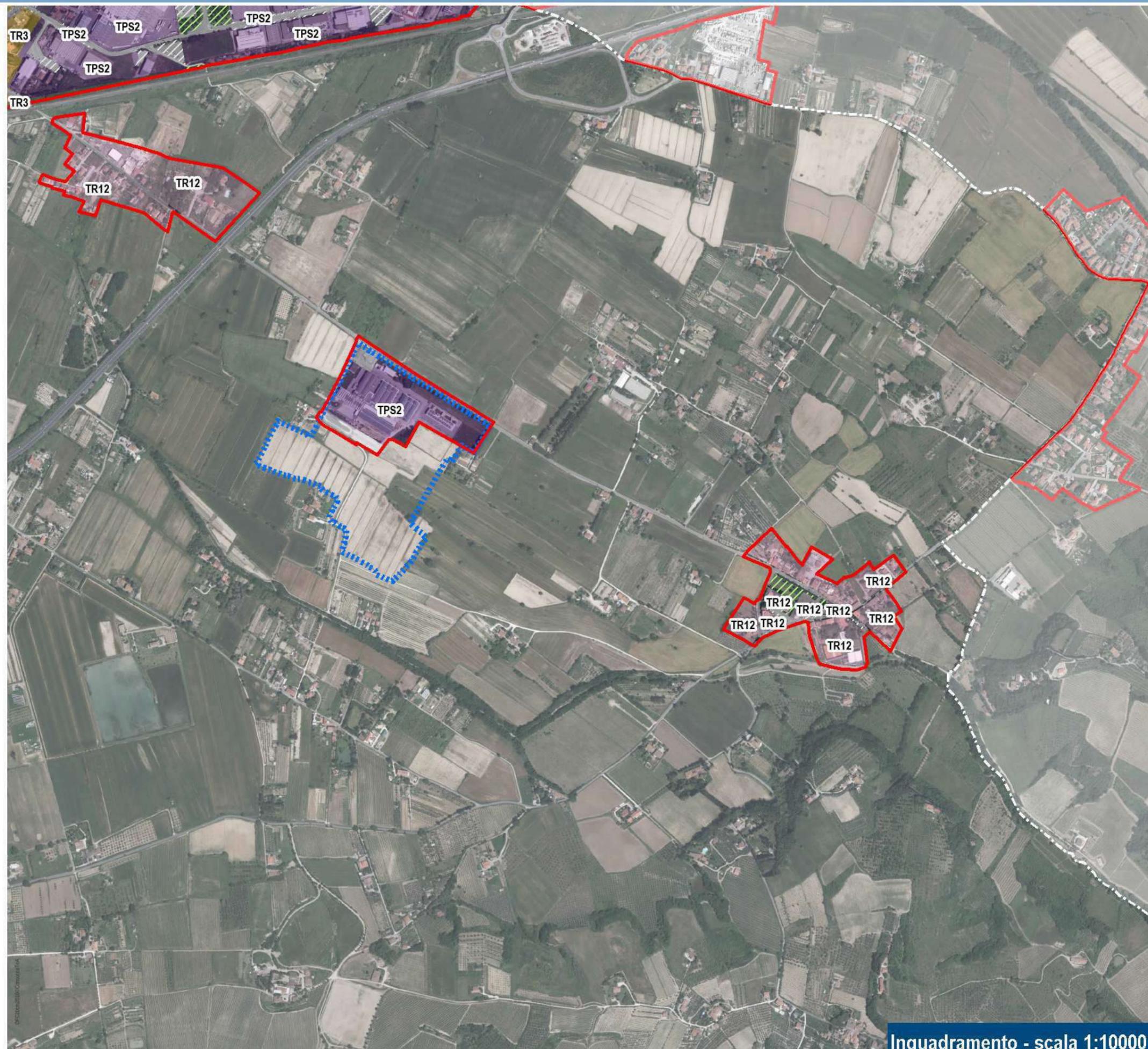
Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

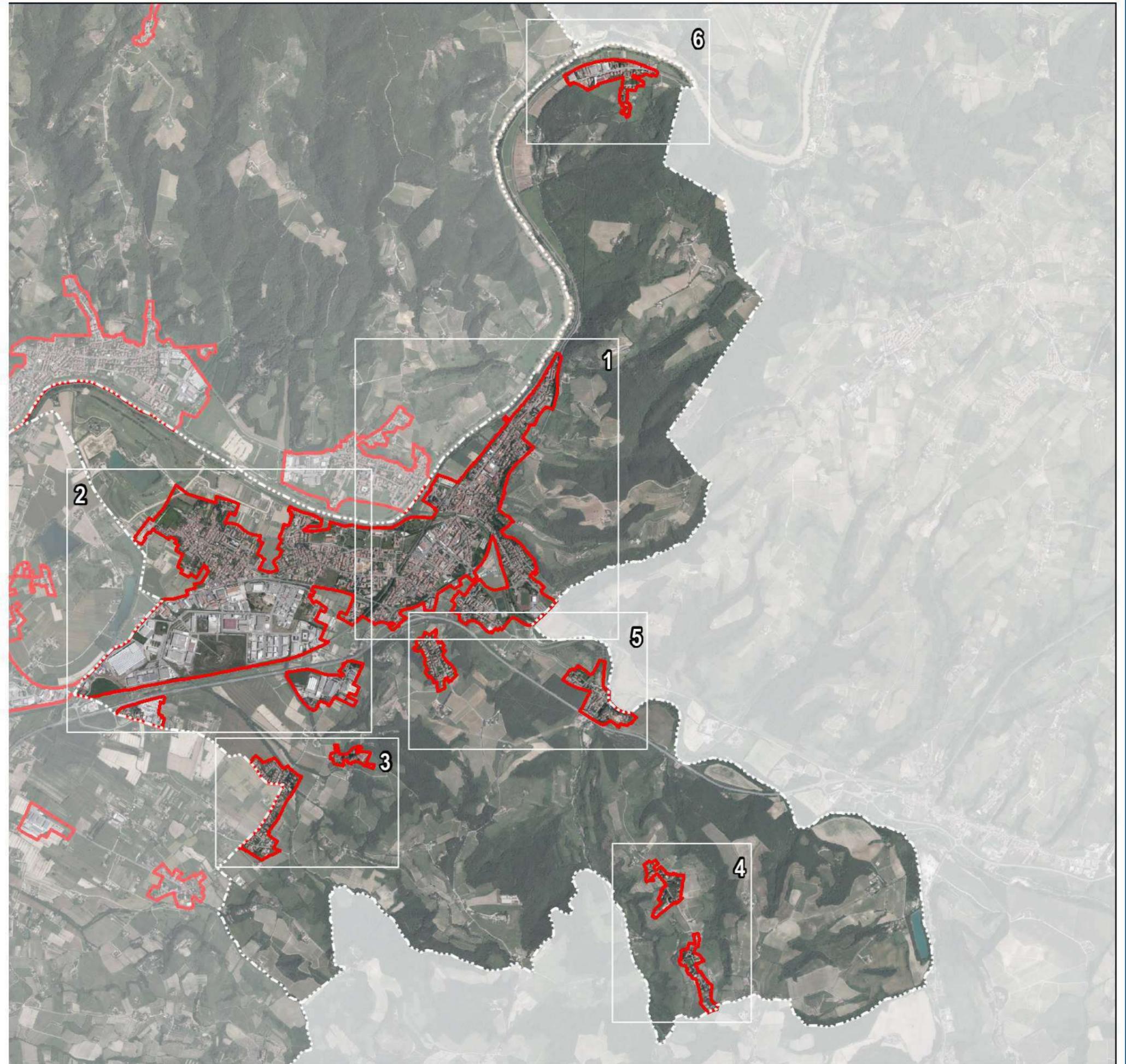
Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

 Area assoggettata a Conferenza di Copianificazione (art.25 L.R. 65/2014), con Verbale del 01.08.2017



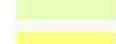
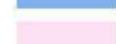
- 1 - Montelupo - Samminiato
- 2 - Fabbiana - Pratella
- 3 - Sammontana
- 4 - Punica
- 5 - Bobolino e Turbone
- 6 - Camaioni



Legenda

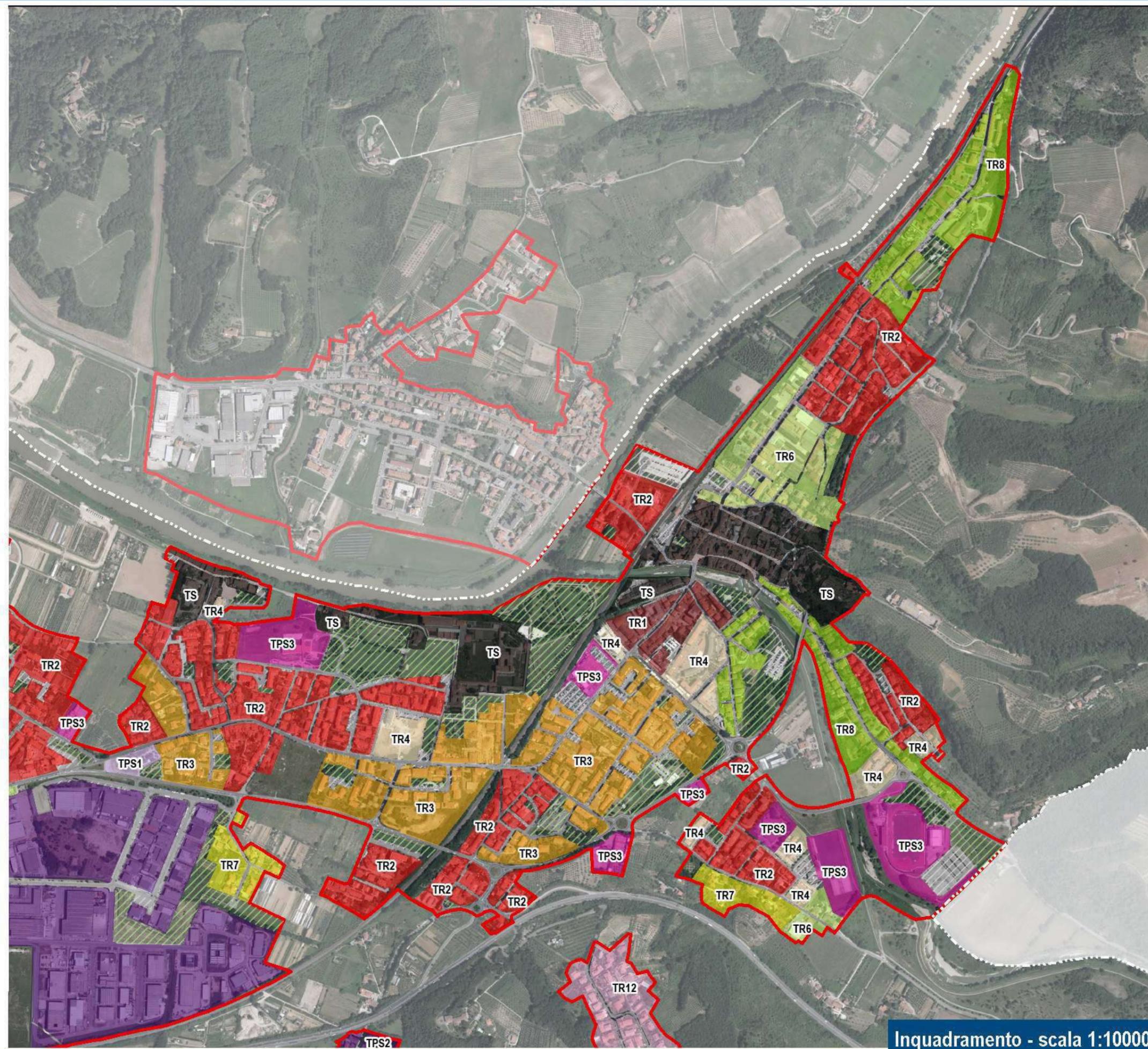
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

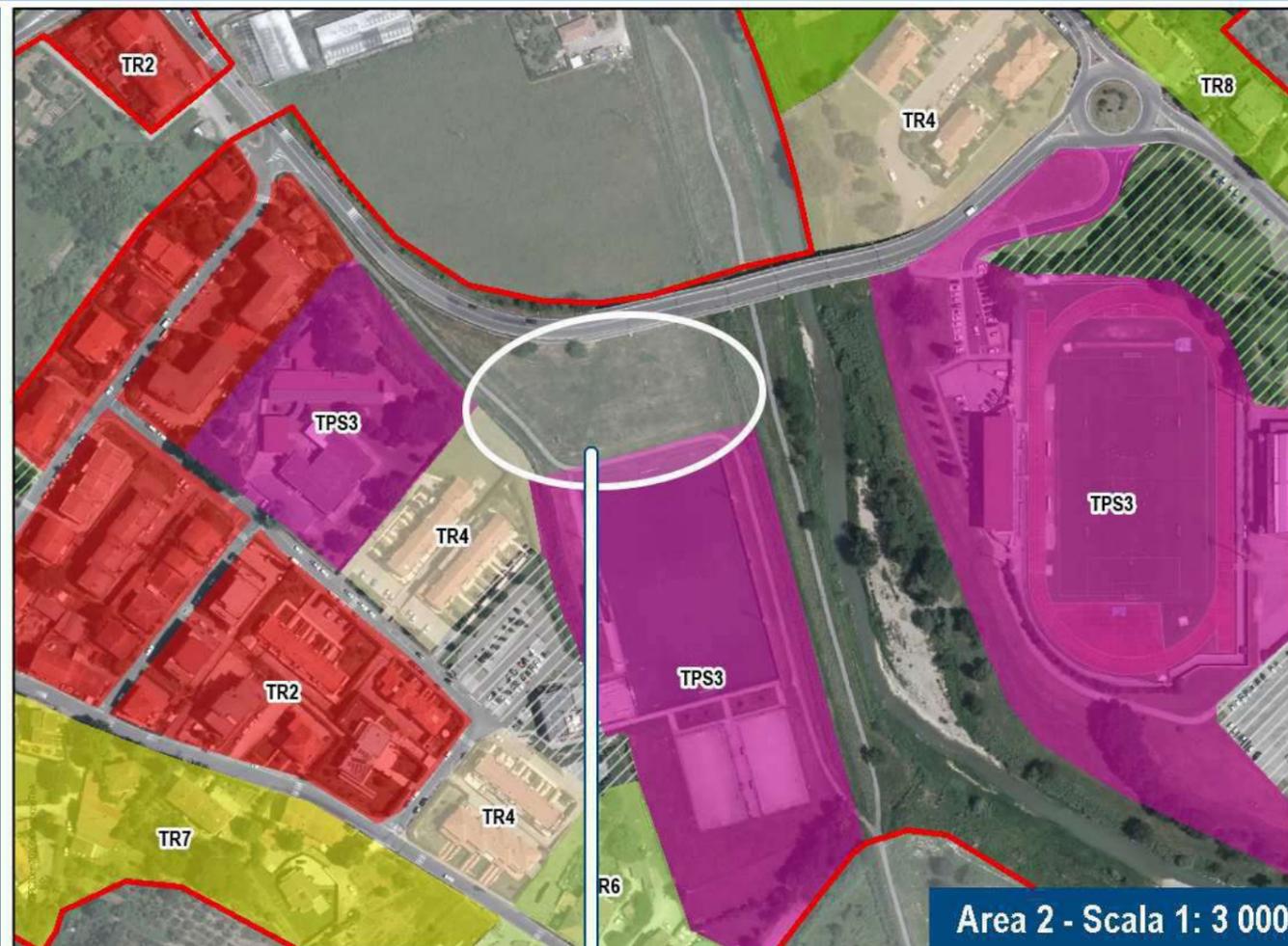
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico





Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.

Aree oggetto di analisi



Area interclusa. L'area retrostante le abitazioni è demilitata dal margine fisico della strada e si uniforma alle pertinenze del tessuto TR2.

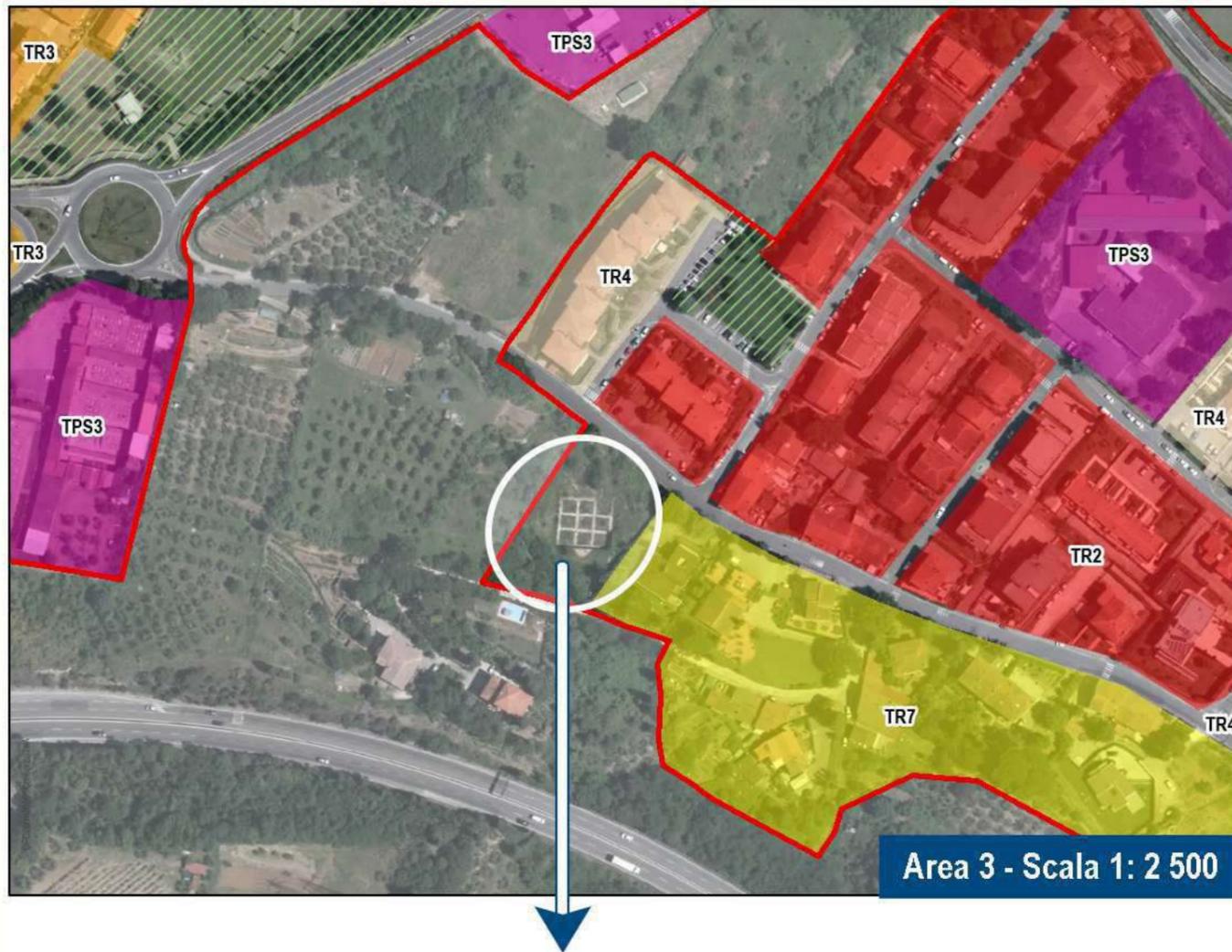


1. Estratto Googli Earth, 2018 European Space Imaging, data di acquisizione 22/03/2018 - 2. Estratto Googli Earth, 2018, data acq. Ottobre 2010

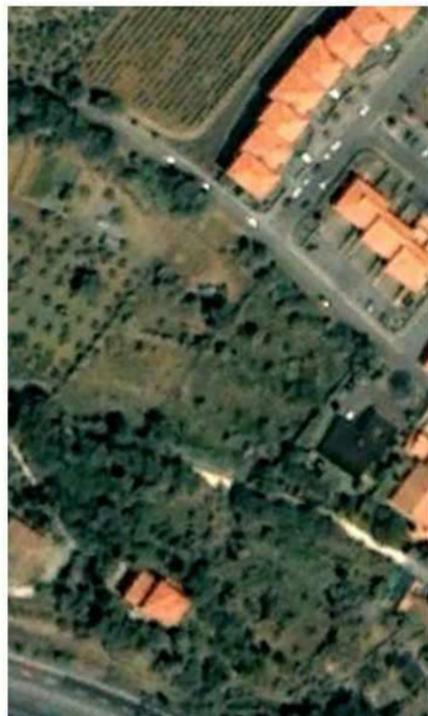
Area interclusa. Si tratta di un'area interclusa, delimitata dal margine forte della strada, dal fiume, dalle attrezzature sportive e da lotti edificati; nell'ipotesi di valorizzare il tale spazio in modo congruente agli elementi circostanti è inserito all'interno del TU, ai sensi dell'art.4, c.4, LR. 65/2014.



Estratto Googli Earth, 2018, data di acquisizione: Luglio 2017



Area edificata. Sull'area sono presenti le fondamenta di un fabbricato incompiuto, oggi parzialmente ricoperto da vegetazione.



Estratto Google Earth, 2018 Digital globe, data di acquisizione: 13/07/2003



Estratto Google Earth, 2018 European Space Imaging, data di acquisizione: 18/04/2007

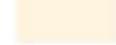
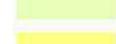
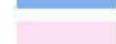


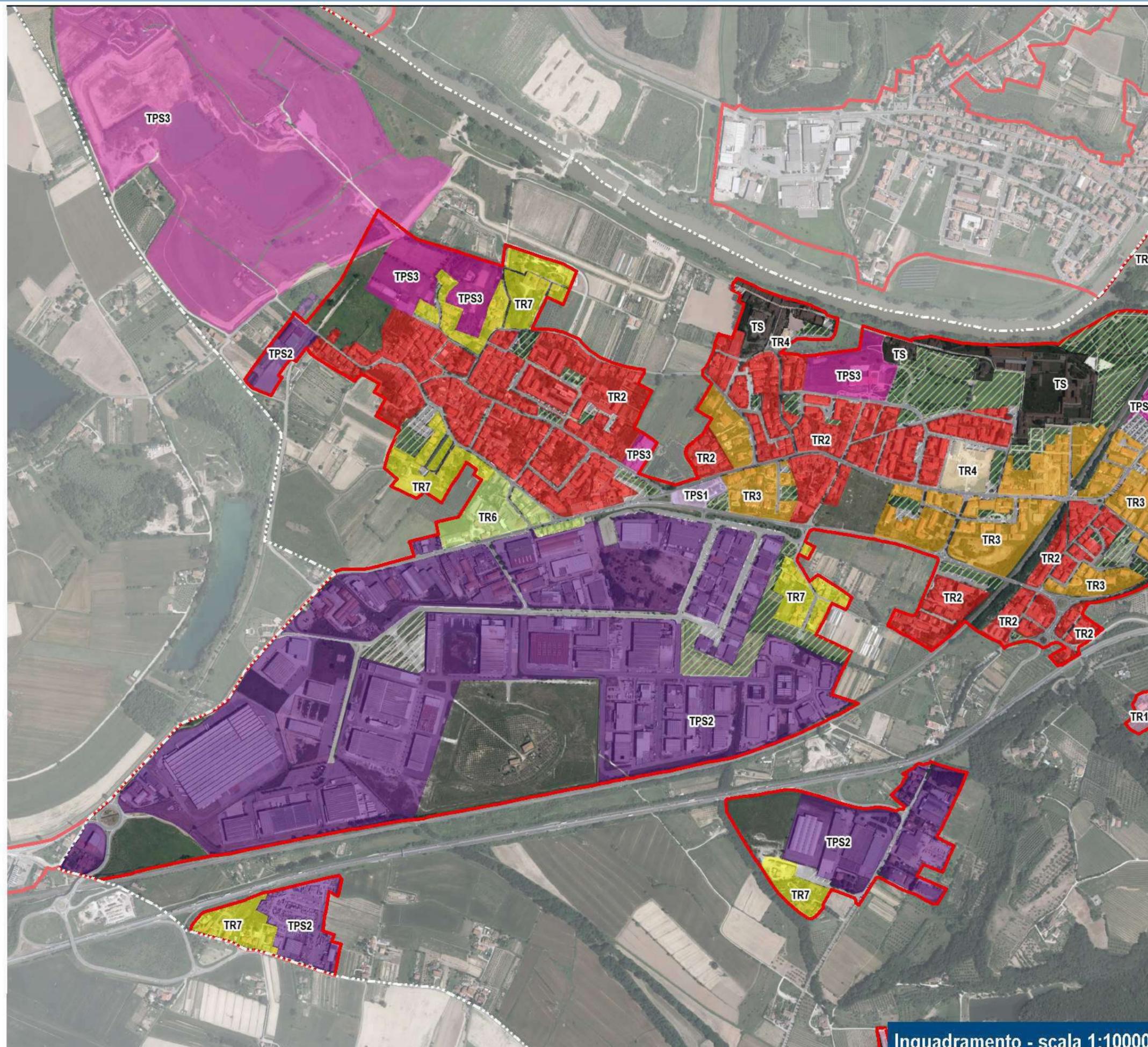
Estratto Google Earth, 2018 European Space Imaging, data di acquisizione: 22/03/2018

Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

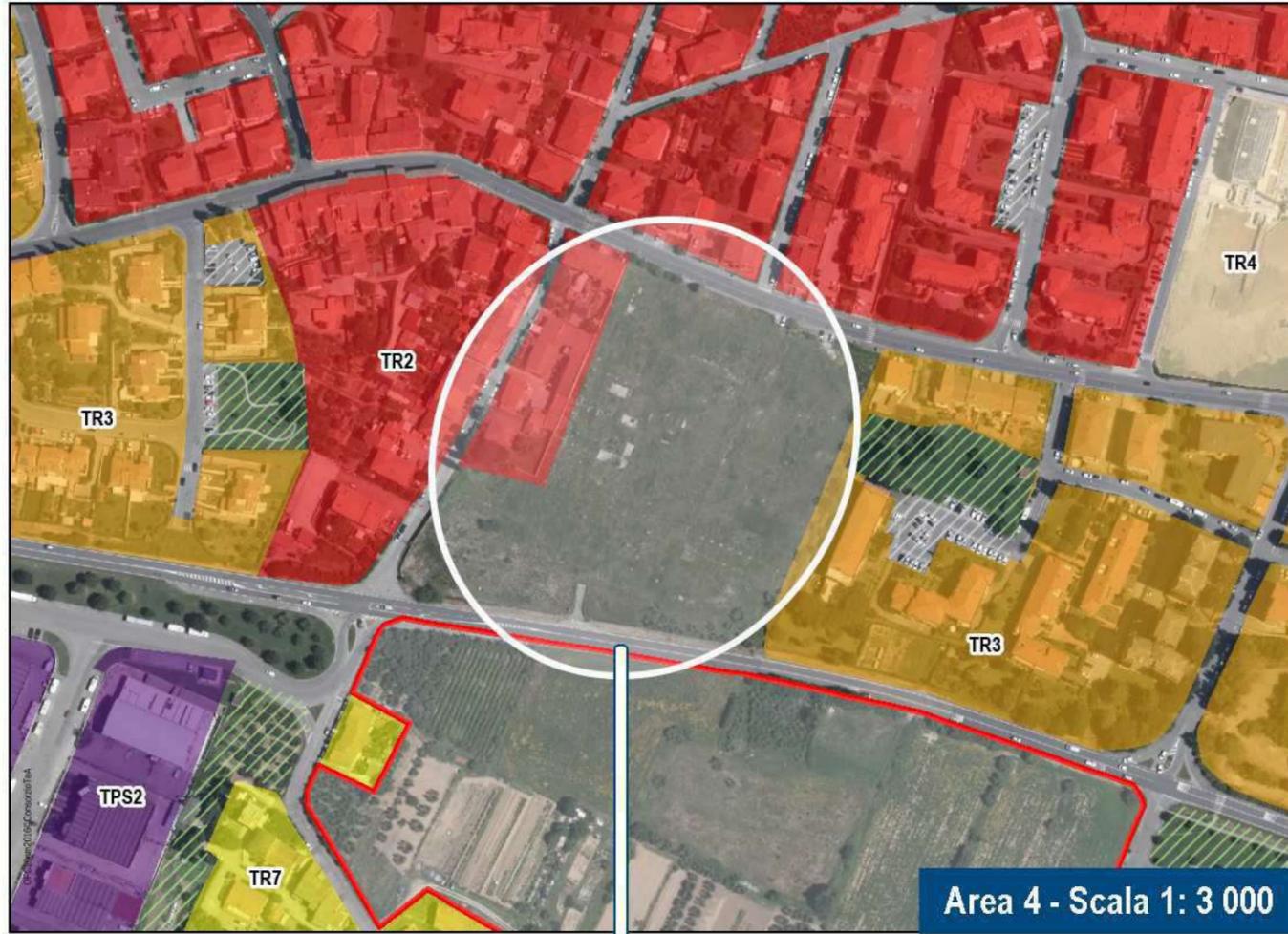
-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica





n. Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.

Aree oggetto di analisi



Area 4 - Scala 1: 3 000



Area 5 - Scala 1: 5000



Area convenzionata. Il fabbricato di tipo industriale presente nell'area al 2003 risulta demolito al 2007. In base al Ru vigente l'area corrisponde all'Unità di Intervento n°10 in area di sostituzione con nuova destinazione residenziale:

- Piano Attuativo approvato con D.C.C. n° 15 del 29/06/2002
- Convenzione del 26/06/2007 prorogata con il Decreto del Fare al 12/07/2020

Estratto del Regolamento Urbanistico vigente

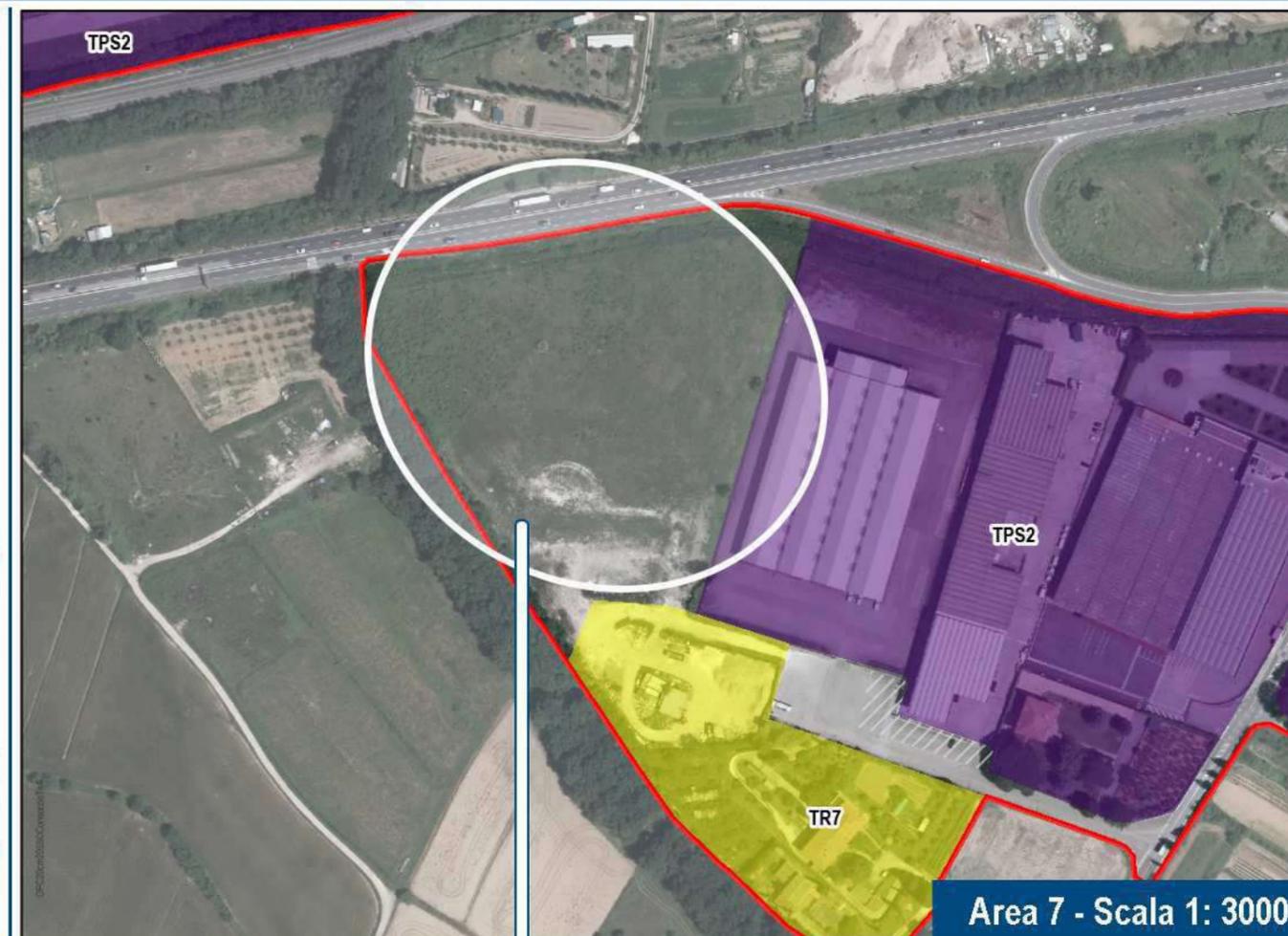


1 Area interclusa. L'area è segnata a Sud dalle presenze forti della ferrovia e della S.G.C. FiPiLi, mentre lungo gli altri lati dal tessuto industriale a piattaforme; l'area è individuata come elemento di riqualificazione del margine, al fine di valorizzare l'esistente.

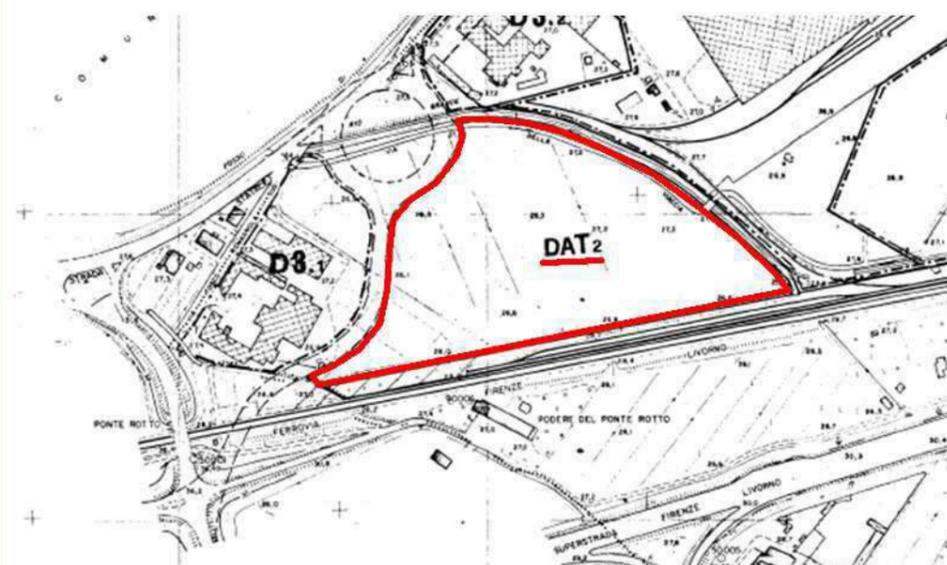


Unità di intervento. L'area interclusa tra le viabilità su ferro e su gomma si presenta a completamento dell'area industriale, con interventi a destinazione direzionale/commerciale con:

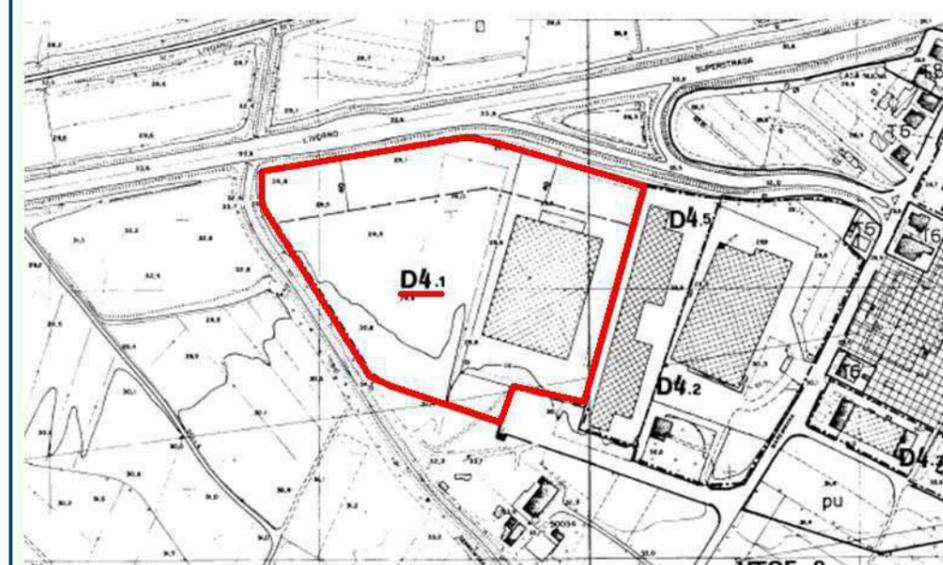
- Progetto di fattibilità approvato con D.G.M. n° 14 del 14/03/2013;
- Permesso di Costruire per realizzazione opere di urbanizzazione n° 408 del 02/09/2015; inizio lavori del 29/07/2016;
- Permesso di Costruire per realizzazione lotto 1 n° 456 del 23/11/2017;
- Permesso di Costruire per realizzazione lotto 2 n° 457 del 23/11/2017.



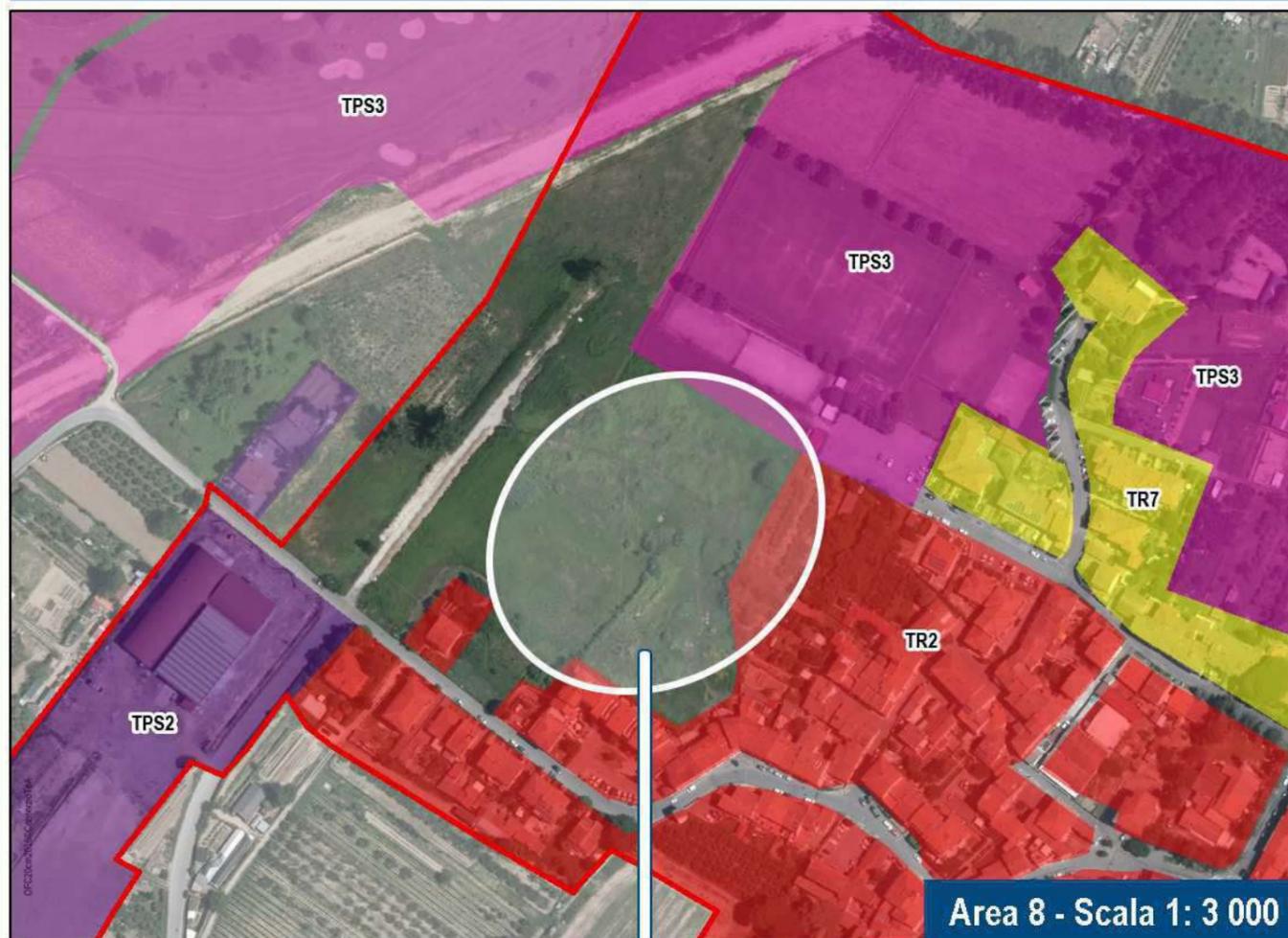
Area di pertinenza. L'area indicata, demilitata a Nord della S.G.C. FiPILi e ad ovest dal fosso, è pertinenza del comparto produttivo D4.1, come mostra, in basso, la cartografia del Regolamento Urbanistico vigente.



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente



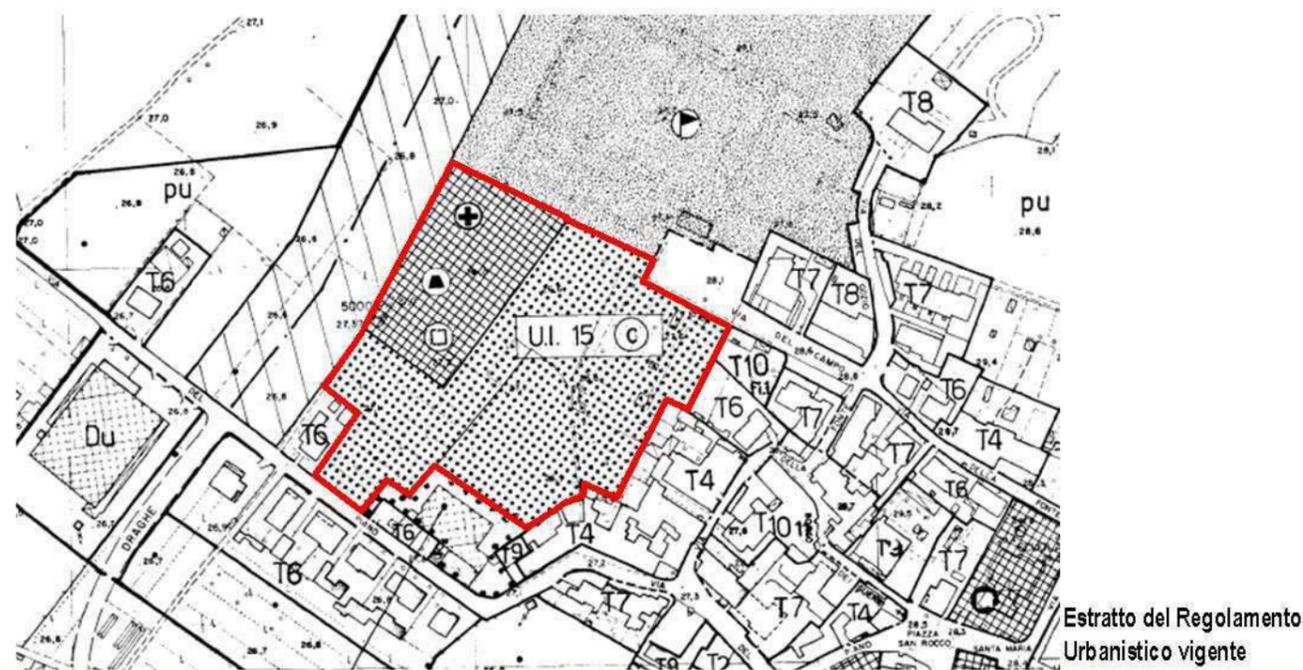
Area 8 - Scala 1: 3 000

Area di completamento. In base al Ru vigente l'area corrisponde all'Unità di Intervento n°15 con destinazione residenziale/attrezzature di interesse comune:

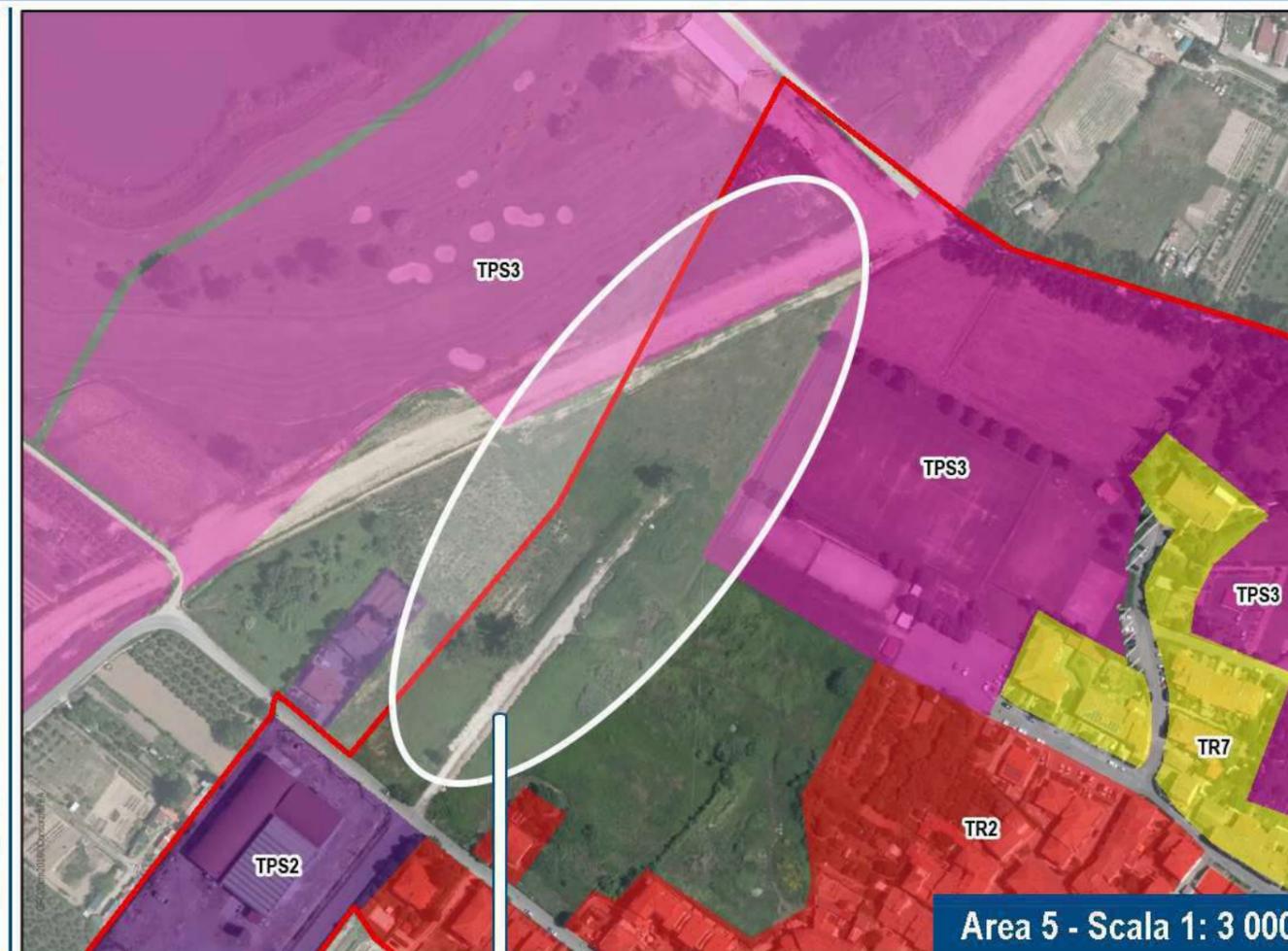
Progetto di fattibilità approvato con D.G.M. n° 45 del 17/04/2008

Convenzione del 13/01/2012

Permessi di Costruire per realizzazione opere di urbanizzazione n° 327 del 18/01/2012



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente



Area 5 - Scala 1: 3 000

Area di margine. Nell'area evidenziata è individuabile il tracciato dalla nuova strada di collegamento tra i comuni di Montelupo Fiorentino e Capraia e Limite. La strada di progetto è di servizio per l'intervento convenzionato residenziale U.I. 15 e per il plesso sportivo esistente con previsioni di ampliamento. La strada in progetto si presenta come nuovo margine urbano.

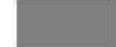
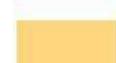
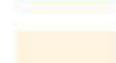
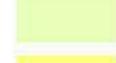


Estratto del Regolamento Urbanistico vigente

Legenda

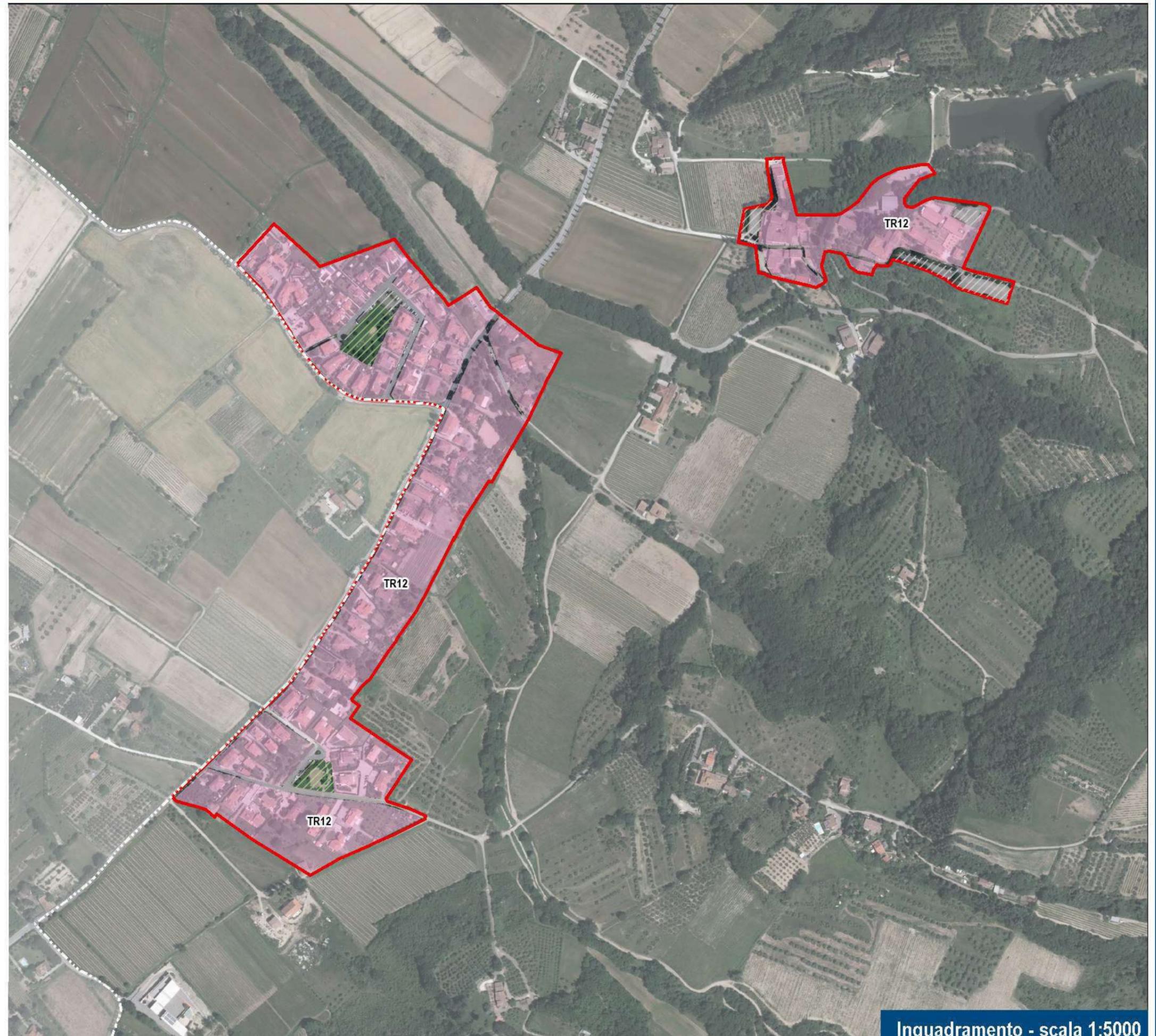
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

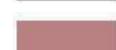
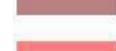
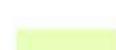
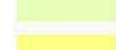
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Legenda

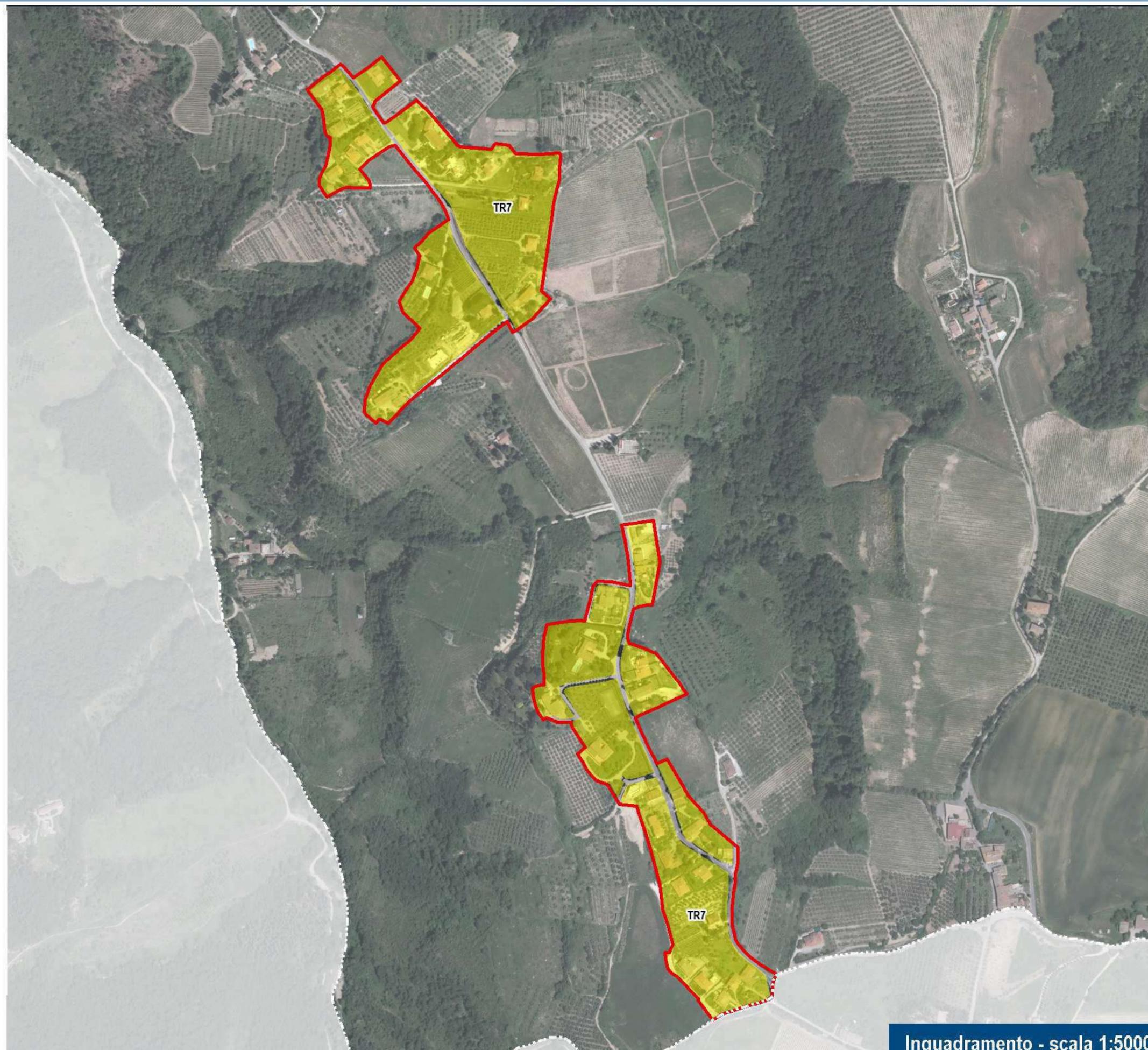
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

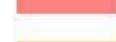
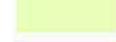
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Legenda

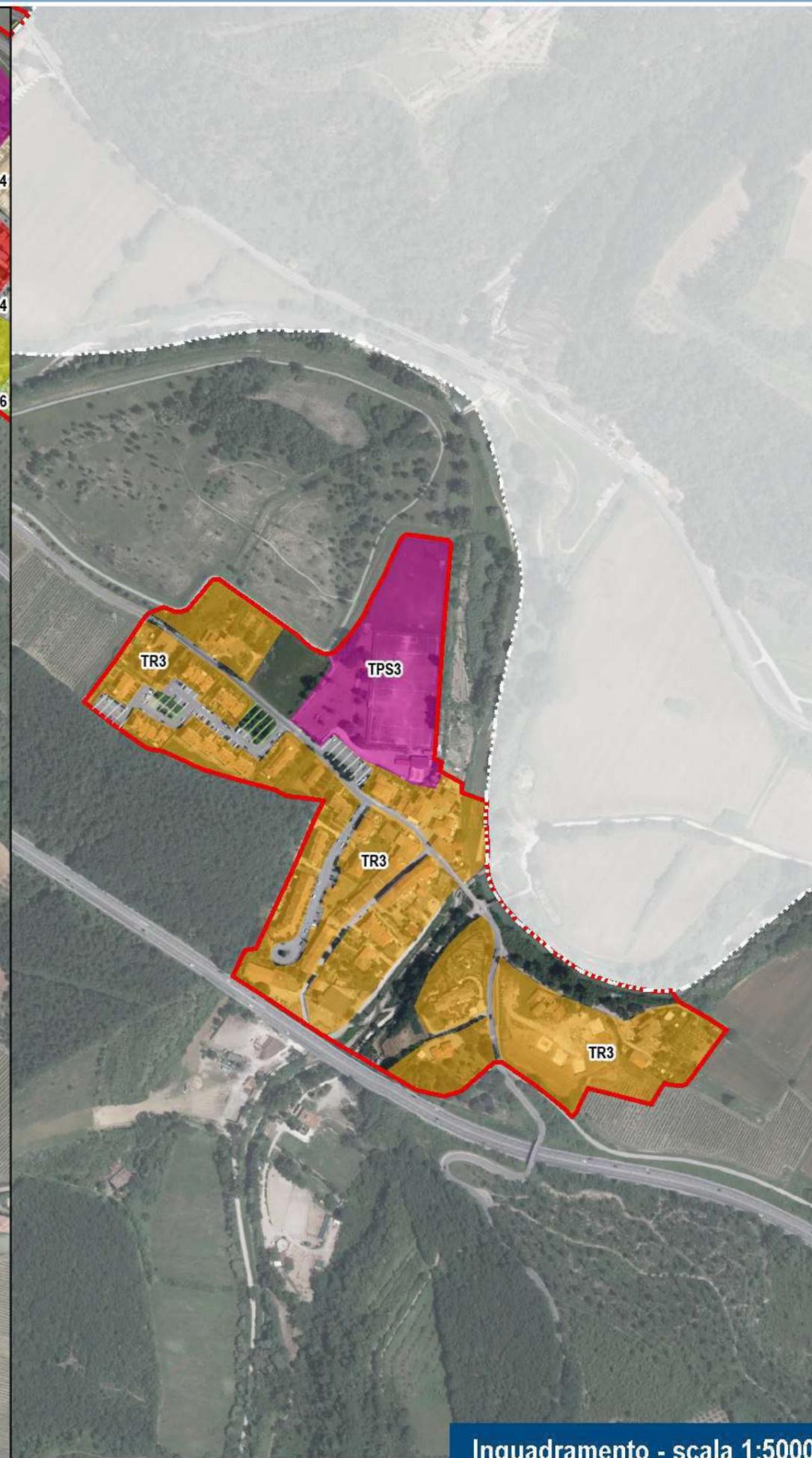
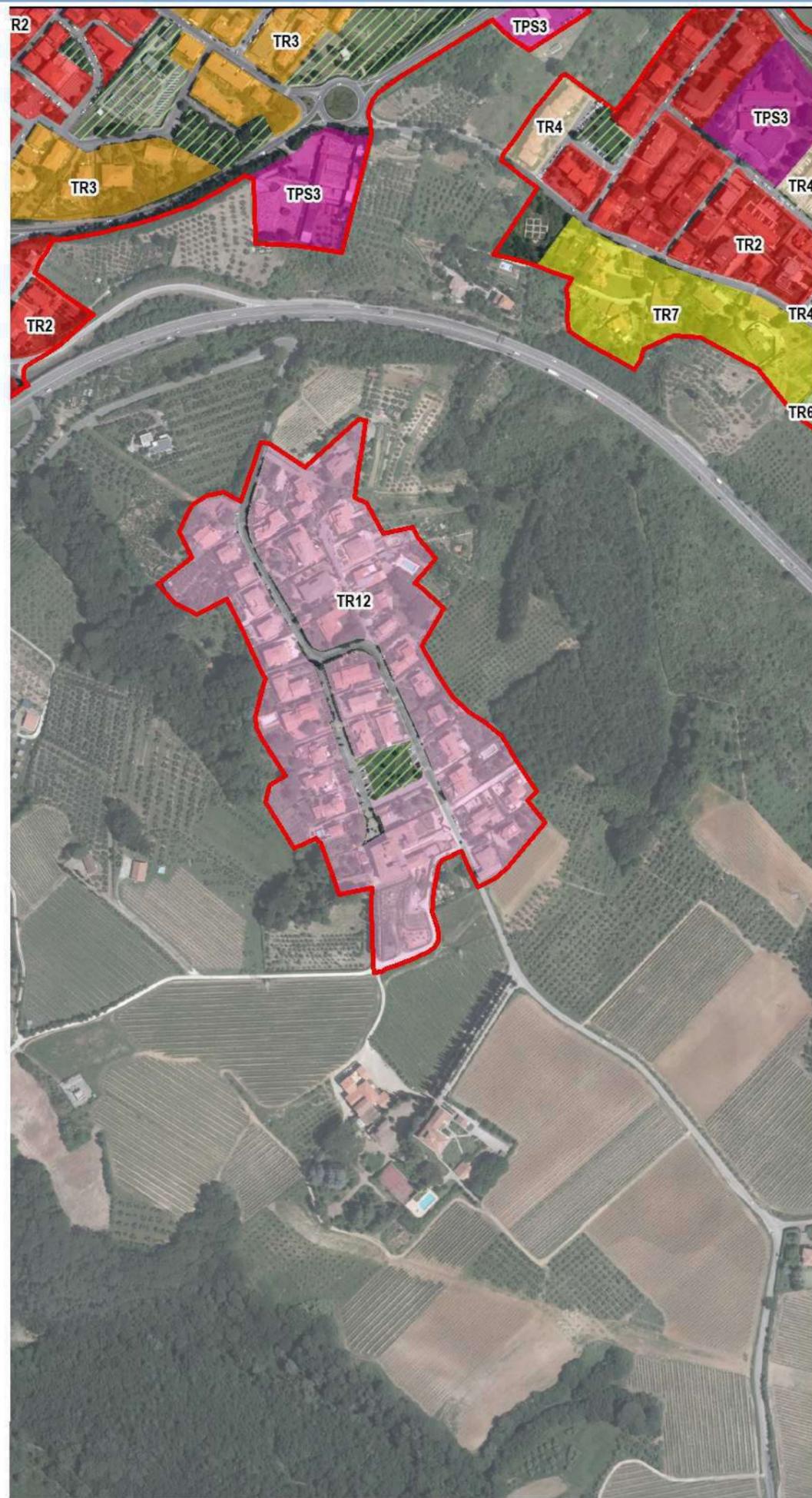
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

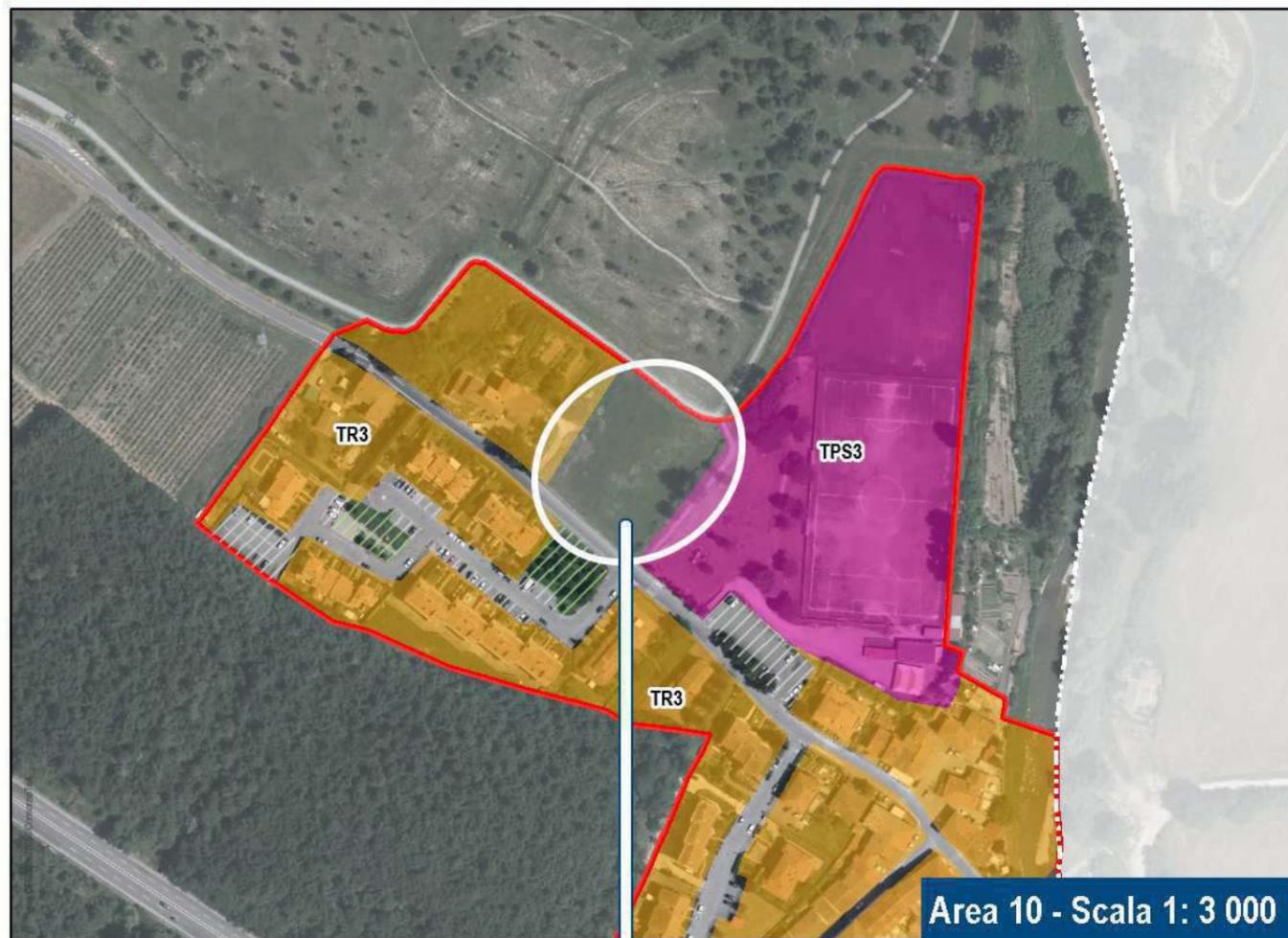
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico





n. Individuazione dell'area oggetto di analisi alle schede successive.

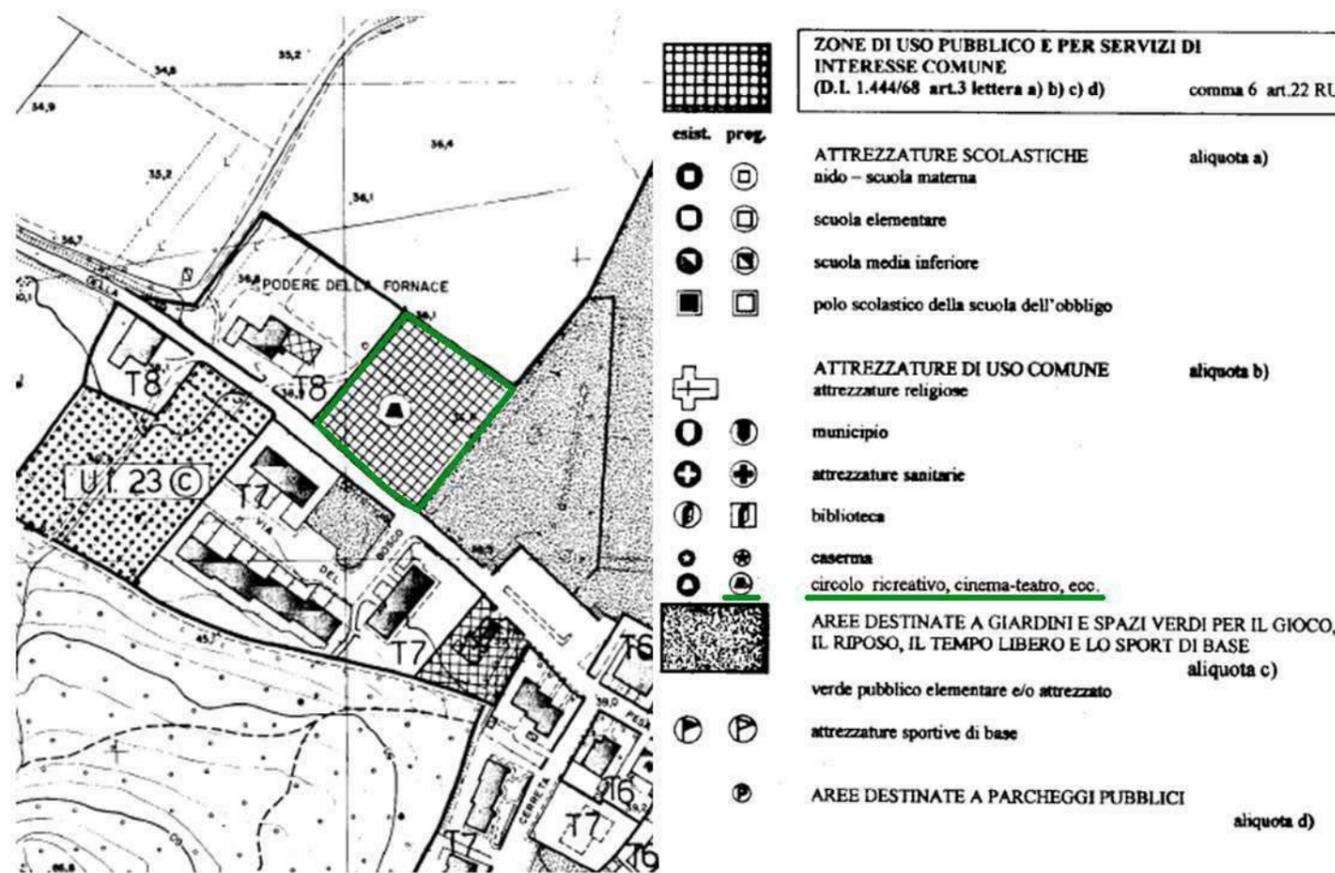
Aree oggetto di analisi



Area di completamento. L'area in oggetto è compresa tra le attrezzature sportive, alcuni edifici residenziale, il margine debole della strada bianca e la strada principale di impianto della località Turbone. In base al regolamento urbanistico vigente è in previsione un'area destinata a servizi di interesse comune di tipo ricreativo, quali teatro, circolo o altro. Ritenendo importante la presenza di tali servizi e attività per la comunità della frazione di Turbone e individuando la possibilità di una rigenerazione urbana, in senso lato, per la posizione della dell'area stessa, questa è stata inserita nel territorio urbanizzato ai sensi dell' art.4, c.4, LR. 65/2014.



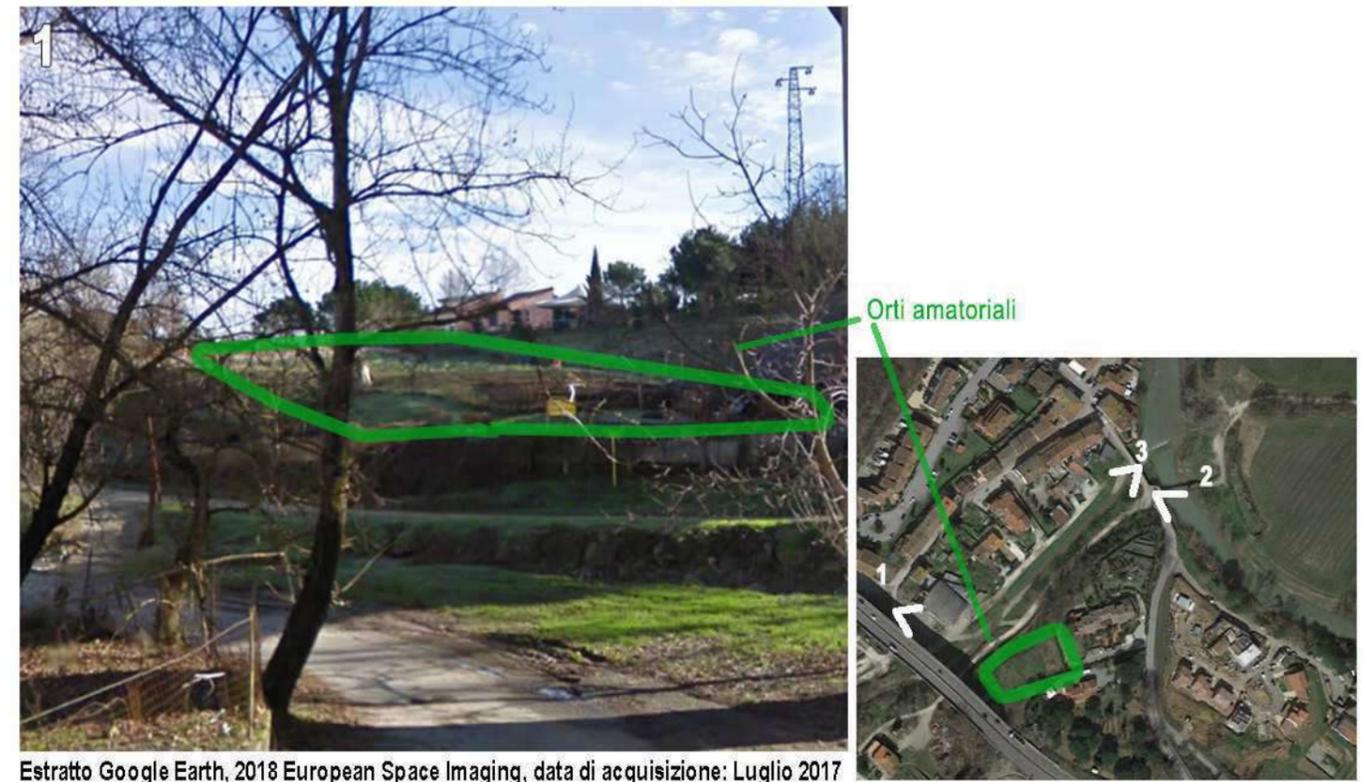
Estratto Google Earth, 2018 European Space Imaging, data di acquisizione: 22/03/2018



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente



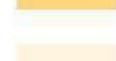
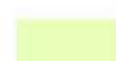
Area di connessione. L'area individuata dalla traccia bianca corrisponde all'area di pertinenza fluviale (in prossimità della rotonda, il torrente Turbone confluisce nel fiume Pesa). Oltre a vegetazione ripariale e strade bianche, sono presenti percorsi pedonali e orti amatoriali. Tale area si presenta come connessione verde tra i due abitati di Turbone, contenuto tra il fiume Pesa e la strada di grande comunicazione FI.PI.LI.



Legenda

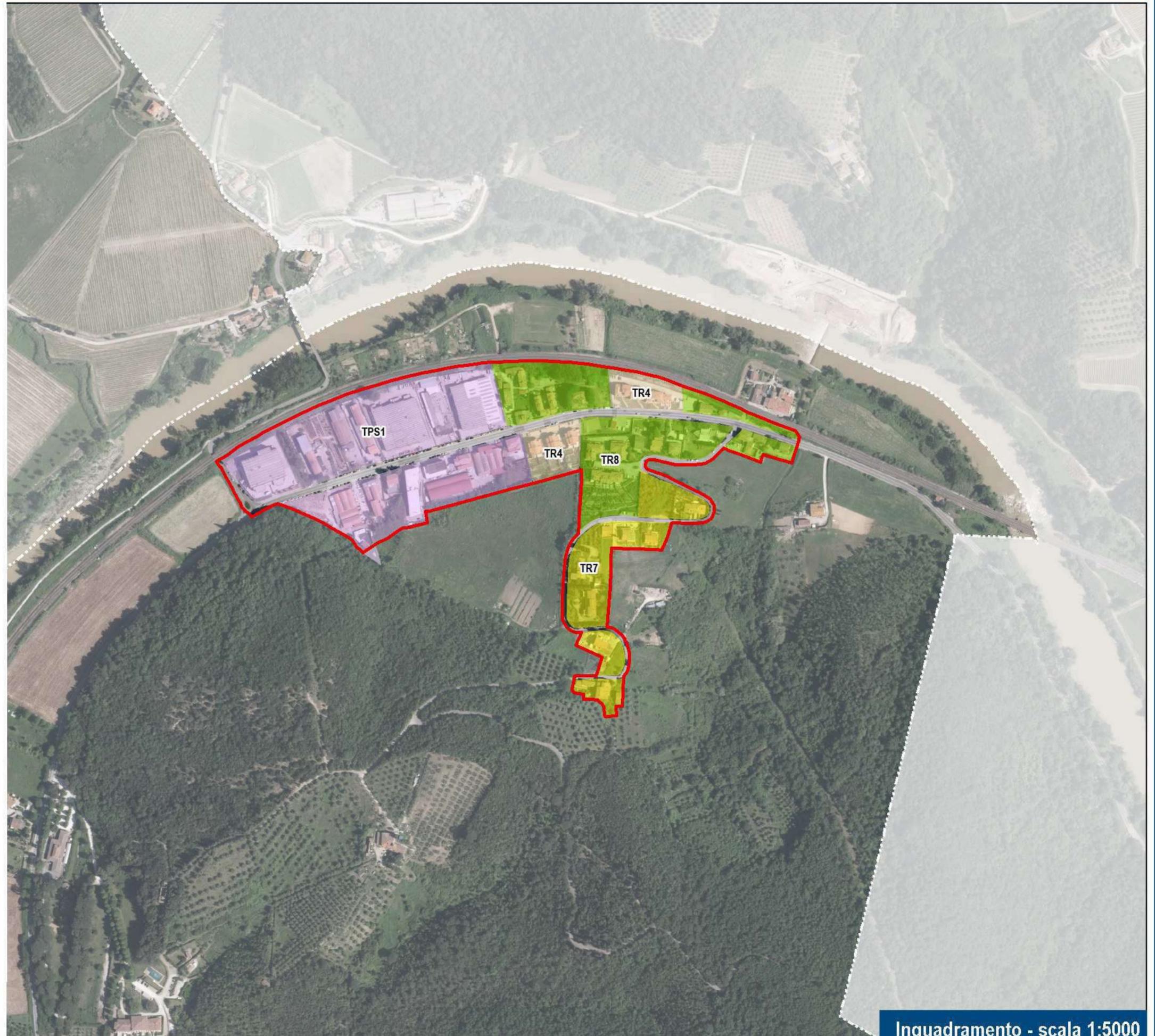
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



1 - Capoluogo, Valinardi

2 - Vitolini, Barano

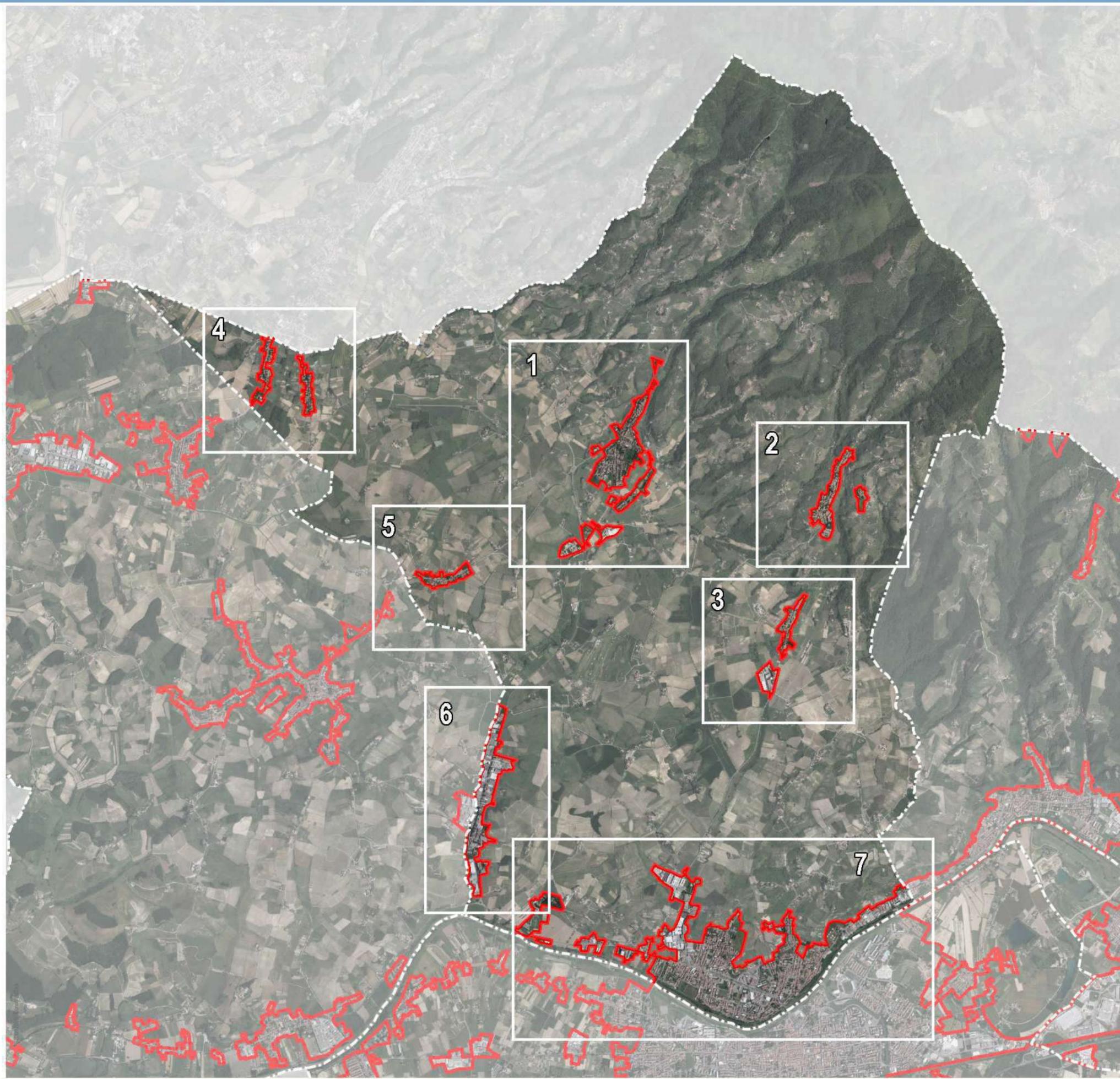
3 - Sant'Ansano

4 - Apparita, La Stella

5 - Toiano

6 - Zona industriale di Mercatale

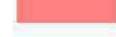
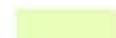
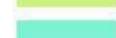
7 - Spicchio-Sovigliana



Legenda

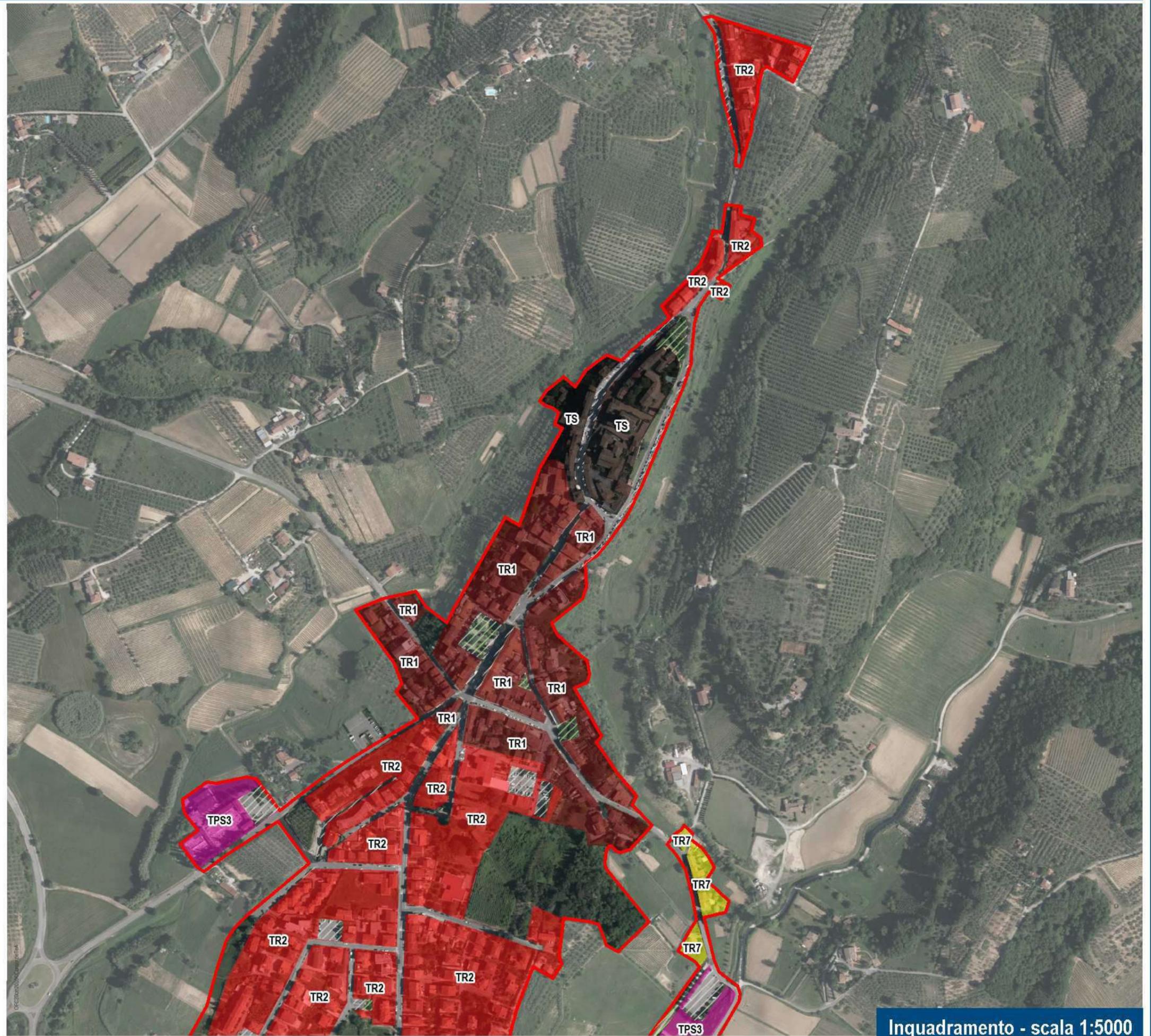
-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

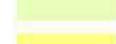
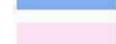
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico



Legenda

-  Confine comunale
-  Territorio urbanizzato

Tessuti

-  Tessuto Storico
-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati e edifici residenziali isolati sul lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4 - Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziale di edilizia pianificata
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva-commerciale-direzionale
-  TPS3 - Insule specializzate
-  TPS4 - Tessuti della città produttiva e specialistica

Spazi pubblici

-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico

