

Comune di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Giovanni Parlanti

Capogruppo progettista

Giuseppe Torchia

Sindaco

Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E. urbano

Rosanna Spinelli

Responsabile del Procedimento

Geo Eco Progetti

Aspetti Geologici

Claudia Peruzzi

Responsabile del Settore 3

“Settore Uso e Assetto del Territorio”

H.S. Ingegneria s.r.l.

Simone Pozzolini

Aspetti idraulici

Alessandro Bochicchio

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Relazione generale

Adottato con Del. C.C. n. del

Aprile 2024



Indice

1. LA PREMESSA.....	3
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	4
2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	6
2.1.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	18
2.1.2 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali.....	20
2.1.3 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e gli Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio.....	26
2.1.4 Ambiti e sub-Ambiti di Paesaggio.....	28
2.1.5 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	30
2.2 Le strategie intercomunali.....	31
2.2.1 Il sistema Insediativo.....	31
2.2.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	33
2.2.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	49
2.2.4 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al T.U. e la Conferenza di Copianificazione.....	56
2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	61
2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU.....	83
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	104
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	104
3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici.....	106
3.1.2 Livello d’ambito - La scheda d’ambito 05 - Val di Nievole e Val d’Arno inferiore.....	107
3.1.3 I Beni Paesaggistici.....	132
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.....	132
3.2.1 Il Piano Strategico Metropolitan (PSM).....	142
3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	144
4. IL PIANO OPERATIVO.....	147
4.1 La disciplina del territorio rurale.....	149
4.1.1 Le aree di cui all’art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014.....	150
4.2 La disciplina del territorio urbano.....	153
4.3 Le Schede Norma.....	157
4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	163
4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	163

4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	175
5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI.....	177
5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR.....	177
5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Firenze.....	178
6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	179

1. LA PREMESSA

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, ai quali sono seguite Varianti.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15.12.2023 (Comune di Vinci) è stato adottato il **Piano Strutturale Intercomunale**, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.

Considerato che il Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci ha ormai perso la sua efficacia temporale (e con esso tutte le previsioni soggette a Piano Attuativo e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio), considerato altresì l'entrata in vigore sia della nuova normativa sovraordinata (LR 65/2014) e l'adozione della nuova pianificazione strategica intercomunale (Piano Strutturale Intercomunale), l'Amministrazione Comunale di Vinci ha espresso la volontà di redigere il nuovo Piano Operativo, approvando il Documento di **Avvio del Procedimento**, redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, con Del. G.C. n. 161 del 04/08/2021.



2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Le varianti approvate al Piano Strutturale e/o al Regolamento Urbanistico vigenti sono le seguenti:

- **1° Variante al Piano Strutturale**, per aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica limitatamente a tre lotti di terreno – Approvata con Deliberazione del C.C. n.41 del 26.09.2013, pubblicata sul BURT n.44 del 30.10.2013;
- **2° Variante di minima entità al Piano Strutturale**, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, per l'aggiornamento delle carte della pericolosità idraulica, geologica e sismica e piccole precisazioni alle NTA – Approvata con Deliberazione del C.C. n.10 del 27.03.2014, pubblicata sul BURT n.17 del 30.04.2014;
- **3° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 6° Variante al R.U.), relativa al Piano Attuativo per la riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo dell'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2019;
- **4° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 7° Variante al R.U.), approvata con Del. C.C. n. 25 del 09/04/2019;
- **5° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 9° Variante al R.U.), ai sensi degli artt. 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Sammontana SPA per un immobile in Via Provinciale di Mercatale, adottata con Del. C.C. n. 46 del 27/10/2020 – riadottata con Del. C.C. 54 del 29/06/2021;
- **6° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 12° Variante al R.U.) ai sensi degli articoli 25, 30, 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da D+F s.r.l. - Avvio del procedimento con Del. G.C. n.137 del 06/07/2021, adottata con Del. C.C. n. 54 del 28/07/2023;
- **Variante al RU 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;
- **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-Pezzatini" 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;

- **5° 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.54 del 09.10.2018, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 51 del 19.12.2018;
- Variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'oleificio Montalvano ed al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, con **contestuale Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico** ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014 e SS.MM.II., proposta da "Cooperative Montalbano Olio & Vino Società Cooperativa Agricola, Montalbano Agricola Alimentare Toscana" e da "Fiscar S.R.L., Pontorme S.R.L. e Santini Sandra", approvato con Del. C.C. n. 67 del 21/12/2018;
- **6° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 3° Variante al P.S.), relativa al Piano Attuativo per la riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo dell'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2019;
- **7° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 4° Variante al P.S.), approvata con Del. C.C. n. 25 del 09/04/2019;
- **8° 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., proposta da Brusciaglioni Marco e Palma Paolo S.N.C., Avvio del Procedimento con Del. G.C. n.304 del 19/11/2019;
- **9° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 5° Variante al P.S.), ai sensi degli artt. 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Sammontana SPA per un immobile in Via Provinciale di Mercatale, adottata con Del. C.C. n. 46 del 27/10/2020 – riadottata con Del. C.C. 54 del 29/06/2021;
- **10° Variante di tipo semplificato al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale, ai sensi degli artt. 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Apice S.R.L. per un immobile posto in Via Limitese, approvata con Del. C.C. n. 5 del 23/02/2021;
- **11° Variante al Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale**, ai sensi degli articoli 17,19 e 231 della LR 65/2014 e ss.mm.ii – Avvio del procedimento con Del .G.C. 128 del 22/06/2021;
- **12° Variante al Regolamento Urbanistico (e contestuale 6° Variante al P.S.)** ai sensi degli articoli 25, 30, 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da D+F s.r.l. - Avvio del procedimento con Del. G.C. n.137 del 06/07/2021, adottata con Del. C.C. n. 54 del 28/07/2023;
- **Riqualificazione SP13-Montalbano** – mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 2° lotto – Variante al Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità – adottata con Del .C.C. n.55 del 29/06/2021, pubblicata sul BURT n. 27 del 07/07/2021.
- **13° e 14° variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S.**, ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i, proposte da Carron Cav Angelo S.p.a. (13° variante) e Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV (14° variante). Con deliberazione della Giunta Comunale n. 188 e n.189 del 11/08/2022, esecutiva a tutti gli effetti di legge, e' stato avviato il procedimento della 13° e della 14° Variante al Regolamento, con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023 sono state approvate la variante n.13 e n.14 al Regolamento Urbanistico e in conformità con il PS.

- **15° Variante al R.U.** approvata con Del. C.C. n. 72 del 29/09/2023 – relativa al PA*33 proposta da GIVI s.r.l., ai sensi degli articoli 32 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale

Il comune di Vinci ha intrapreso con altri quattro comuni (Empoli, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite) un percorso per uniformare gli strumenti della pianificazione territoriale. Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, a cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico progetto di territorio.

Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato con Del. C.C nr. 97 del 15.12.2023 (Comune di Empoli).

Coerentemente con quanto disciplinato dalla pianificazione territoriale regionale, il P.S.I. in forma associata tra il Comune di Montelupo, Empoli, Vinci, Cerreto Guidi e Capraia e Limite, è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

All'interno del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, sono stati svolti studi e analisi per la lettura delle caratteristiche peculiari del territorio intercomunale. Le tematiche, trattano elaborati e indagini che affrontano vari aspetti relativi agli ambiti territoriale, quali:

- stratificazione storica degli insediamenti;
- uso del suolo;
- vegetazione forestale;
- individuazione delle fasce di rispetto e di tutela;
- studio degli habitat di interesse comunitario;
- analisi delle colture specialistiche;
- indagini idrauliche e geologiche;
- studi socio economici caratterizzanti il territorio.

Inoltre, sono stati svolti approfondimenti sulle tematiche specifiche relative ai dieci obiettivi individuati nell'avvio del procedimento del PSI, quali:

- analisi del Fiume Arno che unisce le due sponde;
- analisi della porzione di città compresa tra le due barriere (linea ferroviaria e FI.PI.LI);
- individuazione delle aree da sottoporre alla rigenerazione urbana;
- studio della rete dalla mobilità;
- caratterizzazione delle conduzioni agricole e della attività connesse ad essa.

Il Quadro Conoscitivo ha costituito un elemento di riferimento per la formazione del Piano Operativo.

1. IL FIUME CHE UNISCE

Il ripensamento dell'asta fluviale dell'Arno rappresenta una straordinaria occasione per ricucire l'ambiente urbano e per valorizzare i "vuoti urbani" presenti lungo le due rive. Allo stesso tempo il Fiume di pone come

un importante elemento di connessione territoriale che interessa l'interno Territorio Intercomunale. Il Piano Strutturale Intercomunale dovrà individuare specifiche politiche, capaci di creare relazioni sinergiche tra il fiume e gli insediamenti urbani attraversati.

Posto al confine tra i Comuni di Montelupo Fiorentino, Empoli e Capraia e Limite, è presente un tratto di Fiume Arno caratterizzato dalla presenza del vecchio alveo fluviale (posto sulla sinistra idrografica), denominato Arno vecchio, e ancora ben identificabile e riconoscibile. Questa è anche una zona di polmone fra le aree urbanizzate dei tre comuni, vista anche la vicinanza al Montelupo Golf Club e al Parco di Serravalle.

La presenza ancora marcata del vecchio alveo e dei numerosi laghetti affioranti (Oasi di Arno Vecchio) potrebbe fare di questa zona uno delle porzioni di parco fluviali più interessanti sotto il profilo ambientale, di fruibilità turistica e sportiva, nonché un habitat privilegiato per le specie avicole fluviali.

Dalla cartografia e dai dati presenti sul sito dell'Autorità di bacino del fiume Arno (www.adbarno.it) sono presenti zone in cui sono previste e già in realizzazione, due casse d'espansione ai fini della regimazione dei rischi idraulico nell'Empolese-Val d'Elsa fra Montelupo Fiorentino ed Empoli, con una ipotesi di contenimento delle piene pari a m³ 3.110.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 1, e i m³ 640.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 2, per un totale di m³ 3.750.000 /stralcio n°328).

Vista la sua posizione e le sue caratteristiche idrogeomorfologiche, l'area "dell'Arno vecchio" si presta a svolgere un importante ruolo come nodo ecologico e polo attrattivo per funzioni ricreative e di svago, affascinando per molti anni la ricerca scientifica e la sperimentazione progettuale dell'Università fiorentina.

Il PSI dovrà proporre attenzione sul ruolo centrale che quest'area può assumere, all'interno di un contesto ecologico-ambientale più ampio e di servizi di interesse territoriali e intercomunali; allo stesso tempo il nuovo strumento dovrà interrogarsi sull'importante ruolo strategico di prevenzione del Rischio idraulico, ipotizzato per quest'area, da integrarsi con le nuove funzioni.

2. LA CITTA' TRA LE BARRIERE

Le infrastrutture portanti di carattere regionale rappresentate dalla Strada di Grande Comunicazione – FI.PI.LI. E della Ferrovia Firenze-Pisa, determinano una cesoio longitudinale del territorio intercomunale nell'ambito sud. Le indubbie occasioni di sviluppo determinate da queste due importanti collegamenti infrastrutturali, dovranno essere integrate con politiche territoriali capaci di unire porzioni di città attualmente "isolate" nel panorama urbano.

3. UN TERRITORIO, TRE SISTEMI

Come definito all'interno del documento programmatico prodotto dalle Amministrazioni Comunali in fase di richiesta di finanziamento regionale, e che sarà successivamente aggiornato in fase di avanzamento degli elaborati di PSI, il territorio intercomunali in tre sistemi:

- La Piana
- La Collina settentrionale
- La Collina meridionale

Ognuno di questi grandi ambiti territoriali, dovrà essere ulteriormente suddiviso in sub-ambiti in modo da declinare le politiche urbanistiche in modo più dettagliato.

4. LA PIANA AGRICOLA PRODUTTIVA

Il territorio rurale, che è definito dalla gran parte dell'estesa superficie esterna al territorio urbanizzato, dovrà rappresentare il tessuto connettivo all'intero sistema territoriale. Linguaggi e indirizzi per le politiche di carattere omogeneo in tutto l'ambito intercomunale, dovranno garantire con gli strumenti operativi successivi l'attuazione di un'azione di governo del territorio rurale integrato e capace di sviluppare sinergie inedite. Il PSI, in riferimento agli ambiti con coltivazione specializzate, potrà definire politiche e conseguenti azioni mirate alla nascita di un "parco produttivo agricolo". La collina Settentrionale e quella Meridionale potranno essere oggetto di valorizzazione tramite lo sviluppo di un'attività economica che ben si combina all'aspetto paesaggistico e turistico. L'avvio del procedimento dovrà contenere una prima individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della LR 65/2014.

5. UN POLO FUNZIONALE

La razionalizzazione e la definizione di nuove attrezzature e servizi di carattere comprensoriale è l'azione più incisiva e strategica che il PSI dovrà contenere. L'individuazione di servizi e attrezzature, quali nuovi poli sportivi, scolastici e per servizi alla persona, potranno essere coordinati in un ambito intercomunale in modo da concentrare gli impegni economici tra le diverse amministrazioni e quindi di ottimizzare la qualità dei servizi stessi a disposizione dei cittadini. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle attrezzature di livello sociale e quelle legate al Polo universitario e di formazione.

6. UNA NUOVA CONNESSIONE PER IL TERRITORIO

(viabilità, ponti e sentieri)

Dovrà essere individuata una nuova struttura infrastrutturale e una nuova gerarchia delle infrastrutture esistenti. Nel caso specifico è possibile individuare un'importante nuova strutturazione "a doppio pettine" in particolare sulla riva destra dell'Arno, certamente significativa al fine di dilatare "la tensione" infrastrutturale su tale riva. Nell'ambito della Piana, è da confermare l'importante opera già progettata del nuovo ponte sull'Arno di collegamento tra Montelupo Fiorentino e Capraia e Limite in loc. Fibbiana.

7. LA RIGENERAZIONE URBANA

Per i sistemi insediativi dei cinque comuni, il PSI può mettere a sistema una serie di progetti già in corso tesi alla rigenerazione urbana dove vengono combinate situazioni legate ad aree periferiche, altre che risultano marginali non tanto per ubicazione quanto per il ruolo che attualmente svolgono. Dovranno essere messi a sistema gli importanti Progetti di Innovazione urbana (P.I.U.) e proporre di nuovi un riferimento all'ambito sovra comunale. Si propone la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di rigenerare interi insediamenti, di rafforzare i poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrando in tali luoghi impianti ed attrezzature di interesse generale. Il PSI dovrà orientare i Piani Operativi verso l'abbandono dei tradizionali indici e parametri urbanistici in favore di forme innovative di rigenerazione urbana e rinnovo edilizio, operando una netta e chiara distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando anche specifiche misure perequative e compensative.

8. LA RETE TURISTICA

Il territorio intercomunale del PSI è interessato dal tema del turismo sotto differenti aspetti; attraverso il PSI si vuole valorizzare le peculiarità di ciascun comune, inquadrandole in una scala più ampia in modo da offrire ai fruitori del territorio più opportunità ed occasioni di presenza. Tra gli elementi da tenere in considerazione, presenti sul territorio vi sono due Ville Medicee (di cui una riconosciuta patrimonio

dell'UNESCO), i musei dell'artigianato locale di rilievo quale la ceramica e il vetro, la strada dell'olio e del vino del Montalbano – le Colline di Leonardo ed il museo Leonardiano. La vocazione agricola del territorio richiama anche all'idea di un parco agricolo e quindi la possibilità di integrare funzioni diverse come il produttivo e il turistico-ricettivo all'interno di uno stesso progetto. La tematica turistica è direttamente connessa con il tema della viabilità, in particolare quella dolce, che sottolineando la strutturazione a pettine già citata, potrebbe essere organizzata a partire del lungo fiume verso i pendii collinari del Montalbano e della collina meridionale.

9. LA REALTÀ PRODUTTIVA

Sul territorio intercomunale sono presenti piattaforme industriali-artigianali di medie e grandi dimensioni con un ampio di utenza che favorisce delle infrastrutture di carattere regionale, si consolidano anche nei comuni limitrofi, oltre a piccoli poli dislocati lungo arterie secondarie di comunicazione. È opportuno pensare ad una riorganizzazione delle attività produttive-artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli produttivi intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni, in modo da evitare la diffusione indistinta sul territorio, puntando al loro completamento ed alla loro razionalizzazione funzionale; la rete viaria, già oggetto di nuovi progetti, è fortemente correlata alla riorganizzazione delle attività produttive, sia quella su ferro che quella su gomma. All'interno di questa visione, dovranno avere un ruolo di rilievo le attività tradizionali(ad esempio la produzione di ceramiche), da valorizzare come artigianato produttivo.

10. UN "TERRITORIO SICURO"

La proposta da avanzare e sostenere nel piano strutturale intercomunale è strettamente legato alla sicurezza del territorio, affrontata da molteplici punti di vista. Il rischio idraulico è ad esempio un tema centrale per tutti e cinque i comuni, data la presenza dell'Arno e del reticolo idraulico ad esso connesso; rientrano in questo tema anche i piani di protezione civile con i quali si ritiene importante dialogare anche attraverso la razionalizzazione il il potenziamento delle strutture comunali dedicate.

Il PSI dovrà oltre che adeguarsi con apposite analisi riferite al rischio idraulico, anche alla luce della nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018, rivolgere uno sguardo attento a tutte le tematiche relative alla sicurezza del territorio, indirizzando i Piani Operativi verso specifiche misure e rapportarsi in modo stretto ed integrato con i Piani di protezione civile, aggiornando quest'ultimi secondo la nuova realtà intercomunale, nell'ottica di un territorio unico.

Sono stati inoltre individuati ulteriori obiettivi di indirizzo, derivanti dalle macro tematiche esposte precedentemente; si specifica comunque che la possibilità in fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (adozione) potranno essere introdotti ulteriori obiettivi, derivanti dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

- Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015;
- Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale) ;
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica;

- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di adeguate misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali;
- Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia;
- Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo;
- Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

Lo Statuto del Territorio definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale, il patrimonio forestale, e le invarianti strutturali; gli ambiti locali di paesaggio; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE. Esso contiene:

- il Patrimonio Territoriale e Forestale e le Invarianti Strutturali,
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, degli Insediamenti storici;
- la ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR e del PTC;

La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale. Esse contengono:

- le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- il territorio urbanizzato delle UTOE;
- il territorio rurale delle UTOE;
- la rete infrastrutturale e della mobilità.

Inoltre la Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il PSI contiene, altresì, verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

Il P.S.I.C.T. è costituito dagli elaborati del **Quadro conoscitivo (QC)**, del **Quadro progettuale (QP)**, del **Quadro Valutativo (QV)** e delle **Indagini di Pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**.

2. Il **Quadro Conoscitivo (QC)** del P.S.I.C.T. comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo territoriale

- Tav. **QC01** - Inquadramento territoriale, scala 1:25.000
- Tav. **QC02** - Stratificazione storica degli insediamenti, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC03** – Individuazione delle fasce di rispetto e di tutela, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC04** - Uso del suolo attuale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC05** – Vegetazione forestale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC06** – Habitat di interesse comunitario e le emergenze ecosistemiche e naturalistiche, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC07** – Analisi delle colture specialistiche, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC08** - Quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **QC09** - Analisi degli strumenti sovraordinati, scala 1:25.000 e 1:10:000

Quadro conoscitivo dei 10 obiettivi

- Tav. **QC10** – Il Fiume che Unisce, scala 1:20.000
- Tav. **QC11** - La città tra le barriere infrastrutturali, scala 1:25.000
- Tav. **QC12** - Un territorio quattro sistemi, scala 1:25.000
- Tav. **QC13** – La piana agricola produttiva (Condizioni agricole e attività connesse) , scala 1:25.000
- Tav. **QC14** – La rigenerazione urbana, la realtà produttiva, la rete turistica e i poli funzionali, scala 1:25.000
- Tav. **QC15** – Una connessione per il territorio (La rete della mobilità), scala 1:25.000
- Tav. **QC16** – Un territorio sicuro, scala 1:25.000

Documenti

- Doc. **QC01** - Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc. **QC02** - Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali
- Doc. **QC03** - Le piattaforme produttive esistenti
- Doc. **QC04** – Analisi socio-economica

3. Il **Quadro Progettuale (QP)** del P.S.I.C.T. comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Statuto del territorio

- Tav. **ST01a** - Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST01b** - Statuto del territorio - Patrimonio Forestale, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST02** - Statuto del territorio – Beni paesaggistici e aree vincolate per legge, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST03** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST04** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST05** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST06** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali, scala 1:25.000 e 1:10:000
- Tav. **ST07** - Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e degli ambiti di Paesaggio, scala 1:25.000 e 1:10:000

Strategie

- Tav. **S01a** - Strategia – Le linee strategiche per l'individuazione delle UTOE, scala 1:25.000
- Tav. **S01b** - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari, scala 1:25.000
- Tav. **S02** - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale, scala 1:25.000
- Tav. **S03** - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale, scala 1:25.000
- Tav. **S04** - Strategia – Gli indirizzi progettuali, scala 1:25.000

Documenti

- doc. **QP01**- Relazione Generale
- doc. **QP02**- Disciplina di Piano
- doc. **QP02** – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplina delle UTOE e Dimensionamento
- doc. **QP03**- Verifica di conformità con il PIT-PPR
- doc. **QP04**- Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014
- doc. **QP05**- Album di analisi dei centri storici e dei nuclei rurali
- doc. **QP06**- Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Intercomunali
- doc. **QP07**- Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 – Strategie Comunali
- doc. **QP08** - Ricognizione dei beni paesaggistici

4. Il **Quadro Valutativo (QV)** del P.S.I.C.T. è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla Valutazione di Incidenza (VINCA), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni. Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal P.S.I.C.T. a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il **QV** è costituito dai seguenti elaborati:

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- doc.**QV1** - Rapporto Ambientale
- doc.**QV1a** - Allegato A al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- doc.**QV1b** n° - Allegato B al Rapporto Ambientale: le strategie del P.S.I.C.T., i servizi a rete e gli aspetti acustici
- doc.**QV2** - Sintesi Non Tecnica

Valutazione di Incidenza (VINCA)

- doc.**QV3** – Studio di incidenza

5. Le **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione, in via transitoria, delle disposizioni di cui al DPGR 53R/2011, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

Elaborati del supporto geologico-tecnico

- **QG.00** – Relazione tecnica illustrativa

Quadro conoscitivo

- **QG.01** – Carta geologica (8 fogli), scala 1:10.000
- **QG.02** – Carta geomorfologica (8 fogli), scala 1:10.000
- **QG.03** – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (8 fogli), scala 1:10.000

Statuto

- **QG.04** – Carta della pericolosità geologica (8 fogli), scala 1:10.000
Comune di Capraia e Limite
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Capraia, Limite sull'Arno, Castra), scala 1:5.000
Comune di Cerreto Guidi
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Ponte di Masino, Stabbia, Lazzeretto), scala 1:5.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (frazioni Poggioni – Streda – Cerreto Guidi – Bassa/Pieve a Ripoli), scala 1:5.000
Comune di Empoli
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Empoli Nord), scala 1:10.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Empoli Sud), scala 1:10.000
Comune di Montelupo Fiorentino
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Brucianesi, Capoluogo, Fibbiana, Le Pratella, Pulica), scala 1:10.000
Comune di Vinci

- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Apparita – Stella – Toiano – Sovigliana – Spicchio), scala 1:5.000
- **QG.05** – Carta della pericolosità sismica (Vinci capoluogo – Vitolini – Mercatale), scala 1:5.000

Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di 1 livello 2 e 3

Comune di Capraia e Limite MS2

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa
Capraia Fiorentina – Limite sull'Arno – Castra
- **G.01** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04** – Carta delle MOPS, scala 1:5.000
- Colonne stratigrafiche MOPS, scala 1:5.000
- **G.05** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:5.000
- **G.06** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:5.000
- **G.07** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:5.000
- **G.08** – Sezione geologico-tecniche con indicazioni zone Mops, scala 1:2.000
- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.1 dell’ottobre 2017” (solo in formato digitale)
- **Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica mops e pericolosità sismica – ENKI srl**
 - Relazione tecnica
 - Tav. 01 – Carta delle indagini
 - Tav. 02 – Carta delle frequenze
 - Tav. 03 – Carta di dettaglio indagini
- **Relazione sulle indagini geofisiche eseguite per lo studio di Microzonazione Sismica di livello 2 – Dott. Pieroni e Dott. Puccetti**

Comune di Cerreto Guidi MS2

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa
Ponte di Masino – Lazzeretto
- **G.01a** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02a** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03a** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04a** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - MOPS, scala 1:5.000
- **G.06a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000
Cereto Guidi – Bassa – Pieve a Ripoli – Poggioni – Streda
- **G.01b** – Carta delle indagini, scala 1:5.000

- **G.02b** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03b** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04b** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - MOPS, scala 1:5.000
- **G.06b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000
Cerreto Guidi – Bassa – Pieve a Ripoli – Poggioni – Streda – Ponte di Masino – Lazzeretto
- **G.05** – Sezione geologico-tecniche, scala 1:2.000
- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.2” (solo in formato digitale)
- **Piano Operativo con adeguamento quadro conoscitivo - Microzonazione sismica di livello 1 - Indagini geofisiche – GeoMa**
- **Microzonazione sismica di livello 2 – Relazione delle indagini geofisiche - Dott. Pieroni e dal Dott. Puccetti**

Comune di Empoli MS2/3

- **01** – Relazione tecnico illustrativa
località / frazioni
- **02** – Carta delle indagini, scala 1:10.000
- **03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:10.000
- **04** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:10.000
- **05** – Carta delle MOPS, scala 1:10.000
- **06** – Colonne MOPS, scala 1:10.000
- **07** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:10.000
- **08** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:10.000
- **09** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:10.000
- **10** – Carta delle frequenze, scala 1:10.000
Indagini geofisiche Empoli 2022
- RSL Empoli
- Documenti (indagini e dati di base) su supporto informatico

Comune di Montelupo Fiorentino MS2

- **01** – Relazione tecnico illustrativa
località / frazioni
- **02** – Carta delle indagini, scala 1:10.000
- **03** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:10.000
- **04** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:10.000
- **05** – Carta delle MOPS, scala 1:10.000
- **06** – Colonne MOPS, scala 1:10.000
- **07** – Carta della Microzonazione Sismica - FH01-05, scala 1:10.000
- **08** – Carta della Microzonazione Sismica - FH05-1, scala 1:10.000

- **09** – Carta della Microzonazione Sismica - FPGA, scala 1:10.000
- **10** – Carta delle frequenze, scala 1:10.000

Indagini geofisiche Montelupo Fiorentino 2022

Comune di Vinci MS2

- **G.0** – Relazione tecnico illustrativa
Sovigliana / Spicchio – Apparita – La Stella – Toiano
- **G.01a** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02a** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03a** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04a** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS, scala 1:5.000
- **G.06a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08a** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000
Vinci – Vitolini / Sant’Ansano – Mercatale
- **G.01b** – Carta delle indagini, scala 1:5.000
- **G.02b** – Carta delle frequenze, scala 1:5.000
- **G.03b** – Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica, scala 1:5.000
- **G.04b** – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS, scala 1:5.000
- **G.06b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA01-05, scala 1:5.000
- **G.07b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA04-08, scala 1:5.000
- **G.08b** – Carta della Microzonazione Sismica - FA07-11, scala 1:5.000
Vinci – Vitolini / Sant’Ansano – Mercatale – Sovigliana / Spicchio – Apparita / La Stella – Toiano
- **G.05** – Sezioni geologico tecniche, scala 1:2.000
- **Data base “cartella indagini”** contenente certificazioni indagini stratigrafiche, geotecniche e sismiche strutturata come da istruzioni “Standard di rappresentazione e archiviazione informatica per Microzonazione Sismica – Versione 4.2” (in formato digitale)
- **Regolamento Urbanistico - Microzonazione sismica di livello 1 – Indagini geofisiche - Dott. Tomei**
- **Microzonazione sismica di livello 2 – Relazione delle indagini geofisiche - Dott. Pieroni e Dott. Puccetti**

Studio idrologico – idraulico

Relazioni

- doc.QI00- Elenco elaborati
- doc.QI01- Relazione idrologica idraulica
- doc.QI01a- Allegati di modellazione idraulica reticolo minore – Montelupo Fiorentino
- doc.QI01b- Allegati di modellazione idraulica Torrente Pesa
- doc.QI01c- Allegati di modellazione idraulica – Empoli
- doc.QI01d- Allegati di modellazione idraulica – Vinci

Tavole

- Tav.QI01- Cartografia generale e bacini di studio, scala 1:25.000

- Tav.QI02- Planimetria reticolo di modellazione idraulica, scala 1:25.000
- Tav.QI03a- Planimetria di modellazione idraulica – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI03b- Planimetria di modellazione idraulica – Empoli Sud, scala 1:10.000
- Tav.QI03c- Planimetria di modellazione idraulica – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI03d.1- Planimetria di modellazione idraulica reticolo minore – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI03d.2- Planimetria di modellazione idraulica – Torrente Pesa, scala 1:10.000
- Tav.QI04a- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI04b- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI04c- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI04d- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI04e- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI04f- Altezza di esondazione per Tr200 anni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI05a- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI05b- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI05c- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI05d- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI05e- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI05f- Velocità di esondazione per Tr200 anni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI06a- Magnitudo idraulica – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI06b- Magnitudo idraulica – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI06c- Magnitudo idraulica – Vinci, scala 1:10.000
- Tav.QI06d- Magnitudo idraulica – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI06e- Magnitudo idraulica – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI06f- Magnitudo idraulica – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI07a- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI07b- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI07c.1- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Vinci sud, scala 1:10.000
- Tav.QI07c.2- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Vinci Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI07d- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI07e- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI07f- Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni – Cerreto Guidi, scala 1:10.000
- Tav.QI08a- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Empoli Nord, scala 1:10.000
- Tav.QI08b- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Empoli sud, scala 1:10.000
- Tav.QI08c.1- Aree di fondovalle fluviale – Vinci sud, scala 1:10.000
- Tav.QI08c.2- Aree di fondovalle fluviale – Vinci Nord, scala 1:10.000

- Tav.QI08d- Aree presidiate da sistemi arginali e aree di fondovalle fluviale – Montelupo Fiorentino, scala 1:10.000
- Tav.QI08e- Aree di fondovalle fluviale – Capraia e Limite, scala 1:10.000
- Tav.QI08f- Aree di fondovalle fluviale – Cerreto Guidi, scala 1:10.000

2.1.1 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale

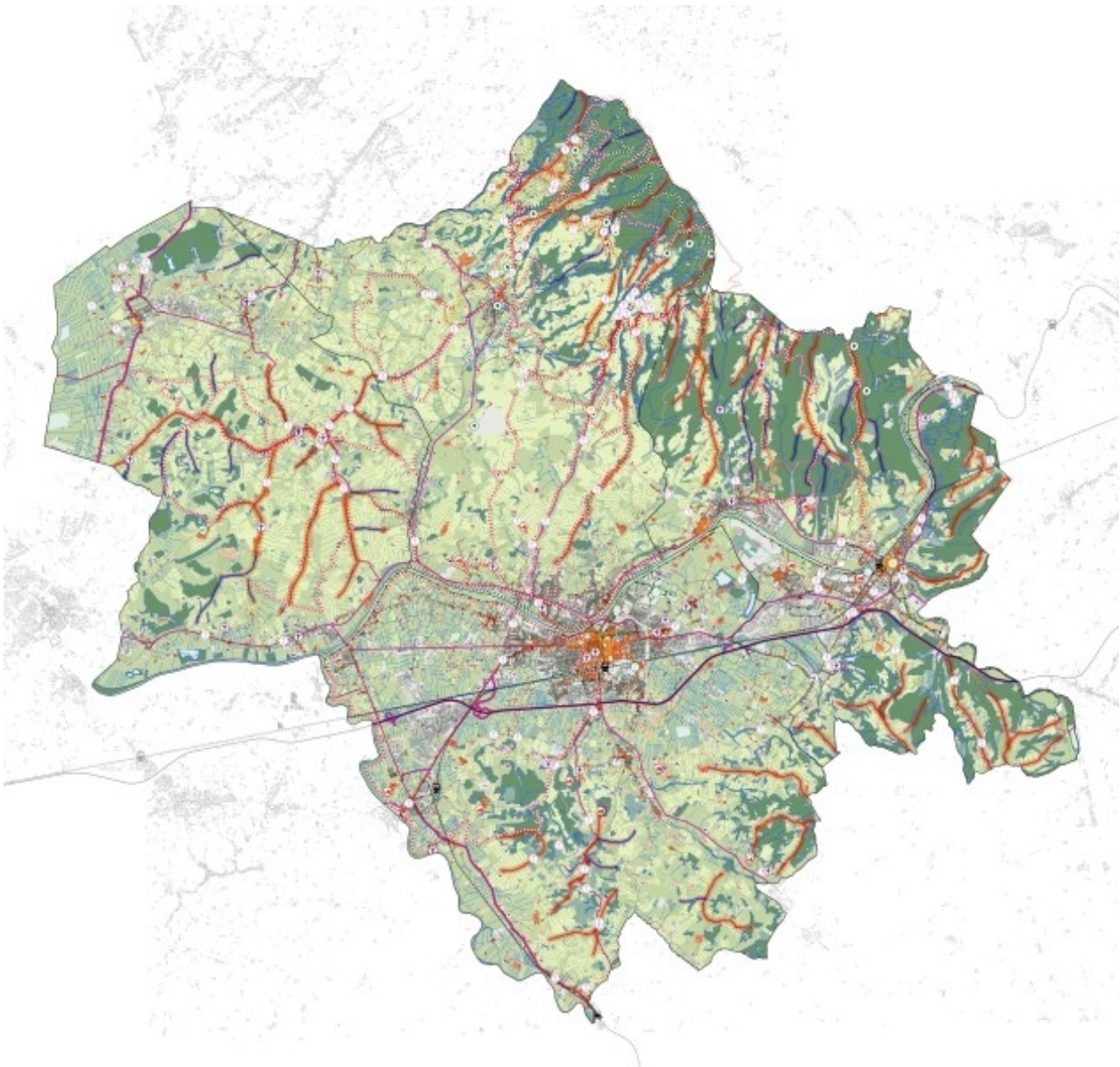
Ai sensi della LR 65/2014, per *patrimonio territoriale* si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.**ST01a – Statuto del Territorio – Patrimonio territoriale**, il patrimonio territoriale dell'ambito intercomunale di Empoli, Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite che è composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, i quali rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo e all'approfondimento dei *10 obiettivi*, che ha portato all'emergere degli elementi statuari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la **struttura idrogeomorfologica**, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la **struttura insediativa** che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici.

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme.

Inoltre il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, i quali costituiscono il Patrimonio Culturale del territorio e che, esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e rafforzano il profilo identitario.

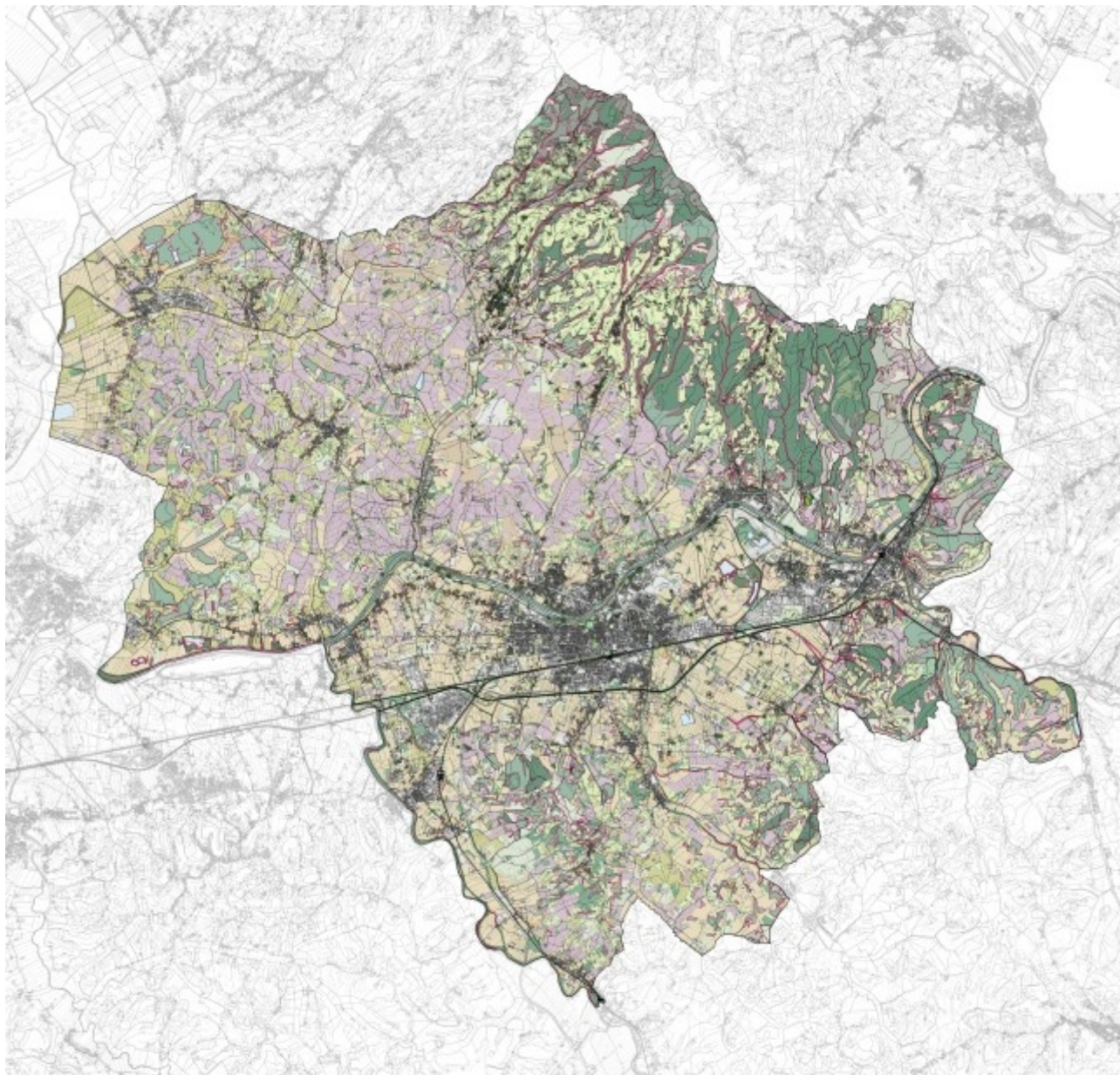


Estratto Tav.ST01a – Statuto del Territorio – Patrimonio territoriale, del P.S.I.C.T.

Il Piano Strutturale individua nella Tav.**ST01b – Statuto del territorio – Patrimonio Forestale**, il patrimonio forestale dell'ambito intercomunale di Empoli, Vinci, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite è composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli elementi statuari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura ecosistemica, che comprende boschi e macchie, arbusteti, fiumi e biotopi lacustri e palustri e altri elementi della struttura ecosistemica
- la struttura agroforestale che comprende seminativi e prati permanenti, coltivazioni arboree, zone agricole eterogenee, altri elementi della struttura agroforestale, filari arborei e alberi camporili

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento.



Estratto Tav.ST01b – Statuto del territorio – Patrimonio Forestale, del P.S.I.C.T.

2.1.2 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali

Le *Invarianti Strutturali* comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale, definendo le regole e i principi che assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza degli elementi patrimoniali.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I.C.T. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori intercomunali. Sono state perciò redatte quattro tavole di Statuto del territorio che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello

intercomunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi ripermetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti del territorio intercomunale. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Statuto del territorio:

Tav. ST03 – Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici

La tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

Pianure e Fondovalle

- Fondovalle – FON
- Bacini di esondazione – BES
- Pianura pensile – PPE
- Alta pianura – ALP
- Depressioni umide – DEU

Margini

- MARI – Margine Inferiore

Collina dei bacini neo-quadernari

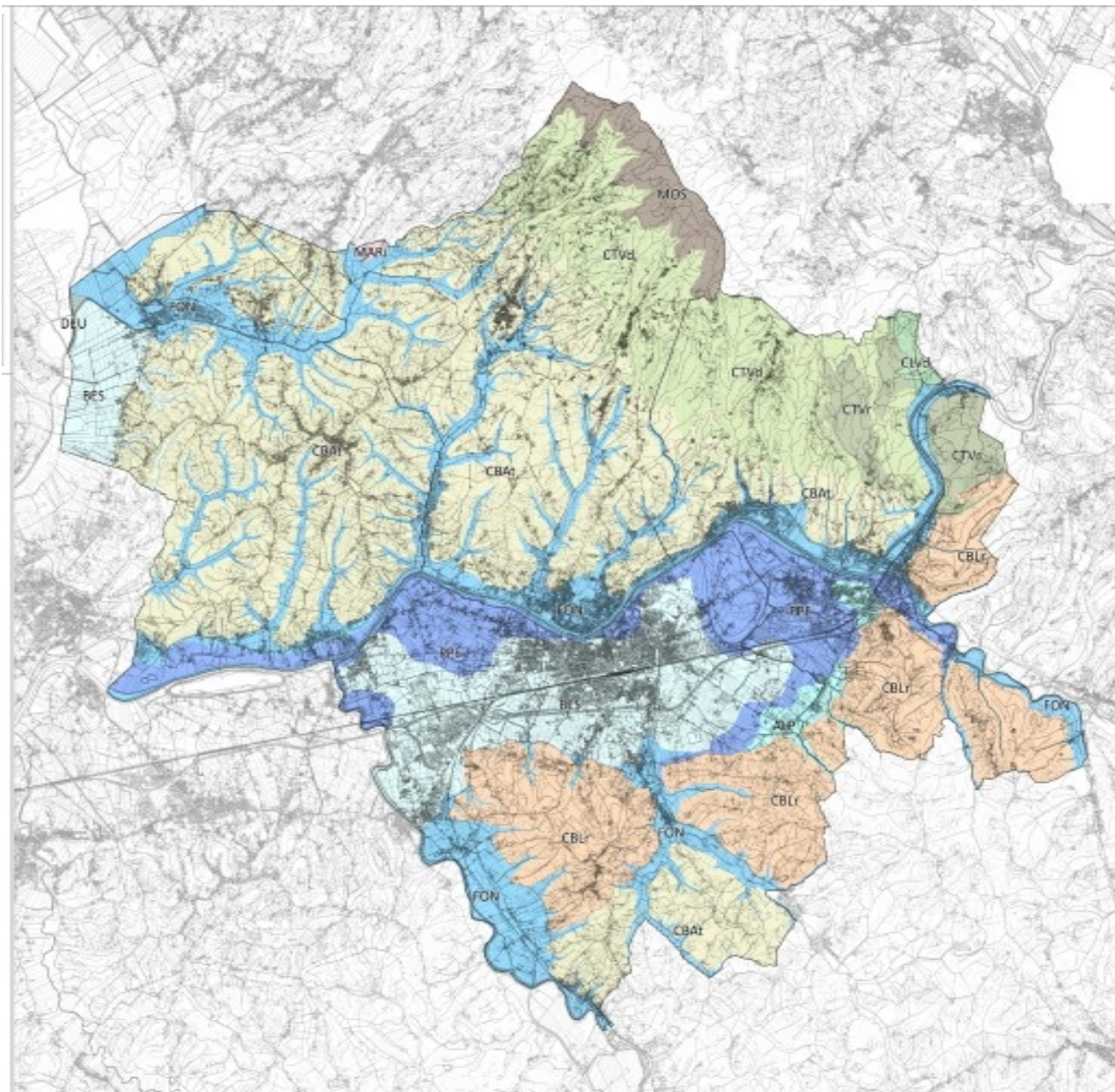
- Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt
- Collina dei bacini neo-quadernari con livelli residenziali - CBLr

Collina

- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane – CTVd
- Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane - CTVr

Montagna

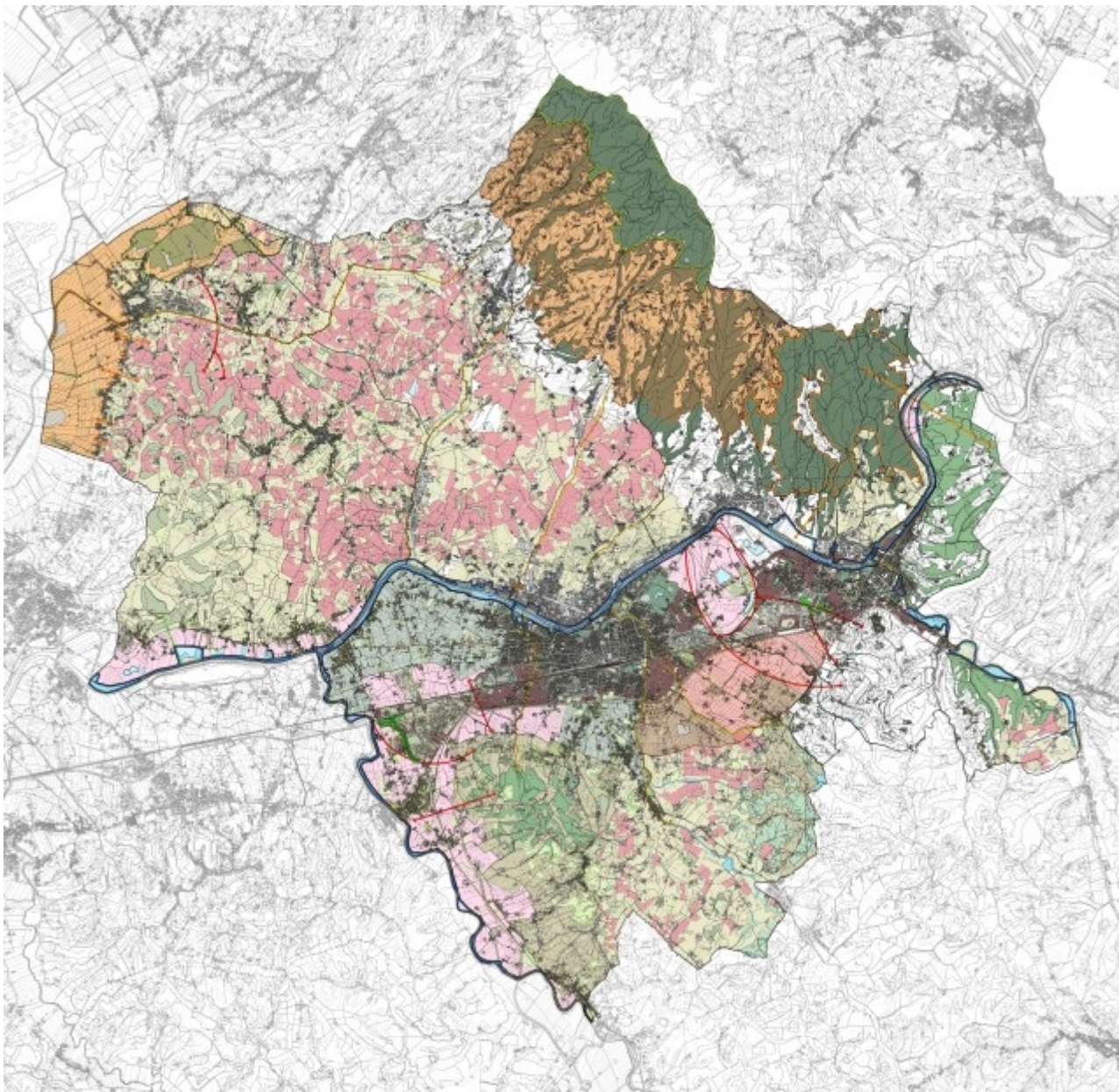
- Montagna silicoclastica – MOS



Estratto Tav.ST03 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici, del P.S.I.C.T.

Tav. ST04- Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica

Nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi il P.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e rappresenti nella tavola **Tav.ST04 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica** di cui partendo dai contenuti della rete ecologica regionale, ha portato alla realizzazione di una rete ecologica di interesse locale e quindi diversa dal riferimento regionale, potendo utilizzare una base cartografica e tematica di maggiore dettaglio ed evidenziando le ulteriori microreti locali, ciò recependo il contenuto normativo dell'art.8 della Disciplina di Piano relativamente alla necessità di una *“strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale”*.



Estratto Tav.ST04 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica, del P.S.I.C.T.

Tav. ST05 – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi

La tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

Insedimenti di impianto storico

- TS Tessuto storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati
- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 Tessuto puntiforme
- T.R.6 Tessuto a tipologie miste
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

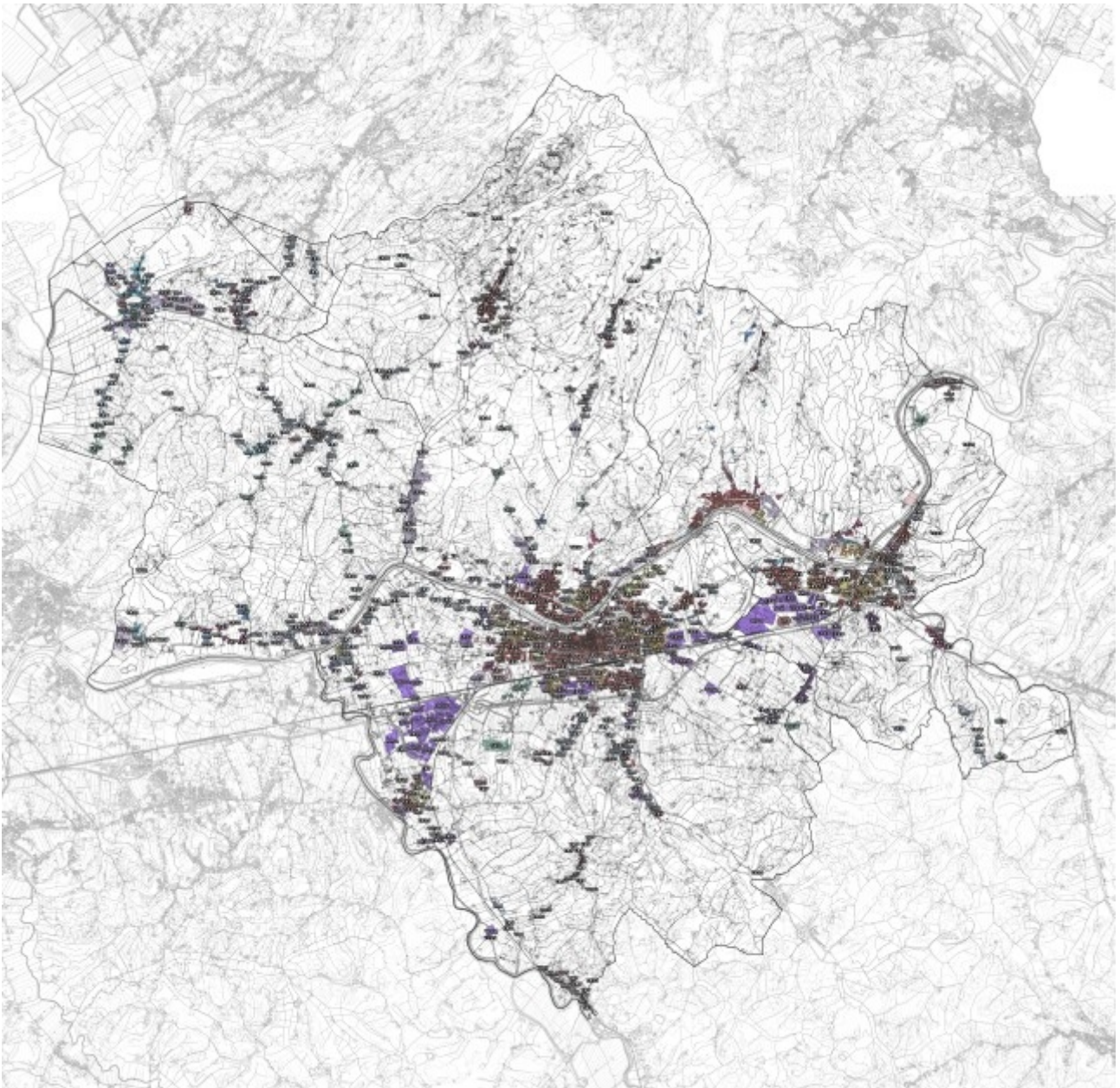
- T.R.8 Tessuto lineare
- T.R.9 Tessuto reticolare e diffuso

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11 Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Tessuti della città produttiva e specialistica

- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
- T.P.S.3 Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive

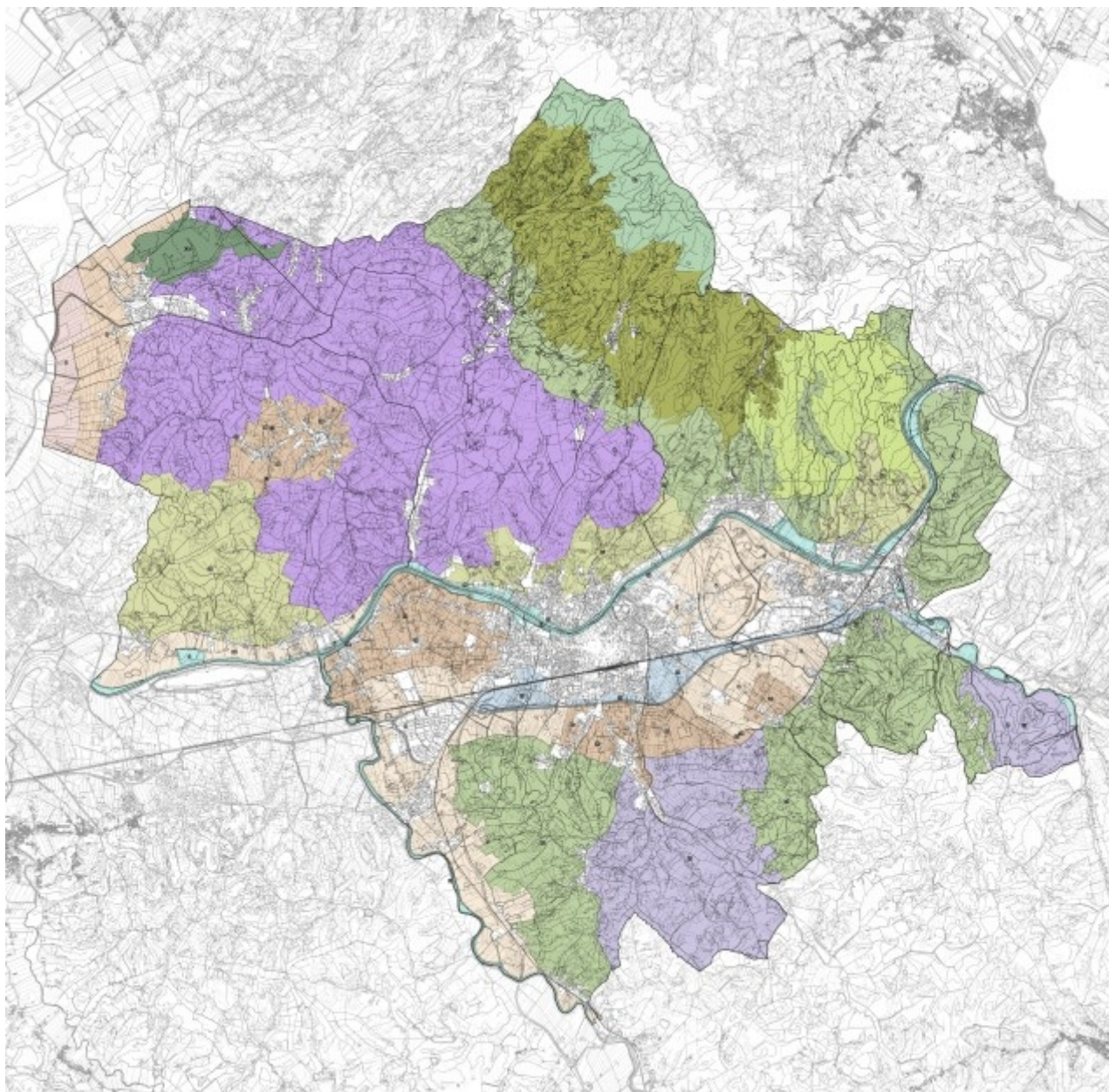


Estratto Tav.ST05 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I Tessuti Insediativi, del P.S.I.C.T.

Tav. ST06 – Statuto del Territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali

I caratteri identitari del paesaggio rurale intercomunale di Empoli , Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci presentano alcuni tratti comuni: il rapporto stretto e spesso incoerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica (soprattutto nella parte collinare), in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso che sta alla base della biodiversità diffusa sul territorio e dell'alta qualità del paesaggio.

Il P.S.I individua nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav.ST06- ***Statuto del territorio – Invarianti Strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali*** e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR.



Estratto Tav.ST06 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali, del P.S.I.C.T.

2.1.3 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali e gli Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 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 inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.**ST07** - Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc. **QP04** - Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R.65/2014.

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i 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 ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le “ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato” (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

- *Zone turistiche ricettive* caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettive come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc...
- *Zone produttive* caratterizzati da aree produttive e/o piattaforme produttive – artigianali isolate nel territorio rurale.
- *Zone per servizi di interesse territoriale* caratterizzate da attrezzature e servizi territoriali ricadenti nel territorio rurale.
- *Campagna abitata* caratterizzata dai molteplici aggregati rurali riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 10 delle Invarianti del PIT-PPR.
- *Campagna urbanizzata* caratterizzata dai piccoli nuclei urbanizzati in territorio rurale riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 11 delle Invarianti del PIT-PPR.
- Aree di Deposito

Infine nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito collinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei insediativi che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali sono state inoltre considerate le ville (comprehensive delle loro pertinenze e dei parchi) nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.

Nel Doc. **QP04** - Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014 sono state riportate le aree individuate nel territorio intercomunale.

2.1.4 Ambiti e sub-Ambiti di Paesaggio

Partendo dall'*obiettivo* di P.S.I. "un Territorio tre sistemi" indicato nell'Avvio del Procedimento, Il P.S.I.C.T. ha approfondito la lettura del territorio intercomunale individuandone le strutture fondative riassunti in quattro **Ambiti di Paesaggio**. Ogni *Ambito di paesaggio* rappresenta una porzione di territorio con omogenee caratteristiche derivate dalle sinergie degli elementi patrimoniali e statutari presenti in essi e le analisi effettuate hanno permesso di individuare un ulteriore Ambito rispetto ai tre dell'Avvio del Procedimento. Per ogni *Ambito di Paesaggio* sono poi stati individuati i relativi *Sub-ambiti di Paesaggio* che definiscono ulteriormente le peculiarità del territorio individuato.

Il P.S.I.C.T. ha quindi posto la suddivisione del territorio in Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio come elemento statutario per l'articolazione del territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. Gli Ambiti e Sub-Ambiti di paesaggio, individuati dalla Tav. **ST07 – Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e degli Ambiti di Paesaggio**, sono i seguenti:

1 - Ambito di paesaggio delle colline dolci e del fondovalle del Padule:

Rappresenta l'ambito del territorio del fondovalle del Padule di Fucecchio, caratterizzato dalla presenza del Torrente Vinci, e delle prime colline dolci che si affacciano su di esso che costituiscono il crinale dove sorge il capoluogo di Cerreto Guidi. L'ambito è di fatto la *transizione* naturale tra il Val d'Arno Inferiore e la Valdinievole con la quale condivide in questa area gli elementi peculiari dell'area protetta (Padule di Fucecchio). L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio del Vinci
- Sub-ambito di paesaggio dei crinali di Cerreto Guidi

2 - Ambito di paesaggio della piana Urbanizzata

Rappresenta l'ambito del territorio maggiormente interessato dai processi di urbanizzazione. L'Arno e i due affluenti Elsa e Pesa, hanno rappresentato da sempre gli elementi fondamentali per lo sviluppo della civiltà in queste aree, sfociata in un progressivo sviluppo urbano e produttivo fino ai giorni d'oggi. L'ambito è infatti caratterizzato da importanti centri urbani (Empoli, Montalupo Fiorentino, Capraia e Limite, Spicchio-

Sovigliana) e da importanti piattaforme produttive (Terrafino, Mercatale, Pontorme, Pratella) nate e sviluppatesi anche grazie alle importanti infrastrutture di collegamento presenti (Ferrovia e FI-PI-LI). L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambiti di paesaggio della città produttiva
- Sub-ambito di paesaggio delle città sull'Arno
- Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno
- Sub-ambito della piana dell'Elsa
- Sub-ambito della piana periurbana
- Sub-ambito della valle del Pesa

3 - Ambito di paesaggio della collina Meridionale

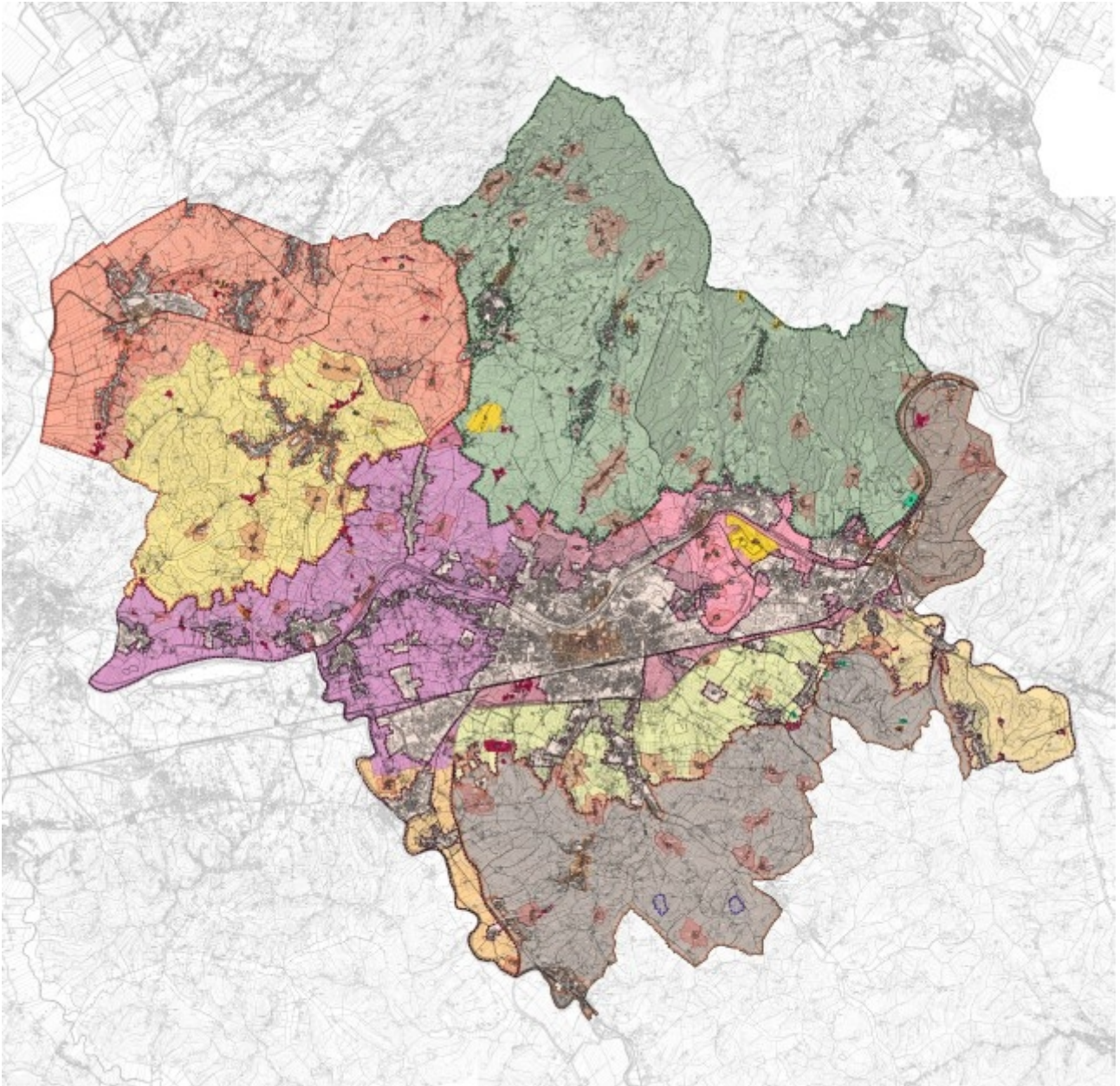
Rappresenta l'ambito meridionale del territorio, a confine e di transizione naturale con la Val d'Elsa a sud e con l'area del Chianti a sud-est. L'ambito è infatti caratterizzato dalla commistione di aree naturali prevalentemente boscate e da aree coltivate a vigneto e oliveto tipiche delle zone limitrofe. L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio dell'Orme e del Turbone
- Sub-ambito di paesaggio delle colline Fiorentine

4 - Ambito di paesaggio della collina del Montalbano

Rappresenta l'ambito nord-orientale del territorio caratterizzato dal crinale del Montalbano, che trova in queste zone la sua conclusione verso le colline del Chianti. L'Ambito è caratterizzato prevalentemente dalle aree naturali del crinale alto del Montalbano e dalla presenza di importanti appezzamenti di oliveti lungo i crinali minori che discendono verso valle, lungo i quali nasce e sviluppa il centro urbano di Vinci. L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- Sub-ambito di paesaggio del crinale del Montalbano
- Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari



Estratto Tav.ST07 - Statuto del Territorio - Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali, del P.S.I.C.T.

2.1.5 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il Sistema Insediativo e le Unità Territoriali Organiche Elementari

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

- Tav. S01a - Strategia – Le linee strategiche per l’individuazione delle UTOE
- Tav. S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav. S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale
- Tav. S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale
- Tav. S04 - Strategia – Gli indirizzi progettuali

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l’insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal P.S.I.C.T. che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell’ambito dei POC e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l’attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT-PPR per la scheda Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 05 - “*Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*”.

Partendo dai *10 obiettivi* prefissati nella redazione dello strumento strategico, il P.S.I.C.T. ha individuato le macrotematiche finalizzate a raggiungere gli obiettivi, fornendo obiettivi e indirizzi da perseguire nei P.O. per l’attuazione di politiche coerenti con lo sviluppo del territorio intercomunale:

- a) il **sistema insediativo intercomunale**;
- b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**;
- c) le **Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione;
- d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**;
- e) la **Qualità degli insediamenti**;
- f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta**.

2.2 Le strategie intercomunali

2.2.1 Il sistema Insediativo

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dei Comuni di Empoli , Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline, la pianura coltivata, la viabilità di attraversamento territoriale, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

Nel sistema insediativo comunale sono riconoscibili i seguenti componenti:

Territorio comunale di Empoli

- il centro storico di Empoli che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo;
- i centri storici di Monterappoli e Pontorme;

- Gli insediamenti di Empoli, Marcignana, Pagnana, Avane, Capanne, Castelluccio, Terrafino, Lucchese est, Lucchese ovest, Ponte a Elsa, Brusciana, Molin nuovo (area produttiva), Monteboro, Molin Nuovo, Sant'Andrea-Fontanella, Monterappoli, Corniola, Vacchereccia, Pozzale, Case Nuove, Villanuova, Maremma, Villanuova (area produttiva), La Piovola (area produttiva), Ponterotto (area produttiva), Castellucci (area produttiva) e Cortenuova;
- il nuclei rurali di Fattoria del Terrafino, Bastia, Podere Pian Grande, Villa di Monteboro, Castellare, Villa Bruschetti, Villa il Poggiale, San Frediano, Poggio Secco, Il Casone, Ascione, Camarilli Alto, Montemagnoli, Villa del Terraio, Giambellana, Villa Castellani, Cotone, Villa Somelli, Piazzano, Prunecchio, Pratella, Capannone, Piaggia, Poderi del Piano, Il Piano, Palazzo, San Michele alla Tinaia, Tinaia, Podere Arno Vecchio, Presentino, Colle dell'Isola, Gambacciani;
- aree Produttive (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- aree di interesse generale e territoriale (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Canile Municipale, scuola dell'infanzia Pianezzoli, Centro Ippico Empolese;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d).

Territorio comunale di Capraia e Limite

- i centri storici di Capraia, Limite e Castra con i propri insediamenti aggregati;
- Gli insediamenti di Capraia e Limite sull'Arno e Castra;
- il nuclei rurali di Valle, Molinuzzo, San Martino il Campo, La Nave di Camaioni, Caterattino, Torre alla Badia, Santa Croce, Villa Bibbiani, Pancoli, Forapiaga, Spiaggia di sopra, Poggione, La Collina, Poggio Valletti;
- aree Turistiche-Ricettive (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) del Camping San Giusto Montalbano Green e Tenuta Castra.

Territorio comunale di Cerreto Guidi

- il centro storico di Cerreto Guidi che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo ed il centro storico di Stabbia;
- Gli insediamenti di Cerreto Guidi, Stabbia con la propria area produttiva, Lazzeretto, Ponte di Masino, Acquearata, Ripoli, Gavena, Bassa e Mercatale (area produttiva);
- il nuclei rurali di Capannacce, Acquerata, Acqueratina, Rozzalupi, Cacciapolli, La Berna, Cavallina, Canonica, Villa Bertolucci, Musignano, Fontana, Sommaio, Terralba Vecchia, Podere Strognano, Lotti Sant'Anna, Casone, Podere La Valle, Fattoria Petriolo, Podere Milano, Vento, Colle Alberti, Amadei, Motta, Podere Perticata;
- aree di interesse generale e territoriale (individuate ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Centro Equestre Bellavista ASD;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

Territorio comunale di Montelupo Fiorentino

- il centro storico di Montelupo Fiorentino che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo, i centri storici di Sanminiatello, La torre, Fibbiana, Turbone, Pulica, Bodolino, Graziani;
- Gli insediamenti di Montelupo Fiorentino, Sammontana, Maremma, Ponterotto (area produttiva), Castellucci (area produttiva) e Camaioni.
- il nuclei rurali di Sammontana, Petrognano, Il Cavallone, San Vito;
- aree di interesse generale e territoriale (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Scuola Primaria Paritaria "Sr Luisa Martelli", il Centro d'Arte, Villa Sammontana, il Centro Equestre San Colombano;
- aree Turistiche-Ricettive (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Golf Club Montelupo;
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

Territorio comunale di Vinci

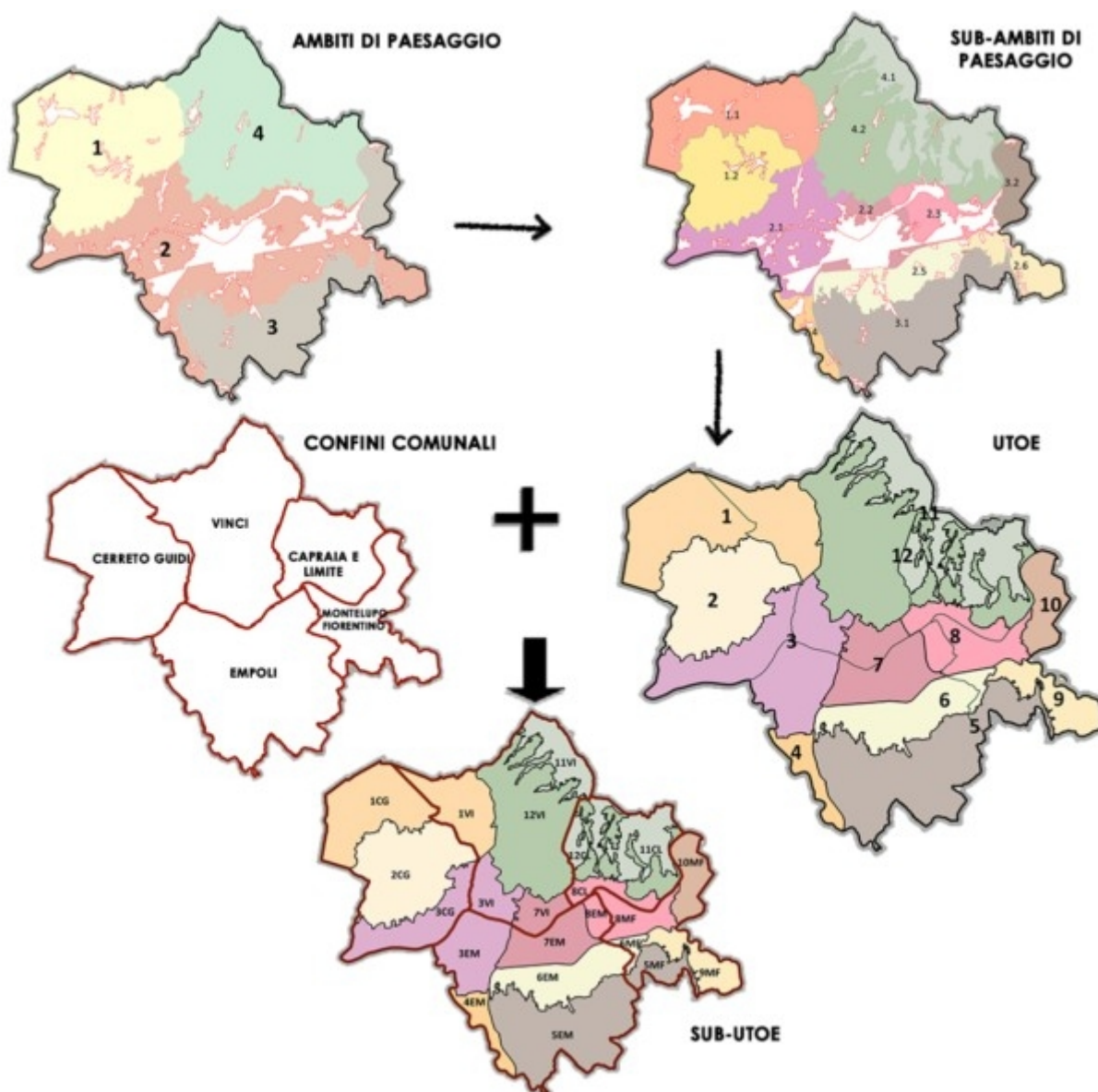
- il centro storico di Vinci che con il proprio insediamento aggregato costituisce il capoluogo, i centri storici di Vitolini, Sovigliana e Spicchio, ;
- Gli insediamenti di Vinci, Vitolini, La Stella, Apparita, Toiano, Mercatale (area produttiva), Sovigliana, Spicchio, San'Ansano e Ciambellana;
- il nuclei rurali di Piccaratico, La Marettia, Casaccia, Mignana, Il Barco, La Chiesa, Le Casaccie, Valle, Santa Lucia, Virle di Sotto, Virle di Sopra, La Villa, Lugnano, Tigliana, Valinardi, Fattoria Calappiano, Frantolo, Villa Dianella, Petroio, Villa Mercatale, Agriturismo Streda, San Pantaleo, Case Nuove;
- aree Turistiche-Ricettive (individuata ai sensi dell'art.64, comma 1, lett.d), L.R. 65/2014) di Golf Club Vinci "Bellosguardo".
- campagna abitata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014);
- campagna urbanizzata (individuata ai sensi dell'art.64 comma 1, lett.d), L.R. 65/2014).

Per i Sistemi Insediativi il P.S.I.C.T. definisce specifici indirizzi e obiettivi da perseguire nei P.O. riportati nei Doc. QP02 – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplina delle UTOE e Dimensionamento.

2.2.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Dalla sintesi degli elementi statuari del territorio intercomunale, il P.S.I.C.T. individua dodici Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statuari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale. Ogni UTOE è stata definita sulla base dei Sub-Ambiti di Paesaggio (descritti al precedente capitolo 4.3.2) per garantire una lettura intercomunale del territorio, suddivise poi in seguito in **Sub-UTOE** declinate alla scala comunale. Questa metodologia di interpretazione territoriale, intende sottolineare la volontà politico-amministrativa di forte interconnessione tra le politiche di pianificazione dei cinque comuni, oltre a garantire da un lato una continua lettura sovra-comunale del territorio e delle sue caratteristiche, e

dall'altro consentire maggiore elasticità nel perseguire gli obiettivi dello strumento strategico per i futuri Piani Operativi comunali.



Il P.S.I.C.T. ha pertanto suddiviso il territorio intercomunale nelle seguenti UTOE e Sub-UTOE rappresentate nella Tav. **S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**:

UTOE 1 – del Vincio e del fondovalle del Padule

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle Colline dolci e del fondovalle (1), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio del Vincio (1.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Stabbia, Lazzeretto, Poggioni, Morelli, Biondi, La Stella, Apparita e Toiano. L'UTOE occupa il settore nord-occidentale del territorio Intercomunale. Rappresenta la porzione di territorio definita dalla piana del Padule, dai rilievi collinari e dalla presenza del torrente Vincio: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione degli insediamenti abitati di La Stella, l'insediamento abitato e produttivo di Stabbia e dell'insediamento di Lazzeretto nato lungo la viabilità principale

Lazzaretto-Lamporecchio. L'UTOE è inoltre attraversata da tre elementi lineari principali quali il Vincio (di origine naturale) la S.P. 48 Lazzaretto-Lamporecchio-Pistoia e la Strada Statale Francesca (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti e collinari, ed da coltivazione intensiva di seminativi e vigneti e caratterizzato da una molteplicità di ricchezze paesaggistiche e ambientali.

L'UTOE 1 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 1 CG – Comune di Cerreto Guidi
- SUB-UTOE 1 VI – Comune di Vinci

UTOE 2 I crinali di Cerreto Guidi

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle Colline dolci e del fondovalle (1), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché la porzione di territorio urbanizzato riferita a Cerreto Guidi. L'UTOE interessa il cuore delle aree collinari del comune: il sistema insediativo del capoluogo spicca per la sua importanza storica e per la presenza della Villa Medicea che corona l'insediamento.. L'UTOE è inoltre attraversata dalla SP n.31 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari, culla del nucleo originale del comune, insediato sui crinali in una posizione di rilievo rispetto alla valle dell'Arno e il Padule di Fucecchio. Il territorio è caratterizzato da coltivazione intensive quali vigneti che costituiscono quasi una monocoltura.

UTOE 3 La città produttiva dell'Arno

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio della Città produttiva (2.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Ripoli, Gavena, Appalto, Bassa, Mercatale, Petroio, Spicchio-Sovigliana (ovest), Avane, Pagnana, Marcignana, Capanne, Lucchese est, Lucchese Ovest, Castelluccio e Terrafino. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città produttiva sviluppata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione degli insediamenti produttivi di Ripoli, Bassa, Mercatale, Terrafino e Castelluccio nati nei pressi della principale asta fluviale divenendo oggi importante nucleo produttivo dell'intera piana empolesse-val d'elsa. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la S.G.C. Fi-Pi-Li e le SP 10, 11 e 13 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, composta dai principali insediamenti produttivi del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

L'UTOE 3 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 3 CG – Comune di Cerreto Guidi
- SUB-UTOE 3 VI – Comune di Vinci
- SUB-UTOE 3 EM – Comune di Empoli

UTOE 4 La piana dell'Elsa

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio della piana dell'Elsa (2.4) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Ponte a Elsa, Brusiana e Molin Nuovo. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio nata lungo l'Elsa: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione dell'insediamento abitato di Ponte a Elsa e delle porzioni urbane e produttive. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari quali l'Elsa (di origine naturale) e la SR 429 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti.

UTOE 5 L'Orme e il Turbone

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della collina meridionale (3), e comprende il Subambito di Paesaggio dell'Orme e del Turbone (3.1) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Monteboro, Monterappoli, Case Nuove, Molin Nuovo, Sant'Andrea-Fontanelle e Sammontana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio inserita nelle colline meridionali, l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dello sviluppo delle colture specializzate di oliveto e vigneto e dell'espansione degli insediamenti abitati di Sant'Andrea-Fontanelle, Molin Nuovo, Monteboro, Monterappoli e Sammontana. L'UTOE è inoltre attraversata da tre principali elementi lineari quali i torrenti Orme e Turbone (di origine naturale) la strada Sottopoggio (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari, dove si vedono predominanti al bosco, vaste porzioni coltivate a oliveto e vigneto.

L'UTOE 5 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 5 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
- SUB-UTOE 5 EM – Comune di Empoli

UTOE 6 La piana Periurbana

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio della piana periurbana (2.5) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Corniola, Vacchereccia, Pozzale-Case Nuove, Ponzano (sud), La Piovola, Villanuova, Ponterotto, Castellucci, Maremmana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla piana periurbana: si estende dalla S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno sino alle pendici del territorio collinare e risulta parte integrante del territorio agricolo pianeggiante. Vi sono al suo interno piccoli gruppi di edifici industriali produttivi di Castellucci, Ponterotto e Pozzale. Inoltre, sono presenti nello specifico nella porzione di territorio che ricade nel comune di Empoli, numerose attrezzature di interesse pubblico quali aree verdi attrezzate e sportive. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali il torrente Orme (di origine naturale) e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, parte integrante del territorio agricolo che si espande e prende forma sino alla collina meridionale.

L'UTOE 6 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 6 MF – Comune di Montelupo Fiorentino
- SUB-UTOE 6 EM – Comune di Empoli

UTOE 7 La città sull'Arno

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Empoli, Carraia, Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova, Spicchio e Sovigliana. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nucleo storico di Empoli e delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale, divenendo oggi un importante centro dotato di servizi e attività fruiti dall'intera piana empolese-vald'elsa. L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, e veda la presenza dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovavano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

L'UTOE 7 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 7 VI – Comune di Vinci
- SUB-UTOE 7 EM – Comune di Empoli

UTOE 8 Gli insediamenti storici sull'Arno

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Subambito di Paesaggio degli insediamenti storici sull'Arno (2.3) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Cortenuova (est), Fibbiana, Montelupo Fiorentino, Graziani, Samminiato, Capraia e Limite sull'Arno. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città storica nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nuclei storici di Montelupo Fiorentino e di Capraia, delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale. Nell'UTOE si sono sviluppate in continuum con il Fiume Arno aree verdi importanti come l'Oasi di Arno Vecchio e il Parco dell'Ambrogiana. L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovavano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

L'UTOE 8 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 8 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 8 EM – Comune di Empoli
- SUB-UTOE 8 MF – Comune di Montelupo Fiorentino

UTOE 9 La valle del Pesa

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio della valle del Pesa (2.6) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Bobolino, Turbone e Pulica. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalle espansioni nate lungo il fiume Pesa: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione recenti di Bobolino, Turbone e Pulica. La Frazione di Pulica costituisce la porta di ingresso nel Comune di

Montelupo per chi proviene dal Comune di Montespertoli e per questa caratteristica Pulica possiede un ruolo fondamentale per il collegamento e le relazioni connesse con il territorio di Montespertoli. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali il Pesa, il Torrente Turbone (di origine naturale) e la S.G.C. Fi-Pi-Li (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti e collinari, sono presenti alcune aree boscate tra cui il Bosco di Bobolino.

UTOE 10 La colline fiorentine

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della collina meridionale (3), e comprende il Subambito di Paesaggio delle colline fiorentine (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Camaioni. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla presenza delle colline fiorentine interfacciate con la piana del fiume Arno: l'insieme dei beni territoriali costituiti dall'Arno, dai boschi, dalle colture, dai rii, dal patrimonio territoriale e dai contesti paesaggistici, costituisce la componente strutturale dell'Utoe. Molte funzioni abitative e produttive sono relazionate con il fiume Arno, comunicando con l'area metropolitana circostante. L'UTOE è inoltre attraversata da importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la SS67 (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente boschive non atte ad agricoltura economicamente produttiva.

UTOE 11 I crinali del Montalbano

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle colline del Montalbano (4), e comprende il Subambito di Paesaggio del Crinale del Montalbano (4.1). L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dai crinali del Montalbano: l'intera porzione di territorio è caratterizzata dai crinali del Montalbano che si intersecano con gli insediamenti agricoli sviluppati nel territorio intercomunale. All'interno sono presenti insediamenti di carattere turistico-ricettivo di Tenuta di Castra e Camping San Giusto Montalbano Green. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari secondari di origine naturale e di origine antropica. Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente collinari e caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore di vite.

L'UTOE 11 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 11 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 11 VI – Comune di Vinci

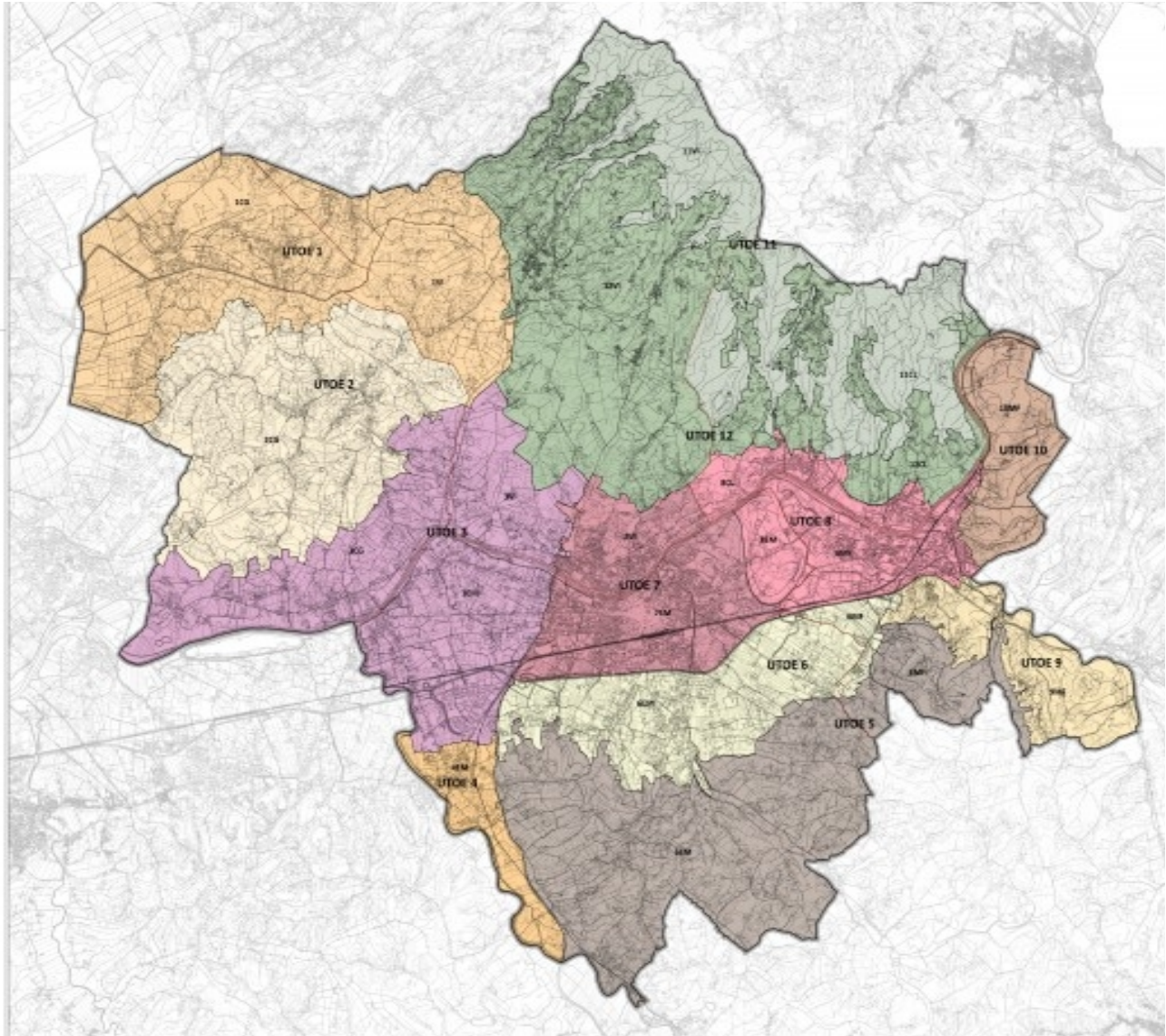
UTOE 12 Gli insediamenti collinari

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio delle colline del Montalbano (4), e comprende il Subambito di Paesaggio degli insediamenti collinari (4.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzato riferite a Castra, Barano, Vitolini, Sant'Ansalno, Ciambellana, Vinci, Ripalta e Casanova. L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dagli insediamenti nati nel territorio collinare: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione dei nuclei storici di Vinci, Vitolini, Barano, Castra e delle porzioni urbane nate nel territorio collinare e prossime alle colline del Montalbano. L'UTOE è inoltre attraversata da elementi lineari quali i Torrenti Streda e Vincio (di origine naturale) la SP43, la SP13 e la viabilità storica di Via Castra (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE

presenta caratteristiche prevalentemente collinari, culla dei primi insediamenti storici del territorio di Vinci e di Capraia e Limite.

L'UTOE 12 è suddivisa nelle seguenti SUB-UTOE:

- SUB-UTOE 12 CL – Comune di Capraia e Limite sull'Arno
- SUB-UTOE 12 VI – Comune di Vinci



Estratto Tav.S01b - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari, del P.S.I.C.T.


Al fine di definire una strategia di dettaglio per ogni UTOE e Sub-UTOE, il P.S.I.C.T. ha redatto appositi album raccolti nel Doc. **QP02 – Allegato An° alla Disciplina di Piano-Disciplinazione delle UTOE e Dimensionamento**, che individuano obiettivi e indirizzi per ogni aspetto strutturale che definisce l'UTOE. In particolare ogni *album* è strutturato nella seguente maniera:

- Descrizione dell'UTOE: Fornisce la descrizione dell'UTOE di riferimento.
- Composizione delle Sub-UTOE: Individua e descrive nelle loro componenti le Sub-UTOE comprese all'interno dell'UTOE di riferimento.

- **Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio:** Individua e rappresenta gli ambiti e sub-ambiti di paesaggio che hanno portato all'individuazione dell'UTOE di riferimento.
- **Struttura idrogeomorfologica:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per garantire il mantenimento delle sue caratteristiche idrogeomorfologiche, coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante I.
- **Struttura ecosistemica:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per la tutela della rete ecosistemica del territorio coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante II.
- **Struttura insediativa:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per lo sviluppo del sistema insediativo coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante III.
- **Struttura agroforestale:** definisce obiettivi e indicazioni da perseguire nell'UTOE per lo sviluppo del territorio rurale coerenti con quanto disciplinato dal PIT-PPR per l'Invariante IV.
- **Dimensionamento:** definisce gli obiettivi di sviluppo dell'UTOE quantificandone il dimensionamento per categoria funzionale come indicate all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017.


Si riporta di seguito a titolo esemplificativo, estratti dell'Album dell'UTOE 1:

UTOE 7 – le città sull'Arno	
INDICE	
<u>Descrizione UTOE</u>	Pag. 02
<u>Composizione delle Sub-UTOE</u>	Pag. 03
<u>Ambiti e Sub-Ambiti di Paesaggio</u>	Pag. 04
<u>Struttura idrogeomorfologica</u>	Pag. 05
<u>Struttura ecosistemica</u>	Pag. 06
<u>Struttura insediativa</u>	Pag. 08
<u>Struttura agroforestale</u>	Pag. 12
<u>Dimensionamento</u>	Pag. 14



Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montolingo Fao, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

UTOE 7 – le città sull’Arno



DESCRIZIONE

L'UTOE ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio della Piana Urbanizzata (2), e comprende il Sub-ambito di Paesaggio delle Città sull'Arno (2.2) nonché le porzioni di territorio urbanizzate riferite a Empoli, Carraia, Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova, Spicchio e Sovigliana.

L'UTOE rappresenta la porzione di territorio definita dalla città nata lungo l'Arno: l'intera porzione di territorio è stata nel tempo trasformata a seguito dell'espansione del nucleo storico di Empoli e delle porzioni urbane nate lungo la principale asta fluviale, divenendo oggi un importante centro dotato di servizi e attività fruiti dall'intera piana empoleso-valdelsa.

L'UTOE è inoltre attraversata da tre importanti elementi lineari quali l'Arno (di origine naturale) la ferrovia Firenze-Pisa e la S.G.C. FI PI LI (di origine antropica). Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, e vede la presenza dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti costieri (Pisa – Livorno).

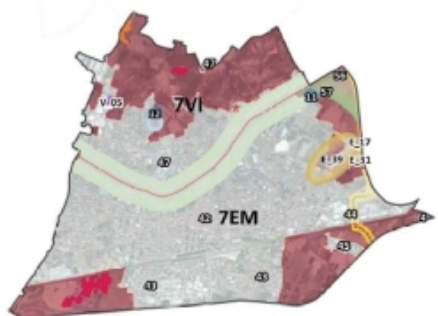
2

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montalego F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Carrizo Ostia

Composizione delle SUB-UTOE

UTOE 7

L'UTOE 7 è suddivisa sulla base del confine comunale in due SUB-UTOE.



Legenda:

- Territorio Urbanizzato
- Nucleo rurale
- Campagna Abitata (T.R.10)
- Campagna Urbanizzata (T.R.11)
- Area dispersa
- Area soggetta alla rigenerazione urbana

Area Sottoposte a Conferenza Intercomunale Verbale del 4.10.2021

- Nuova Pista Ciclo-Pedonale
- Nuova RSA
- Passo Fluviale dell'Arno

Area Sottoposte a Conferenza Comunale Verbale del 1.04.2022

- Ampliamento e potenziamento arco produttivo
- Nuova struttura per servizi di interesse generale
- Nuova area commerciale e nuovo attrezzature
- Nuovo parcheggio pubblico
- Nuovo percorso pedonale

SUB-UTOE 7EM

È l'UTOE 7 nel comune di Empoli, in cui al suo interno sono comprese le porzioni di territorio urbanizzato di Ponzano/Carraia (43), Pontorme (44), La Piovola (nord) (45)

All'interno dell'UTOE sono presenti inoltre nuclei rurali. Quali:

Nuclei rurali

Capannone (56) – Piaggia (57)

Area deposito

Casone (4)

Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

conferenza di copianificazione Intercomunale 04.10.2021

11-Nuova RSA (Empoli)

13-Parco fluviale dell'Arno

17-Insta ciclo-pedonale Sovigliana-Vinco

18-Pista ciclo-pedonale Arno-Viccia

conferenza di copianificazione Comunale 01.04.2022

E_03 – Potenziamento area commerciale e nuove attrezzature culturali, Pontorme

E_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova

E_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova

SUB-UTOE 7VI:

Corrisponde all'UTOE 7 nel comune di Vinci, in cui al suo interno sono comprese le porzioni di territorio urbanizzato di Spicchio Sovigliana (47).

All'interno dell'UTOE sono presenti inoltre tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014. Quali:

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Campagna abitata (T.R.10)

- Campagna urbanizzata (T.R.11)

Da un punto di vista morfologico, l'UTOE presenta caratteristiche prevalentemente pianeggianti, culla dei primi insediamenti storici del territorio i quali trovano nell'Arno l'elemento principale di connessione tra l'entroterra (Firenze) e gli insediamenti marittimi (Pisa – Livorno).

Conferenza di copianificazione Intercomunale 04.10.2021

12-Nuova RSA (Vinci)

13-Parco fluviale dell'Arno

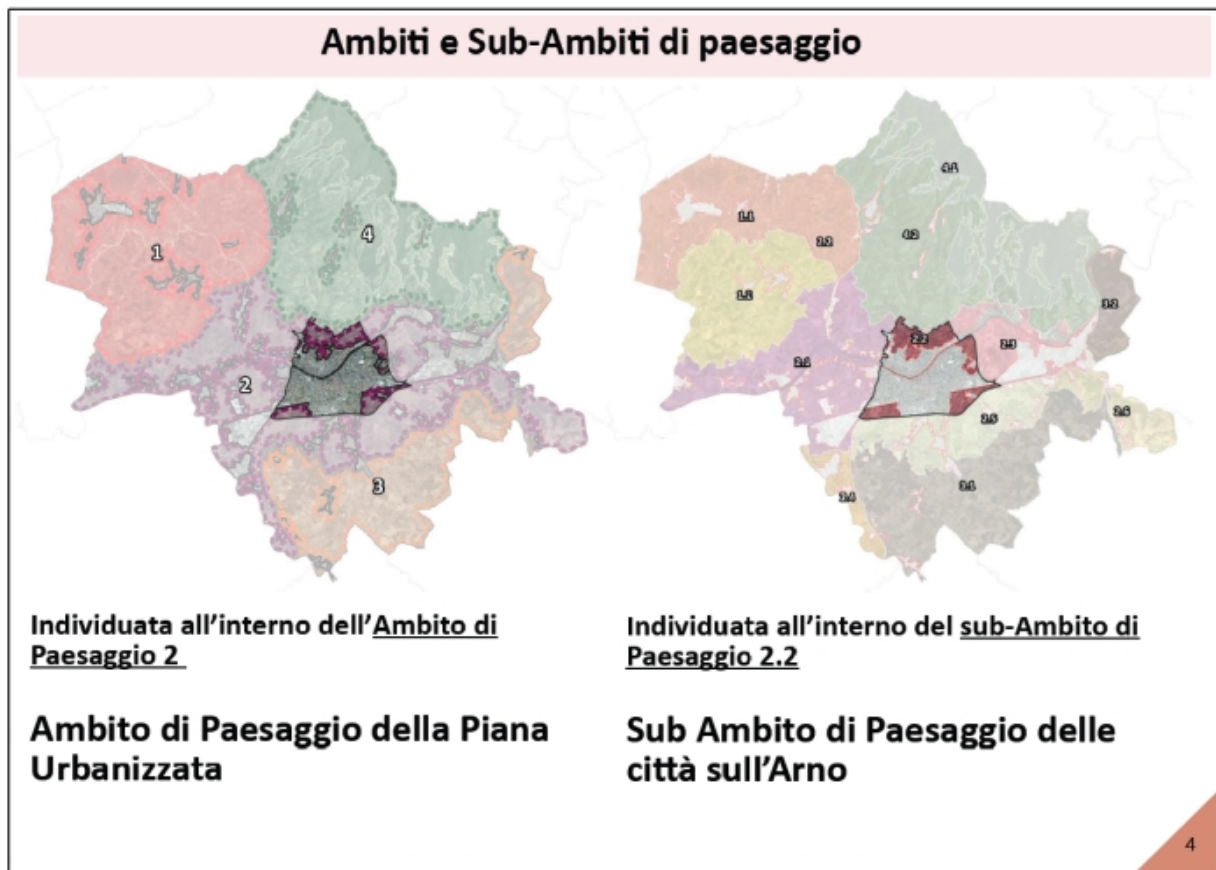
Conferenza di copianificazione Comunale 01.04.2022

V_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana

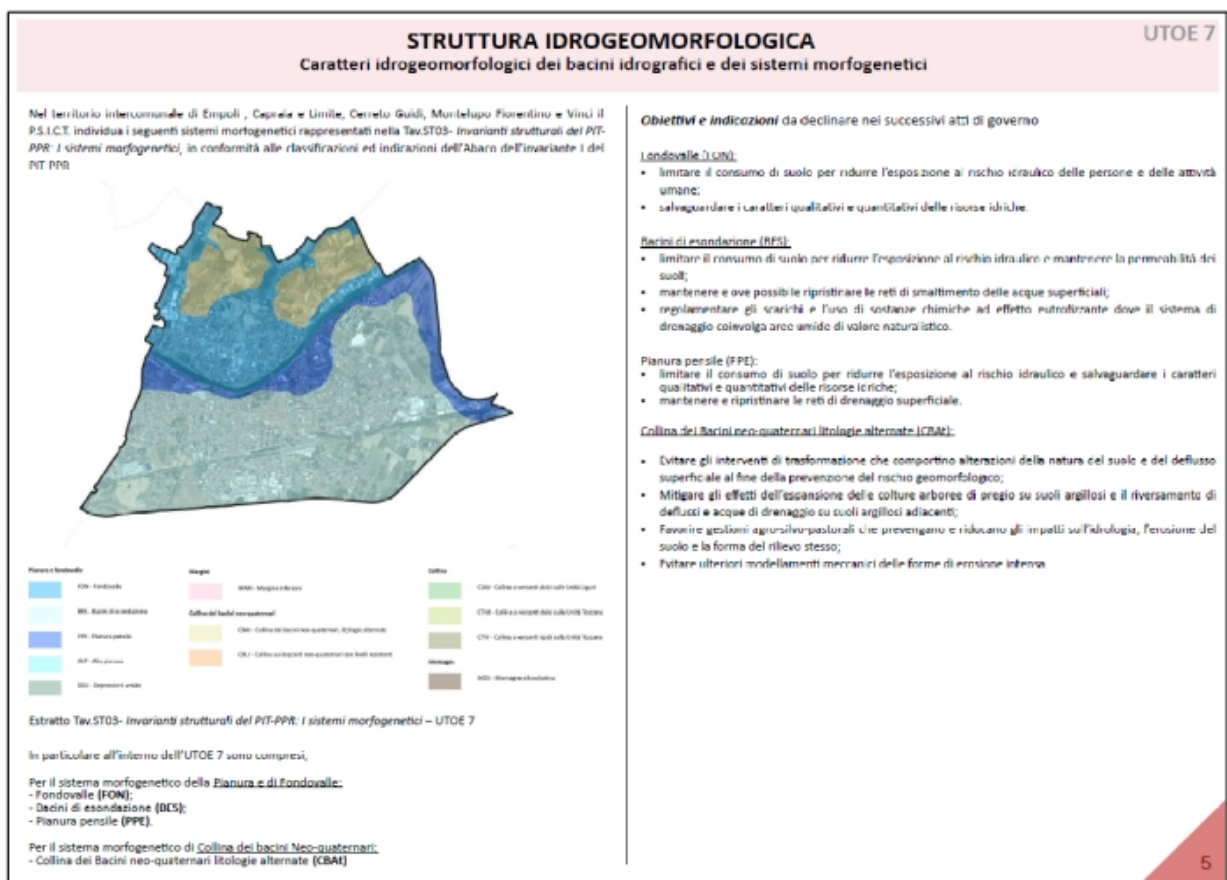
V_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana

3

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montalego F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Carrizo Ostia



Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montefalco F.no, Comune di Cascina e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi



Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montefalco F.no, Comune di Cascina e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

UTOE 9

STRUTTURA ECOSISTEMICA

Caratteri ecosistemici del paesaggio

Obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo.

Elementi strutturali della rete ecologica

Rete degli ecosistemi forestali e delle zone umide

- Mantenimento e miglioramento della qualità e della maturità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle leccete e ai querceti.
- Salvaguardia degli elementi forestali isolati, con particolare riferimento ai boschi planiziali.
- Mantenimento e, laddove necessario ripristino, della viabilità forestale anche al fine degli interventi di prevenzione e lotta agli incendi boschivi.
- Tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario.
- Tutela rigorosa delle formazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito spondale.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.
- Ripristino delle condizioni naturali del sistema idrologico del Torrente Pesa al fine di tutelare gli importanti ecosistemi fluviali e le specie animali e vegetali presenti, attraverso interventi che mirino alla tutela della risorsa idrica per prevenire i prolungati fenomeni di siccità.

Rete degli agroecosistemi

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali in aree caratterizzate dalla presenza di Direttici di connettività da ricostruire/riqualificare.
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.
- Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente cerealicola e quella olivicola, limitando fortemente la trasformazione della prima in vigneti.
- Mantenimento delle zone umide, anche artificiali, interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento di loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Incentivare il mantenimento delle attività pascolive a carattere ormai relittuale, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Area ad elevata artificializzazione

- Promuovere, sia in ambito di proprietà pubblica che privata, il *wildlife gardening*, ovvero la gestione del verde urbano con finalità di conservazione della Natura, anche attraverso specifiche campagne di comunicazione e sensibilizzazione della popolazione e effettuando interventi dimostrativi.
- Promuovere l'applicazione di tecniche corrette di gestione del verde urbano in ambito privato con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio verde, aumentare la permeabilità ecologica a scala locale e migliorare le condizioni microambientali urbane.
- Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.

Elementi funzionali della rete ecologica

Direttrice di connettività da ricostruire

- Sammontana-Pratella-Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli). Direttrice da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana e l'area protetta di Arnovecchio, mediante riqualificazione dei rii minori nell'area industriale di Pratella anche attraverso i nuovi impianti di forestazione in corso di realizzazione.
- Sammontana-Viaccia-Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli). Direttrice da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana e l'area protetta di Arnovecchio, mediante riqualificazione dei rii minori e nuovi impianti di forestazione.

Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

- Sistema fluviale di Arno, Elsa e Pesa. Fascia arborea ripariale assente o ridotta; qualità delle acque non adeguata; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale.

Area critica

- Matrice agricola di pianura compresa tra Pozzale, Viaccia e Sammontana (Empoli e Montelupo F.no). Processo di artificializzazione per consumo di suolo e frammentazione ecologica.

Morfotipo ecosistemico E.4 Ecosistemi fluviali e planiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa

- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito spondale.
- Contrasto attivo alla diffusione delle specie vegetali e animali aliene invasive, con particolare riferimento ad *Ailanthus altissima*, *Arundo donax*, *Acer negundo*, *Robinia pseudacacia*, *Fallopia japonica*, *Amorpha fruticosa*, *Alternanthera philoxeroides*, il mollusco *Sinotia quadrata*, il gambero *Procambarus clarkii*, la testuggine americana *Trachemys scripta* e la nutria *Myocastor coypus*.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.
- Ripristino delle condizioni naturali del sistema idrologico del Torrente Pesa al fine di tutelare gli importanti ecosistemi fluviali e le specie animali e vegetali presenti, attraverso interventi che mirino alla tutela della risorsa idrica per prevenire i prolungati fenomeni di siccità.


Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

UTOE 7

STRUTTURA ECOSISTEMICA

Caratteri ecosistemici del paesaggio

Nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci, il P.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connesi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresenta nella tavola Tav.ST04 - **Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica** in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante II del PIT.



Rete degli agroecosistemi

- Agroecosistema intensivo collinare
- Matrice agroecosistemica collinare
- Agroecosistema interduro e di frangia urbana a carattere relittuale
- Matrice agroecosistemica di piano urbanizzata

Area ad elevata artificializzazione

- Edificato sparso in matrice rurale
- Area antropizzata ad elevata permeabilità ecologica
- Area urbanizzata a media permeabilità ecologica
- Area urbanizzata a bassa permeabilità ecologica
- Area verde urbana con funzione di connettività ecologica
- Rete stradale e ferroviaria a media permeabilità ecologica
- Rete stradale a bassa permeabilità ecologica

Elementi funzionali della rete ecologica

- Direttrice di connettività da ricostruire
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Inoltre è presente il morfotipo ecosistemico **E.4 Ecosistemi fluviali e planiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa**

Obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo.

Elementi strutturali della rete ecologica

Rete degli ecosistemi forestali e delle zone umide

- Salvaguardia degli elementi forestali isolati, con particolare riferimento ai boschi planiziali.
- Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale
- Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.

Rete degli agroecosistemi

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA ECOSISTEMICA

Caratteri ecosistemici del paesaggio

UTOE 7

- **Mantenimento delle zone umide, anche artificiali, interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica**
- **Incentivare il mantenimento delle attività paesuflve a carattere ormai residuale, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.**

Arece ad elevata artificializzazione

- Promuovere, sia in ambito di proprietà pubblica che privata, il **multitype gardening**, ovvero la gestione del verde urbano con finalità di conservazione della Natura, anche attraverso specifiche campagne di comunicazione e sensibilizzazione della popolazione e effettuando interventi dimostrativi.
- Promuovere l'applicazione di tecniche corrette di gestione del verde urbano in ambito privato con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio verde, aumentare la permeabilità ecologica a scala locale e migliorare le condizioni microambientali urbane.
- **Incremento del patrimonio arboreo cittadino e gestione di quello esistente secondo uno specifico piano di cura a durata pluriennale che consenta un monitoraggio costante delle condizioni fitosanitarie e di stabilità arborea per prevenire il deperimento anticipato e che preveda uno specifico piano di sostituzione degli alberi laddove necessario.**
- **Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.**
- **Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche con installazione di nuove sia in ambito urbano che extraurbano, anche subordinando la realizzazione di nuovi assi viari all'impianto di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.**
- **Incentivare politiche che riqualifichino il tessuto insediativo e la dotazione di servizi, al fine di intercettare le nuove esigenze e richieste della popolazione nate negli ultimi anni, a seguito degli importanti avvenimenti globali (cambiamenti climatici, pandemia, ecc) attraverso azioni e indicazioni di programmi di settore (NBS, Patto del Verde, ecc).**

Elementi funzionali della rete ecologica

Direttrice di connettività da ricostruire

- **Svincolo FIPIL Empoli Centro (Empoli).** Direttrice da ricostruire tra il nodo forestale delle colline di Empoli le aree a nord della Ferrovia anche attraverso la riqualificazione del sistema dei rii minori e nuovi impianti di fruizione

Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

- **Torrente Vinci (Vinci e Cerreto Guidi).** Fascia arborea ripariale assente; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale; deflussi estremamente ridotti sotto la soglia del minimo vitale.

Condizionamento ecologico fluviale da riqualificare

- **Sistema fluviale di Arno, Elsa e Pesa.** Fascia arborea ripariale assente o ridotta; qualità delle acque non adeguata; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala regionale.
- **Rio Piovola (Empoli).** Fascia arborea ripariale ridotta con diffusione di specie aliene invasive.
- **Rio di S. Anna (Empoli).** Fascia arborea ripariale ridotta con diffusione di specie aliene invasive.
- **Rio d'Ansano (Vinci).** Fascia arborea ripariale assente; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala intercomunale.
- **Rio dei Morticini (Vinci).** Fascia arborea ripariale assente o ridotta; gestione non adeguata della vegetazione d'alveo, con effetti sulla qualità dell'ecosistema fluviale e sulla connettività ecologica a scala intercomunale.

Morfotipo ecosistemico F.4 Ecosistemi fluviali e planiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa

- **Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica con particolare riferimento alla gestione della vegetazione ripariale, anche attraverso specifici interventi di indirizzo forestale delle formazioni che si insediano spontaneamente in ambito sponale.**
- **Contrasto attivo alla diffusione delle specie vegetali e animali aliene invasive, con particolare riferimento ad *Ailanthus altissima*, *Arundo donax*, *Acer negundo*, *Rubia pesudacacia*, *Fallopia japonica*, *Amorpha fruticosa*, *Alternanthera philoxeroides*, il mollusco *Sinotia Quadrata*, il gambero *Procambarus clarkii*, la leschiagge americana *Tritichnonyx scriptus* e la rana *Myoxocephalus laietanus*.**
- **Contenimento dei processi di urbanizzazione e consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale**
- **Riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree fluviali situate in ambito urbano e peri-urbano con creazione di un Parco Fluviale dell'Arno, finalizzata anche alla valorizzazione e alla fruizione degli habitat ripariali.**

7

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montalupo Fino, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA INSEDIATIVA

Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

UTOE 7

TERRITORIO URBANIZZATO

1. Spicchio-Sovigliana
2. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

CENTRO STORICO

1.1. Spicchio-Sovigliana
2.1. Empoli

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

1.2. Spicchio-Sovigliana
2.2. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

INSEDIAMENTI ABITATI

1.3. Spicchio-Sovigliana
2.3. Empoli (Carraia e Ponzano(nord), Pontorme, La Piovola (nord), Cortenuova.)

8

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montalupo Fino, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA AGROFORESTALE		UTOE 9
I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali		
<p>18. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> Mantenimento/incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili. Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente cerealicola e quella olivicola, limitando fortemente la trasformazione della prima in vigneti. Contrasto ai fenomeni di consumo di suolo, mantenimento dei varchi ineditati e degli attuali livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale. Contenimento dei fenomeni di diffusione di specie vegetali aliene invasive, sia attraverso azioni di contrasto diretto (con particolare riferimento ad ailanto e robinia), che nella scelta di esemplari durante nuovi interventi di messa a dimora sia in proprietà pubblica che privata (si veda black list di specie non opportune per il territorio intercomunale). Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta". Favorire la diffusione della conoscenza delle produzioni locali al fine di aumentarne l'interesse sul consumatore finale che potrà essere rappresentato anche da mense scolastiche e aziendali. Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli. Favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende. Favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati. <p>23. Morfotipo delle aree agricole intercluse</p> <ul style="list-style-type: none"> Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili. Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie, subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare. Mantenimento, e dove possibile riqualificazione attraverso specifici interventi di miglioramento ecologico, degli spazi agricoli situati in corrispondenza di varchi ineditati di importanza strategica, con particolare riferimento alle seguenti direttrici di connettività: <ul style="list-style-type: none"> N. 11, 12 e 13. Direttrici da ricostruire tra le colline boscate di Sammontana, l'Area industriale di Pratella e l'area protetta di Arnovecchio (Montelupo F.no ed Empoli), mediante riqualificazione dei ri minori e nuovi impianti di forestazione. Gestione conservativa di tutti i boschi planiziali di carattere relictuale o di recente costituzione, ancorché riferibili ad Habitat di interesse comunitario. 		10

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA INSEDIATIVA		UTOE 7
Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali		
<p>Nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci, il P.S.I.C.T. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresentati nella tavola Tav.5705 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT. In particolare all'interno dell'UTOE 7 sono presenti i seguenti tessuti insediativi:</p> <p>Inseidiamenti di tessuto storico</p> <p>T.S - Tessuto storico</p> <p>Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista</p> <p>T.R.1 - Tessuto isolato chiuso</p> <p>T.R.2 - Tessuti a isolati aperti e blocchi residenziali isolati</p> <p>T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali</p> <p>T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</p> <p>T.R.5 - Tessuto a tipologia mista</p> <p>T.R.7 - Tessuto sfrangiato a margine</p> <p>T.R.8 - Tessuto lineare</p> <p>T.R.9 - Tessuto reticolare diffuso</p> <p>Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista</p> <p>T.R.10 - Campagna abitata</p> <p>T.R.11 - Campagna urbanizzata</p> <p>Tessuti della città produttiva e specialistica</p> <p>T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare</p> <p>T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali e direzionali</p> <p>T.P.S.3 - Insule specializzate</p> <p>Per i tessuti sopra elencati si rimanda alla disciplina di piano art.14</p>	<p>SUB-UTOE 7EM</p> <p>42. Centro insediativo di Empoli (località interne 43. Carraia e Pontorno-nord, 44. Pontorme, 46. Cortenuova)</p> <p><i>Obiettivi generali</i></p> <ul style="list-style-type: none"> potenziamento dei servizi culturali, sportivi, infrastrutturali e di connessione che qualificano il sistema insediativo, elevando le caratteristiche culturali, sociali, e di aggregazione al fine di favorire la transizione del capoluogo a sistema urbano con caratteristiche di "città della piana"; riqualificare il tessuto insediativo e la dotazione dei servizi al fine di intercettare la richiesta delle nuove necessità emerse da parte della popolazione e migliorare la rete dei servizi al fine di raggiungere l'obiettivo della città del quarto d'ora; Valorizzazione e recupero del centro storico, tessuto storizzato e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico e la promozione di usi ed attività compatibili con il tessuto insediativo storico; Incentivare la riqualificazione dello arco di degrado tramite politiche di riuso volte a dotare la città di nuovi centri attrattori dotati di importanti funzioni pubbliche; attivare politiche mirate a soddisfare la necessità di edilizia residenziale pubblica; favorire azioni di rimboschimento urbano finalizzate al miglioramento del microclima nel sistema insediativo. <p><i>Obiettivi specifici</i></p> <ul style="list-style-type: none"> valorizzazione del ruolo del centro storico e dei tessuti storizzati, delle espansioni ottocentesche in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito; Promozione di modelli avanzati per la ecosostenibilità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando in modo particolare il rinnovo con contestuale ridefinizione tipologica ed architettonica degli immobili di recente formazione; ridefinire le principali porte di accesso della città sia nel loro disegno urbanistico, sia nella collocazione di nuove funzioni e servizi di importanza territoriale capaci di configurare una immagine architettonica di città contemporanea; prevedere una razionale distribuzione dei servizi quali scuole, impianti sportivi e altri servizi di carattere territoriale, in modo da potenziare la rete dei poli funzionali della città. Gli impianti sportivi esistenti dovranno essere riqualificati e nei casi ritenuti opportuni potrà essere prevista la loro ricollocazione in altre parti della città. Potenziare l'offerta scolastica sovralocale; per il sistema produttivo si promuove il completamento e la razionalizzazione dell'area produttiva di Pontorme e la riqualificazione funzionale e architettonica dell'area produttiva di Carraia; riqualificare l'immagine della città che si relaziona con l'Arno, sia per aspetti di carattere estetico-percettivo, sia per elementi di carattere funzionale; perseguire l'ottimizzazione dell'intermodalità tra la mobilità di carattere territoriale (FI-Pi-Li, ferrovia e S.S. 67 Tosco-Romagnola), quella di carattere locale e la percorrenza lenta. 	9

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA INSEDIATIVA		UTOE 7
Disciplina del Territorio Urbanizzato delle singole UTOE		
<p><i>Indirizzi per il Piano Operativo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> definizione della disciplina di dettaglio di tutela e valorizzazione del centro storico e del tessuto storicizzati delle espansioni lineari otto-novecentesche; disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali; prevedere specifiche discipline, mirate alla riconfigurazione dei margini urbani in particolar modo a contatto con il territorio rurale; individuare porzioni urbane con tessuti edili a bassa densità e ridotta qualità tipologica-formale, per i quali prevedere discipline mirate alla loro completa trasformazione verso una configurazione architettonica e percettiva tipica di città moderna; individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti; redazione dei progetti di valorizzazione del centro storico per il rafforzamento delle sue connessioni con i tessuti storicizzati otto-novecenteschi; specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana di cui all'art. 45.3 della Disciplina del Piano anche sulla base di interventi finalizzati efficientamento energetico e adeguamento alla sicurezza sismica; prevedere interventi di rigenerazione urbana della porta di accesso della città da nord tramite la definizione di un nuovo polo urbano capace di dialogare con il sistema fluviale dell'Arno e del centro storico, e di creare una nuova immagine architettonica contemporanea dell'attuale palazzo delle esposizioni, che potrà prevedere nuove funzioni di carattere culturale e per lo spettacolo; riorganizzare tramite un disegno urbano organico la porzione di città posta tra la ferrovia e la SGC FI-PI-LI, in particolare si dovrà trovare soluzione al vuoto urbano posto tra la FI-PI-LI e il quartiere di Ponzano, con l'azione prioritaria di riarrangiamento delle viabilità interrotte e nuove dotazioni di servizi pubblici finalizzati alla creazione di nuove polarità civiche; attuare gli indirizzi previsti all'art. 45.1 della Disciplina di Piano, relativi alla previsione di nuovo ingresso sud della stazione ferroviaria. Dovranno essere individuati nuovi servizi di sosta per l'area prospiciente all'addio sud della stazione e contemporaneamente dovrà essere ridisegnato un nuovo assetto urbanistico dell'area capace di valorizzare la nuova porta di accesso; coordinare le discipline relative al mantenimento, al potenziamento e alla valorizzazione del verde urbano con le azioni individuate nel progetto "Patto del Verde"; coordinare le discipline relative alla intermodalità dei servizi e della mobilità con i piani di settore in corso quali il PUMS e BicPlan; Attuare le nuove previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n.11-Nuova RSA (Empoli), n.18-Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia secondo le disposizioni di cui al doc. QP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e n. E_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova e n. E_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova secondo le disposizioni di cui al doc. QP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. 	<p>45.Nucleo Insediativo di La Piovola</p> <p><i>Obiettivi specifici</i></p> <ul style="list-style-type: none"> tutelare gli spazi inediti che costituiscono ancora corridoi di comunicazione tra i diversi ambiti territoriali; prevedere il rafforzamento dei servizi pubblici che dovranno essere integrati con il tessuto edilizio esistente; mitigare gli effetti del traffico veicolare lungo la viabilità principale. <p><i>Indirizzi per il Piano Operativo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> disciplinare la mobilità, prevedendo anche interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con razionalizzazione, gerarchizzazione dei flussi; individuare nelle aree sfrangiate interventi di carattere pubblico finalizzati anch'essi al ridisegno del margine urbano; riqualificazione dei margini urbani e dei tessuti lineari filiformi, coerentemente con i caratteri dei tessuti urbani individuati nel Quadro Conoscitivo, tramite, ove necessario, interventi di completamento e riordino dei tessuti edili; <p>SUB-UTOE 7VI</p> <p>47.Centro Insediativo di Spicchio e Sovigliana</p> <p><i>Obiettivi specifici</i></p> <ul style="list-style-type: none"> valorizzazione del ruolo dei tessuti storicizzati e delle espansioni otto-novecentesche poste lungo l'Arno, in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito; Promozione di modelli avanzati per la ecosostenibilità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando in modo particolare il rinnovo con contestuale ridefinizione tipologica ed architettonica degli immobili di recente formazione, da effettuare coerentemente con le condizioni di elevato rischio idraulico; prevedere il riassetto e potenziamento dei servizi scolastici anche con possibili accorpamenti delle attrezzature esistenti; promuovere modalità di trasferimenti volumetrici di fabbricati e aree degradate poste in zone con elevata pericolosità idraulica, verso aree in sicurezza idraulica poste ai margini urbani con contestuale ridisegno dell'assetto insediativo; riqualificare l'immagine della città che si relaziona con l'Arno, sia per aspetti di carattere estetico-percettivo, sia per elementi di carattere funzionale; promuovere il completamento e la razionalizzazione delle aree produttive esistenti, in particolare modo quelle poste lungo la S.P. 43 di Pietramarina; mantenere l'importante funzione commerciale e servizi del Viale Tagliati, prevedendo discipline che consentano elasticità per gli interventi e anche per eventuali cambi di funzione; ridefinire i margini urbani degli insediamenti anche tramite la collocazione dei volumi incoerenti provenienti prevalentemente dalle aree collinari. 	10

Piano Strutturale Intercomunale – Comune di Empoli, Comune di Montalupo F.no, Comune di Capriate e Linate, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA INSEDIATIVA		UTOE 7
Disciplina del Territorio Urbanizzato delle singole UTOE		
<p><i>Indirizzi per il Piano Operativo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> definizione della disciplina di dettaglio di tutela e valorizzazione del tessuto storicizzato e delle espansioni lineari otto-novecentesche lungo l'Arno; disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali; prevedere specifiche discipline, mirate alla riconfigurazione dei margini urbani in particolar modo a contatto con il territorio rurale; disciplinare le modalità di attuazione dei trasferimenti volumetrici dei fabbricati e tessuti ad alta densità edilizia posti in pericolosità idraulica elevata, verso aree di margine urbano contribuendo al loro ridisegno organico; ridefinire l'assetto complessivo dell'ex cava di Spicchio attualmente oggetto di intervento non concluso prevedendo anche nuove destinazioni d'uso, tra le quali attività commerciali al dettaglio fino alla grande struttura di vendita; disciplinare le modalità di attuazione dei trasferimenti volumetrici, nelle aree appositamente individuate a pag. 3 del presente documento e nel Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 LR 65/2014, dei fabbricati incongrui posti in altre aree del territorio, privilegiando l'atterraggio delle volumetrie provenienti dalle aree collinari; Attuare la nuova previsione oggetto di Conferenza di Copianificazione n.V_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana secondo le disposizioni di cui al doc. QP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014; Coordinare le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n.12-Nuova RSA (Vinci), secondo le disposizioni di cui al doc. QP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e n.V_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana secondo le disposizioni di cui al doc. QP07 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, secondo un disegno complessivo e organico finalizzato alla costituzione di un margine urbano definito. <p>Mobilità e ed infrastrutture</p> <p><i>Obiettivi specifici</i></p> <ul style="list-style-type: none"> potenziare ed adeguare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni dell'art. 45.1 della Disciplina di Piano; completare le progettualità indicati nel Regolamento Urbanistico di Empoli; potenziare l'attraversamento pedonale dell'Arno <p><i>Indirizzi per il Piano Operativo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Attuare le nuove previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione n. 17-Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci e n.18-Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia secondo le disposizioni di cui al doc. QP06 – Album Integrativo della Conferenza di Copianificazione Intercomunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, 	<p>Previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione</p> <p>L'UTOE 7 è interessata dalle seguenti previsioni oggetto di conferenza di copianificazione:</p> <p><i>Previsioni di carattere intercomunale</i></p> <p>conferenza di copianificazione 04.10.2021</p> <p>11-Nuova RSA (Empoli)</p> <p>12-Nuova RSA (Vinci)</p> <p>13-Parco fluviale dell'Arno</p> <p>17-Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci</p> <p>18-Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia</p> <p><i>Previsioni di carattere comunale</i></p> <p>SUB-UTOE 7 EM</p> <p>conferenza di copianificazione 01.04.2022</p> <p>E_03 – Potenziamento area commerciale e nuove attrezzature culturali, Pontorme</p> <p>E_19 – Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova</p> <p>E_39 – Nuovo percorso pedonale, località Cortenuova</p> <p>SUB-UTOE 7 VI</p> <p>conferenza di copianificazione 01.04.2022</p> <p>V_05 – Ampliamento area produttiva, località Spicchio-Sovigliana</p> <p>V_10 – Nuova previsione servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio-Sovigliana</p>	11

Piano Strutturale Intercomunale – Comune di Empoli, Comune di Montalupo F.no, Comune di Capriate e Linate, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA AGROFORESTALE

I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

UTOE 7

Il K.S.I.C.L. individua nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav. S106B - Strutt. del territorio - Invarianti Strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali, in conformità alle indicazioni dell'Alboce dell'invariante IV del PIT-PPR.

Area di influenza:

- 01. Morfotipo di seminativi semplificati di pianura e fondovalle
- 02. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 03. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 04. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 05. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 06. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 07. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 08. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 09. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 10. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 11. Morfotipo della viticoltura
- 12. Morfotipo della viticoltura
- 13. Morfotipo della viticoltura
- 14. Morfotipo della viticoltura
- 15. Morfotipo della viticoltura
- 16. Morfotipo della viticoltura
- 17. Morfotipo della viticoltura
- 18. Morfotipo della viticoltura
- 19. Morfotipo della viticoltura
- 20. Morfotipo della viticoltura
- 21. Morfotipo della viticoltura
- 22. Morfotipo della viticoltura
- 23. Morfotipo delle aree agricole intercluse

Morfotipi rurali di influenza urbana:

- 24. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 25. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 26. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 27. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 28. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 29. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 30. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 31. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 32. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 33. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 34. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 35. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 36. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 37. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 38. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 39. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 40. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 41. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 42. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 43. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 44. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 45. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 46. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 47. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 48. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 49. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 50. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 51. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 52. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 53. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 54. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 55. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 56. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 57. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 58. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 59. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 60. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 61. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 62. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 63. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 64. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 65. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 66. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 67. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 68. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 69. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 70. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 71. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 72. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 73. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 74. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 75. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 76. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 77. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 78. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 79. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 80. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 81. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 82. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 83. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 84. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 85. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 86. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 87. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 88. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 89. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 90. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 91. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 92. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 93. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 94. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 95. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 96. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 97. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 98. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 99. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina
- 100. Morfotipo di seminativi e oliveto prevalenti di collina

11. Morfotipo della viticoltura

16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

23. Morfotipo delle aree agricole intercluse

Obiettivi e indicazioni da declinare nei successivi atti di governo.

Morfotipo delle colture erbacee

6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle

- Gestione conservativa di tutti i boschi pianiziali di carattere relictuale o di recente costituzione (di cui alla Tav. Q06 - Habitat di interesse comunitario e emergenze, anziché riferibili ad Habitat di interesse comunitario.
- Tutela rigorosa delle alberature di valore paesaggistico nei giardini e lungo i principali assi viari urbani ed extra-urbani, previa verifica della loro stabilità.
- Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche con installazione di nuove sia in ambito urbano che extra-urbano, anche subordinando la realizzazione di nuovi assi viari all'impianto di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.
- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili.
- Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie all'interno della matrice agricola di pianura, con particolare riferimento a quella compresa tra Pozzale, Viaccia e Sarmontana (Area critica N. 17, per processo di artificializzazione per consumo di suolo e frammentazione ecologica), subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare.
- Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta".
- Favorire la diffusione della conoscenza delle produzioni locali al fine di aumentarne l'interesse sul consumatore finale che potrà essere rappresentato anche da mense scolastiche e aziendali.
- Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli.

12

13

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

STRUTTURA AGROFORESTALE

I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

UTOE 7

Morfotipo specializzato delle colture arboree

11. Morfotipo della viticoltura

- Sviluppare una strategia partecipata per la gestione sostenibile delle risorse idriche attraverso la conoscenza del sistema idrologico inteso come rapporto tra stato delle acque superficiali, acque di falda e diversi utilizzi della risorsa, il coinvolgimento attivo dei vari attori nella gestione della risorsa idrica, lo sviluppo di uno strumento di governance partecipata che coinvolga Enti pubblici, privati e cittadini.
- Favorire le fonti rinnovabili di approvvigionamento energetico;
- Favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta".
- Tutela delle alberature di valore paesaggistico lungo i principali assi viari extra-urbani e laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche.
- Favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli.
- Favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende.
- Favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.
- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili.

Morfotipo complesso delle associazioni culturali

16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

- Mantenimento/incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili.
- Mantenimento dell'attuale assetto culturale laddove permangono ancora coltivazioni diversificate in un mosaico più equilibrato tra componente olivicola e quella cerealicola, limitando fortemente la trasformazione di quest'ultima in vigneti.
- Conservazione e recupero, ove possibile, delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante.
- Favorire il recupero delle acque meteoriche che interessano le superfici destinate agli impianti viticoli e le forme di accumulo delle stesse per finalità irrigue.
- Sviluppare una strategia partecipata per la gestione sostenibile delle risorse idriche attraverso la conoscenza del sistema idrologico inteso come rapporto tra stato delle acque superficiali, acque di falda e diversi utilizzi della risorsa, il coinvolgimento attivo dei vari attori nella gestione della risorsa idrica, lo sviluppo di uno strumento di governance partecipata che coinvolga Enti pubblici, privati e cittadini.
- Favorire le fonti rinnovabili di approvvigionamento energetico;
- Contenimento dei fenomeni di diffusione di specie vegetali aliene invasive, sia attraverso azioni di contrasto diretto (con particolare riferimento ad ailanto e robinia), che nella scelta di esemplari durante nuovi interventi di messa a dimora sia in proprietà pubblica che privata.

23. Morfotipo delle aree agricole intercluse

- Incremento degli elementi del paesaggio agrario, e in particolare delle siepi e degli alberi camporili.
- Limitazione alla trasformazione e alle pressioni edificatorie, subordinando eventuali modifiche dell'attuale assetto agrario e di utilizzo dei suoli all'attuazione di adeguati interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali direttrici di connettività da recuperare.
- Mantenimento, e dove possibile riqualificazione attraverso specifici interventi di miglioramento ecologico, degli spazi agricoli situati in corrispondenza di varchi ineditati di importanza strategica, con particolare riferimento alle seguenti direttrici di connettività:
- N. 8. Diretrice da ricostruire tra il nodo forestale delle colline di Empoli e le aree a nord della ferrovia (Svincolo RP/LI Empoli Centro) anche attraverso la riqualificazione del sistema dei ril minori e nuovi impianti di forestazione.
- Tutela delle alberature di valore paesaggistico lungo i principali assi viari extra-urbani.
- Laddove tecnicamente possibile, restauro delle alberature storiche e installazione di nuove sia in ambito urbano che extra-urbano, anche subordinando la realizzazione di nuovi assi viari all'impianto di filari arborei ai lati di entrambe le carreggiate.
- Riqualificazione del Rio di S. Anna (Corridoio ecologico fluviale da riqualificare N. 22), tra S. Anna e la ferrovia, mediante interventi di ripristino della tipica vegetazione ripariale a pioppi, ontani e salici.
- Riqualificazione del Rio Fiovolto (Corridoio ecologico fluviale da riqualificare N. 24), tra le S.G.C. RI PLU. e la ferrovia, mediante interventi di ripristino della tipica vegetazione ripariale a pioppi, ontani e salici;
- Per le aree intercluse aventi limitata profondità poste tra la Ferrovia e la FI-PI-LI a cavallo tra il Comune di Empoli e quello di Montelupo Fiorentino, vista la peculiarità di detta area, dovranno essere attuate politiche di rifunzionalizzazione e riqualificazione paesaggistica.

13

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limite, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

DIMENSIONAMENTO SUB-UTOE 7EM							UTOE 7
SUB-UTOE 7EM	Superficie territoriale			Abitanti (al 2022*)			
	9,01 kmq			28.526			
* Dati: Ufficio Anagrafe comunale e GEODEMOISTIT							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c.2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPERTURE STRATEGICHE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c.5)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPERTURE STRATEGICHE COMUNALI	
	mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
	NC Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NC-R)	NC - Nuova edificazione (art. 28 c.1, 26, 27, 64 c.5)	R - Riuso (art. 64 c.8)	Tot (NC-R)	NC - Nuova edificazione (art. 25 c.2)
a) RESIDENZIALE	74.400	39.000	113.400	0	0	0	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	13.200	0	13.200	0	0	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	14.500	6.000	22.500	0	0	0	
d) TURISTICO- RICETTIVO	0	0	0	0	0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	8.700	8.300	17.000	0	0	0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	110.800	55.300	166.100	0	0	0	

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

DIMENSIONAMENTO SUB-UTOE 7EM			UTOE 7	
Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per Sub-UTOE				
SUB-UTOE 7EM	Abitanti del P.S.I.			
	Esistenti	Progetto		
Territorio urbanizzato	28.426	2.835		
Territorio aperto	100	0		
Totale	28.526	2.835		
31.631				
[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]				
Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche della Sub-UTOE 7EM - D.M. 1444/68				
[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante]				
SUB-UTOE 7EM	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	122.823	330.690	157.719	240.407
SUB-UTOE 7EM	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (4,00 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (12,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (3,50 mq/ab.)
Ab. attuali	114.104	342.312	128.367	99.841
Ab. progetto	11.340	34.020	12.757	9.922
Totale	125.444	376.332	141.124	109.763

Piano Strutturale Intercomunale - Comune di Empoli, Comune di Montelupo F.no, Comune di Capraia e Limbia, Comune di Vinci, Comune di Cerreto Guidi

2.2.3 Le strategie dello sviluppo sostenibile: il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

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

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

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

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

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

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

- L'assetto idrogeologico del territorio.

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

- Le risorse in gioco.

Il Rapporto Ambientale di VAS allegato al P.S.I., ha individuato le potenzialità del territorio in riferimento alle *risorse* esistenti e quelle di progetto oggetto degli interventi dei gestori della rete

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

- Il consolidamento degli assetti insediativi.

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

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

L'articolo 43.1 della *Disciplina di PSI* definisce gli indirizzi generali in merito al dimensionamento del P.S.I..

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

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

Di seguito si riporta il *dimensionamento complessivo* per ogni categoria funzionale rispetto alle UTOE, ripartito poi nelle singolo Sub-UTOE come indicato nei rispettivi fascicoli. Si specifica che il P.S.I.C.T. consente ai P.O. di trasferire i dimensionamenti tra Sub-UTOE appartenenti allo stesso territorio comunale, esclusivamente per interventi soggetti a **R-Riuso**, motivando adeguatamente tale scelta.

Categoria funzionale: RESIDENZIALE

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU				Abitanti		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)						
	mq. di SE				40 mq di SE ad abitante insediabile		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale	Esistenti	Previsione	Totale
UTOE 1	15.000	12.000	27.000	7,6 %	5.822	675	6.497
UTOE 2	8.000	12.000	20.000	5,6 %	3.916	500	4.416
UTOE 3	10.000	2.000	12.000	3,4 %	11.938	300	12.238
UTOE 4	4.000	0	4.000	1,1 %	3.732	100	3.832
UTOE 5	2.000	0	2.000	0,5 %	2.136	50	2.186
UTOE 6	14.800	15.500	30.300	8,5 %	5.618	757	6.375
UTOE 7	89.400	50.000	139.400	39,2 %	37.079	3.485	40.564
UTOE 8	29.000	78.500	107.500	30,2 %	19.131	2.687	21.818
UTOE 9	1.800	0	1.800	0,5 %	1.183	45	1.228
UTOE 10	0	1.500	1.500	0,4 %	542	37	579
UTOE 11	0	0	0	0 %	50	0	50
UTOE 12	4.000	5.500	9.500	2,6 %	5.285	237	5.522
TOTALI	178.000	177.000	355.000	100 %	96.432	8.873	105.305

Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE

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

Categoria funzionale: COMMERCIALE al dettaglio

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	3.000	2.500	5.500	5,2 %
UTOE 2	1.000	1.000	2.000	1,9 %
UTOE 3	6.700	16.000	22.700	21,6 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %

UTOE 6	200	0	200	0,2 %
UTOE 7	29.500	18.000	47.500	45,2 %
UTOE 8	10.000	11.500	21.500	20,4 %
UTOE 9	200	0	200	0,2 %
UTOE 10	0	500	500	0,4 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	3.000	2.000	5.000	4,7 %
TOTALI	53.600	51.500	105.100	100 %

Categoria funzionale: TURISTICO-RICETTIVA

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	0	1.000	1.000	7,4 %
UTOE 2	500	500	1.000	7,4 %
UTOE 3	0	6.100	6.100	45,5 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %
UTOE 6	0	0	0	0 %
UTOE 7	0	0	0	0 %
UTOE 8	1.000	0	1.000	7,4 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	4.300	0	4.300	32 %
TOTALI	5.800	7.600	13.400	100 %

Categoria funzionale: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

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

Categoria funzionale: COMMERCIALE all'ingrosso e depositi

UTOE	Previsioni interne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			
	mq. di SE			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	% sul totale
UTOE 1	0	0	0	0 %
UTOE 2	0	0	0	0 %
UTOE 3	0	0	0	0 %
UTOE 4	0	0	0	0 %
UTOE 5	0	0	0	0 %
UTOE 6	0	0	0	0 %

UTOE 7	0	0	0	0 %
UTOE 8	10.000	0	10.000	100 %
UTOE 9	0	0	0	0 %
UTOE 10	0	0	0	0 %
UTOE 11	0	0	0	0 %
UTOE 12	0	0	0	0 %
TOTALI	10.000	0	10.000	100 %

Infine è stato riportato specifico dimensionamento **industriale-artigianale** esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato ma **non subordinato a conferenza di copianificazione** per quelle UTOE che presentano attività produttive poste al limite del Territorio Urbanizzato come individuato dal P.S.I.C.T., al fine di consentirne futuri sviluppi e ampliamenti rientranti nei casi di esclusioni previsti dall'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014. Per questa tipologia di intervento il P.S.I.C.T. ammette anche trasferimenti di quota parte di dimensionamento di **NE-Nuova Edificazione** nei P.O., dal Territorio Urbanizzato verso le aree esterne al perimetro del TU purché finalizzati alle previsioni non subordinate a conferenza di copianificazione che ricadono nei casi di cui all'art. 25, c.2, della L.R. 65/2014. Tale scelta nasce dalla volontà di poter dare immediata risposta negli strumenti operativi ad attività esistenti che necessitano per motivi di sviluppo aziendale o altro, di ampliare le proprie attività, senza che questo costituisca variante al P.S.I.C.T., snellendo così le procedure della pianificazione comunale e rimanendo coerenti con quanto indicato dal DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017. Tale possibilità risulta inoltre coerente e **sostenibile** rispetto alle risorse analizzate all'interno del Rapporto Ambientale, consentendo la redistribuzione del dimensionamento già definito dal P.S.I.C.T. anziché prevederne di nuovo.

Categoria funzionale: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE

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

UTOE 7	15.000
UTOE 8	6.000
UTOE 9	0
UTOE 10	0
UTOE 11	0
UTOE 12	0
TOTALI	42.000

2.2.4 Le strategie dello sviluppo sostenibile: le previsioni esterne al T.U. e la Conferenza di Copianificazione

Il P.S.I.C.T. individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle sedute del 04.10.2021 per quanto riguarda le previsioni di carattere intercomunale e del 01.04.2022 per quanto riguarda le previsioni di carattere comunale, ha ritenuto conformi con alcune specifiche prescrizioni a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per i caratteri intercomunali, trovano rappresentazione grafica nella Tav.**S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale** e sono definite nel doc.**QP06 – Album integrativo della Conferenza di Copianificazione intercomunale ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014**, mentre le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione per i caratteri comunali, trovano rappresentazione grafica nella Tav.**S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale** e sono definite nel doc.**QP07 – Album integrativo della Conferenza di Copianificazione comunale ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014**.

Le previsioni di carattere intercomunale oggetto di conferenza di copianificazione sono le seguenti:

Ambito produttivo

1. Potenziamento e razionalizzazione della piattaforma produttiva di Mercatale;
2. Potenziamento area produttiva di Castelluccio;
3. Ampliamento e potenziamento del polo tecnologico di Via della Piovola;

Ambito turistico-ricettivo

4. Area per sosta camper e campeggio in località Fontanella;
5. Area turistico-ricettiva in località Monterappoli;
6. Ampliamento area turistico-ricettivo a Capraia e Limite;
7. Potenziamento dell'area golf (Vinci);
8. Potenziamento dell'area golf (Montelupo Fiorentino);

Ambito delle attrezzature

9. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Petroio;
10. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro;
11. Nuova RSA (Empoli)
12. Nuova RSA (Vinci)
13. Parco fluviale dell'Arno
14. Studio dell'artista e laboratorio artistico

Ambito della mobilità

15. Nuova viabilità di accesso sud a Empoli
16. Nuovo ponte sull'Arno in località Marcignana
17. Pista ciclo-pedonale Sovigliana-Vinci
18. Pista ciclo-pedonale Arno-Viaccia
19. Pista ciclo-pedonale Cerreto Guidi-Vinci

Le previsioni di carattere comunale oggetto di conferenza di copianificazione sono le seguenti:

Strategie per l'ambito produttivo e commerciale

- E_01. Completamento e potenziamento area produttiva Terrafino;
- E_02. Area deposito materiale, Castelluccio;
- C_04. Completamento area produttiva, località Stabbia;
- V_05. Ampliamento area produttiva, località Spicchio – Sovigliana;
- V_06. Nuova previsione commerciale, località Spicchio – Sovigliana

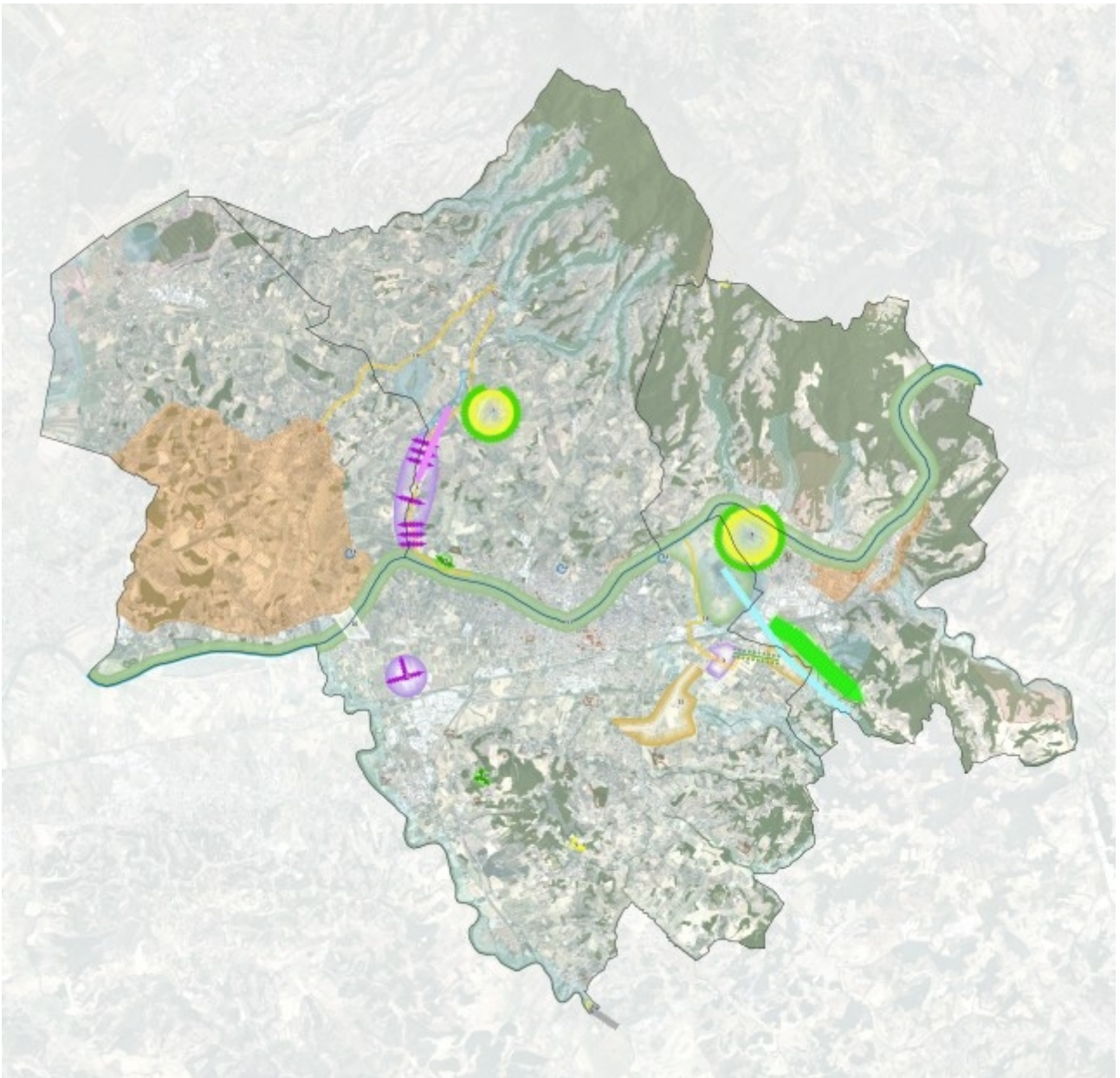
Strategie per l'ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale

- M_07. Nuova attrezzatura di interesse collettivo, località Montelupo Fiorentino;
- E_08. Nuovo cimitero musulmano, località Corniola;
- V_09. Nuovo plesso scolastico, località Vinci;
- V_10. Nuova previsione di servizi-assistenziali e nuovo plesso scolastico, località Spicchio – Sovigliana;
- E_11. Ampliamento area sportiva, località Pagnana;
- E_12. Ampliamento area sportiva, località Avane;
- E_13. Ampliamento area sportiva, località Villanova;
- E_14. Nuova area sportiva, via della Piovola;
- E_15. Nuovo parcheggio pubblico, località Pagnana;
- E_16. Nuovo parcheggio pubblico, località Pagnana;
- E_17. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E_18. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E_19. Nuovo parcheggio pubblico, località Cortenuova;
- E_20. Nuovo parcheggio pubblico, località Pozzale;
- E_21. Nuovo parcheggio pubblico, località Casenuove;
- E_22. Nuovo parcheggio pubblico, località Monterappoli;
- E_23. Nuovo parcheggio pubblico, località Corniola;

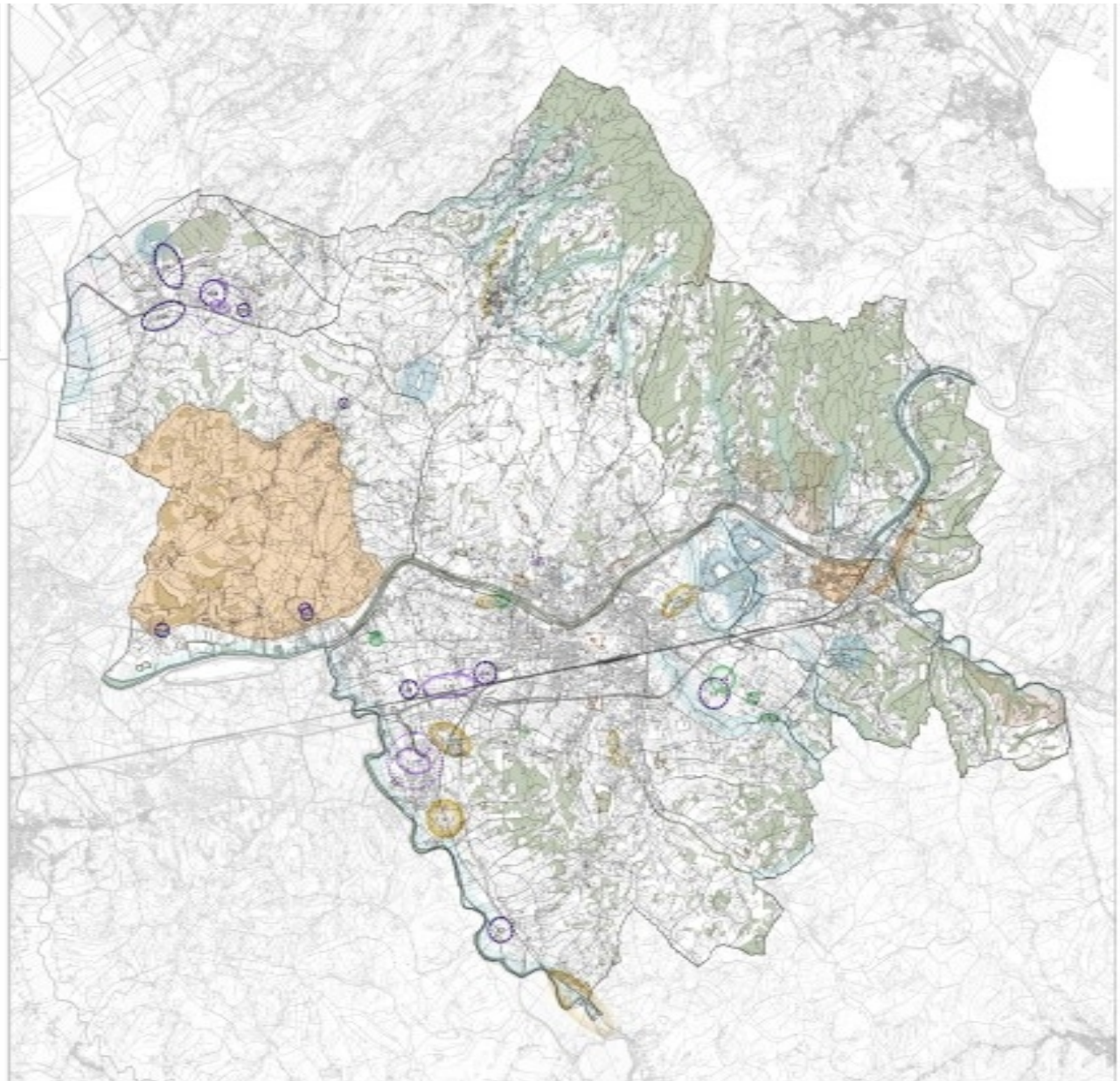
- E_24. Nuovo parcheggio pubblico, località Corniola;
- V_25. Nuovo parcheggio pubblico, località Vinci;
- M_26. Ampliamento parcheggio scambiatore, località Montelupo Fiorentino;
- E_27. Nuova area di interesse generale, località Villanova;
- V_28. Nuovo parcheggio pubblico e nuova area a verde pubblico, località La Stella;
- E_29. Nuovo parcheggio pubblico e nuova viabilità, località Terrafino;

Strategie per l'ambito della mobilità

- E_30. Nuova viabilità, località Avane;
- E_31. Nuova viabilità, località Cortenuova;
- E_32. Potenziamento viabilità esistente, località Pozzale;
- E_33. Ampliamento e potenziamento viabilità esistente, località Pozzale;
- V_34. Nuova viabilità, località Vinci;
- V_35. Ampliamento viabilità esistente, località Vinci;
- V_36. Ampliamento e potenziamento viabilità esistente, località Vinci;
- M_37. Nuova viabilità e area a verde pubblico, località Montelupo Fiorentino;
- V_38. Percorso pedonale, località Vitolini;
- E_39. Nuovo percorso ciclopeditone, località Cortenuova;
- E_40. Adeguamento viabilità esistenti e nuove viabilità di accesso e di collegamento.



Estratto Tav.S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione intercomunale, del P.S.I.C.T.



Estratto Tav.S03 - Strategia – Conferenza di Copianificazione comunale, del P.S.I.C.T.

2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci è stato redatto 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

Art.1. 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)

Art.2. Studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica:

- Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica (4 tavole, scala 1:5.000)
- Relazione tecnica, con allegate Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per i Progetti Norma, i Piani Attuativi, gli Interventi diretti convenzionati, le Aree di trasformazione, completamento e saturazione

Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica;
- Dichiarazione di sintesi Elaborati del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche con il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano;
- Relazione, Schede rilievo.

Il Regolamento Urbanistico individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale. Gli obiettivi perseguiti dal R.U., in accordo con quanto individuato dall'Amministrazione Pubblica, sono fondati nel rispetto delle invarianti

strutturali e nella salvaguardia dei “beni comuni”, così come indicato dal Piano Strutturale del Comune di Vinci.

In tal senso, il Regolamento Urbanistico:

- a) assume gli elementi del paesaggio come ordinatori dell’impianto territoriale, predisponendo specifiche norme per la loro salvaguardia (viabilità fondativa, corsi d’acqua, aree naturalistiche, crinali e terrazzamenti);
- b) disciplina il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari; individua e identifica, attraverso un rilievo e una schedatura di maggiore dettaglio, i beni di valore storico testimoniale, gli edifici e gli spazi aperti d’impianto storico inseriti nell’elenco delle invariati strutturali; predispone specifiche norme per la conservazione e il recupero di questi “beni”, valutando gli usi attuali e le condizioni di integrità degli stessi. Il rilievo del patrimonio rurale descrive la consistenza e lo stato di conservazione di nuclei, complessi, manufatti, singoli edifici esistenti e loro pertinenze: esso contiene un’approfondita indagine su questi beni, che integra e implementa il quadro conoscitivo del piano, permettendo allo stesso tempo ad abitanti e amministratori di comprendere il significato, la vulnerabilità e le potenzialità dei luoghi che abitano;
- c) predispone specifiche norme per la conservazione degli edifici in muratura e per il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica, obiettivo considerato fondamentale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico; in tal senso, disciplina le modalità e i criteri da rispettare negli interventi di restauro e recupero, individua le tecniche costruttive che appartengono al lessico originario di questo patrimonio, per ottenere il necessario rispetto della “regola dell’arte” e della tradizione costruttiva locale;
- d) predispone specifiche norme per definire i criteri, le modalità di attuazione dei differenti interventi, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti nei sistemi (Ambientale, della Residenza, dei Luoghi Centrali, della Produzione, della Mobilità). Dettaglia le prescrizioni relative a sottosistemi e ambiti in relazione alle categorie di intervento previste per ciascuna porzione di territorio (conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione), fino alla scala del lotto e del singolo edificio, definendo i tipi di intervento cui ciascuno potrà essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali; con indicazioni e prescrizioni affinché vengano tenute in considerazione opzioni e modalità costruttive che puntino al risparmio energetico, all’abbattimento delle emissioni nocive nell’aria, all’utilizzo di materiali ecosostenibili; così da concepire e realizzare spazi o edifici che consentano una corretta e migliore gestione delle risorse;
- e) adotta il principio della perequazione urbanistica, individuando i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione;

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

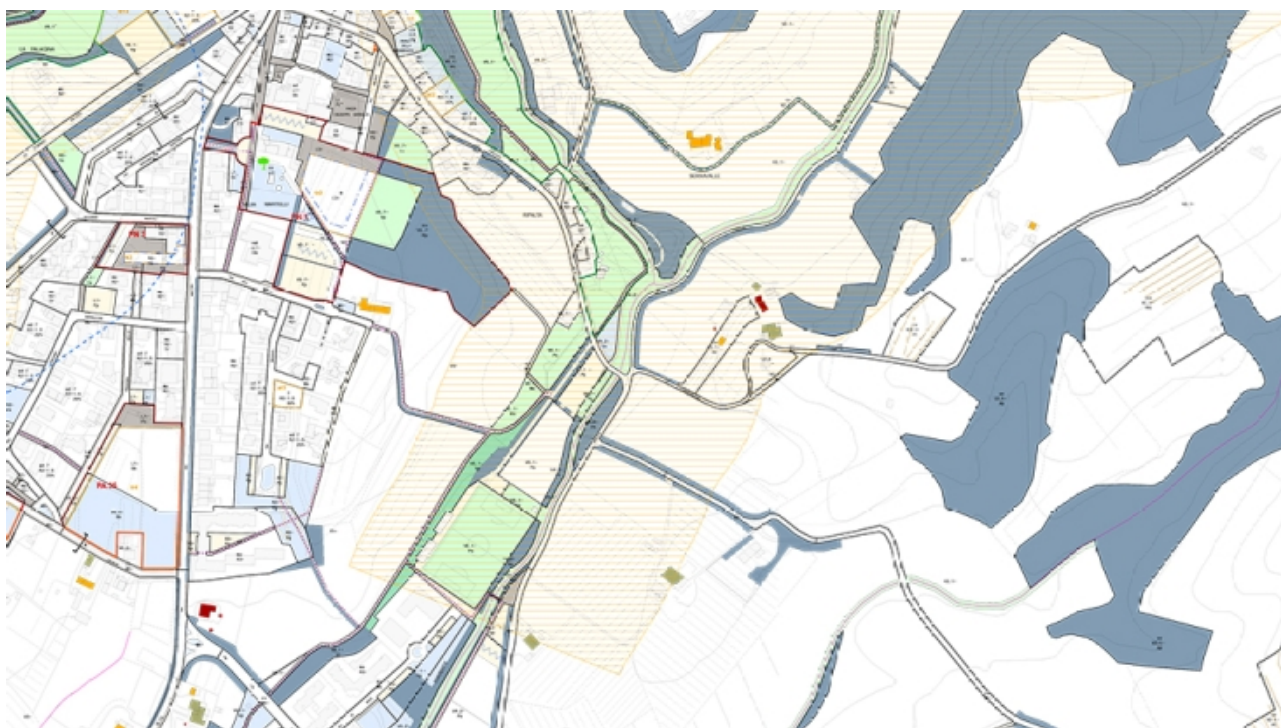
m) contiene l'abaco delle sistemazioni stradali, con le sezioni previste, i requisiti e le prestazioni richieste per gli interventi sulle strade (elementi costitutivi, caratteristiche geometriche e funzionali).

La disciplina del R.U. vigente

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 sottosistemi e ambiti (porzioni di territorio dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate prevalentemente determinate funzioni), nelle parti consolidate della città soggette a mantenimento o adeguamento, dove viene confermato o ridefinito un determinato ruolo. La disciplina dei sistemi ambientali contiene anche le specifiche relative all'edilizia rurale.

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

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



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

Con la Variante n.7 al Regolamento Urbanistico sono state aggiornate le NTA recependo le modifiche introdotte dalla L.R.65/2014, le indicazioni del DPGR 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale". Sono stati pertanto declinati gli interventi ammessi nel territorio agricolo per i vari sistemi, distinguendo la disciplina per:

- i nuovi edifici rurali, composti da: abitazioni rurali, manufatti aziendali e manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- il patrimonio edilizio esistente in ambito agricolo.

Seguendo quanto disposto dal DPGR, la Variante n.7 al R.U. ha apportato le modifiche alle NTA finalizzate da un lato a garantire la piena tutela del territorio comunale di Vinci, composto da particolari emergenze ambientali e paesaggistiche; dall'altro si è voluto comunque regolamentare la possibilità alle attività esistenti in ambito agricolo di ampliare e potenziare la propria attività, nei limiti e nelle possibilità ammesse dal Regolamento di attuazione sovraordinato.

Conseguentemente è stata modificata la disciplina di P.S. (Variante n.4 al P.S. contestuale alla Variante n.7 al R.U.), in modo da semplificare la disciplina strategica comunale e demandando direttamente al Regolamento Urbanistico, le specifiche tecniche degli interventi ammessi.

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", si è provveduto ad

aggiornare le categorie di intervento e le definizioni dei parametri urbanistici in linea con il nuovo Regolamento Regionale.

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:

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

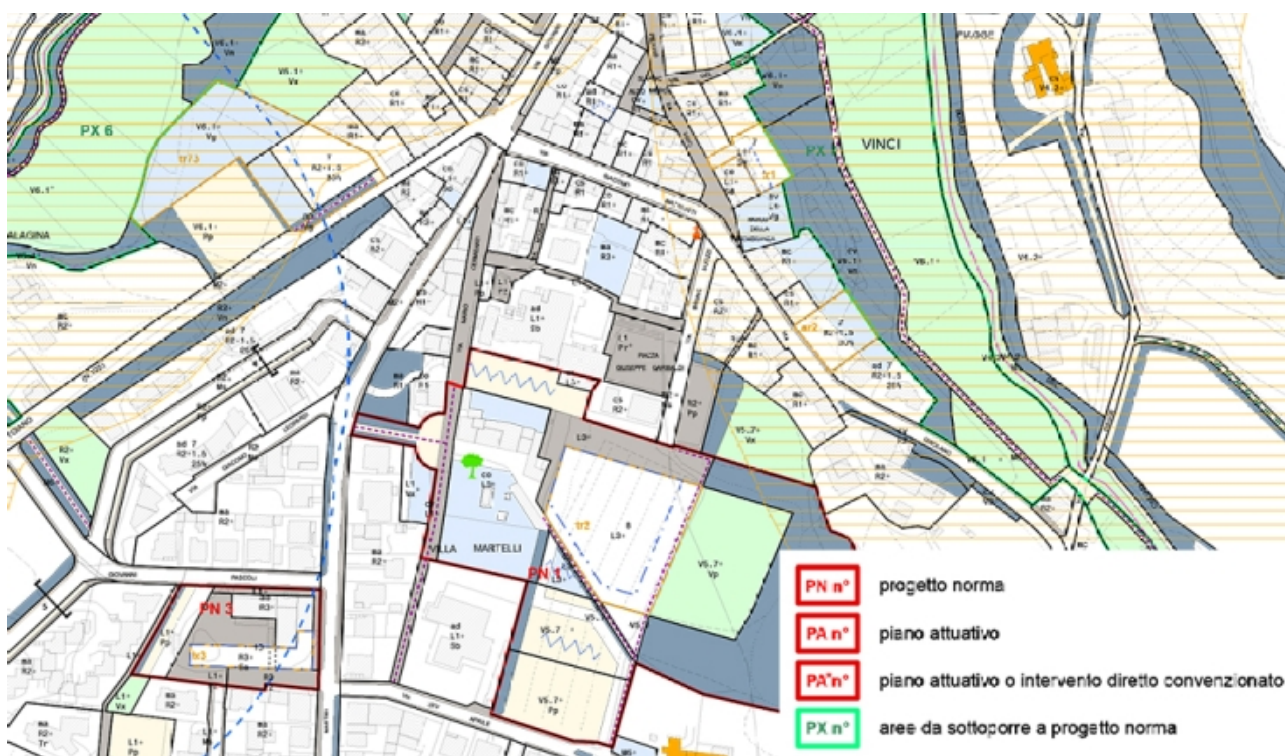
La realizzazione di questi progetti è affidata a diversi strumenti operativi, ad interventi puntuali che si collocano in zone diverse del territorio e ne interpretano le differenti necessità: gli spazi pubblici, i percorsi e gli spazi verdi, i parcheggi e le sistemazioni stradali, il recupero di edifici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

Con la Variante n.7 al R.U. è stato parzialmente modificato il Progetto norma 6 (modificando la tipologia ammessa) ed è stato inserito il nuovo Progetto norma 12: Podere Volpaio.



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 5: Renaio:*

1. Il progetto interessa un'area che si estende nella parte terminale del crinale di Vitolini in località Renaio 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 che permetta di riqualificare l'area produttiva (degradata e semi-dismessa) e "completare" il nucleo esistente con nuove tipologie abitative, nel rispetto della morfologia dei versanti e delle relazioni con l'intorno: in rapporto alle quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari e le aree destinate all'edificazione.

- *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 tipologia mono e/o bifamiliare simile al contesto in cui sono inseriti, nel rispetto del sistema di relazioni fisiche e visuali con il contesto.

L'intervento dovrà garantire la cessione di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza, da ricavarsi anche da altri edifici esistenti in altre aree

del medesimo proprietario dell'area di intervento: 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.

- *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.

- *Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini:*

1. Il progetto interessa l'area contraddistinta dalla proprietà della ex Villa padronale e fattoria denominata Villa-fattoria Baronti Pezzatini a Vinci, con esclusione di una porzione del piano 1° della fattoria posta in angolo con via Roma, e prevede: il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, del parco della villa e delle aree scoperte della fattoria attraverso attività di restauro, cambio d'uso e ampliamento per attività museali, commerciali, turistiche e residenziali, la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature di uso privato e di uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata per attività museale, commerciale, turistica e residenziale, con interposta piazza, in parte di uso privato ed in parte di uso pubblico, destinata ad arricchire l'offerta culturale museale e ad arricchire e diversificare l'offerta di attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.

- *Progetto norma 12: Podere Volpaio:*

1. Il progetto interessa le aree di proprietà dell'Azienda Agricola "Podere Volpaio" situata in via Machiavelli.

2. Obiettivo del progetto norma è il potenziamento dell'attività aziendale, consentendo la realizzazione di strutture e volumetrie accessorie all'attività svolta.

Di seguito si riporta un esempio:

Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo

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

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare. L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata \geq 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)

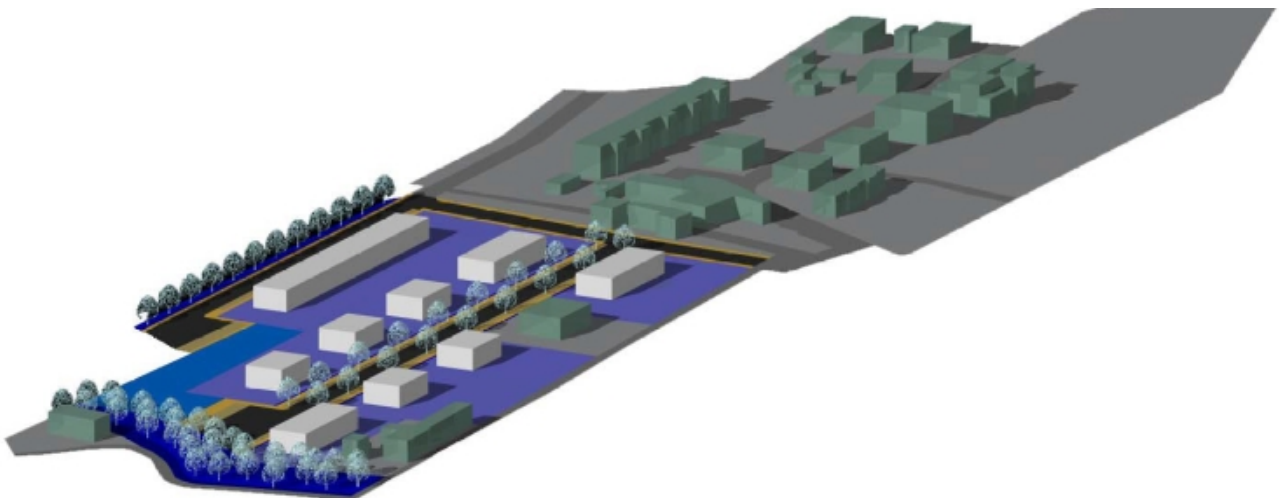
r) spazi scoperti 5.342 mq.

s) servizi e attrezzature

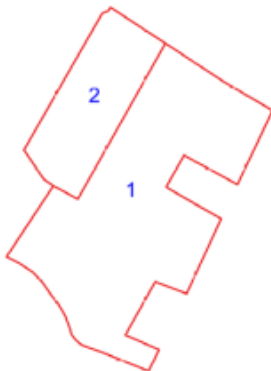
Residenza e attività economiche Area (min) Sul (max)

a) residenza 4.901 mq.

b) 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.

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

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
INDUSTRIAL E F. ARTIGIANAL F.	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 = 0		0 = 0		0 = 0	
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	3'000		0			
Totale	3'000 = 3'000		0 <	500	3'000 <	3'500
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE D. VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO		2'000		0		
		1'000		500		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	10		35			
tr	0		0			
altro	60		0			
Totale	70 = 70		35 = 35		105 = 105	
TURISTICO - RICETTIVO 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 1444/88		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	
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	162	2.5	203	3'053	1'180	4'233	4'377	2'435.54
	Sr									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 I_VINCI

		abitanti		DM 1144/68			PS abitanti n. 1693			RU	HU
		81		minimi richiesti			esistente incremento totale			totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
istruzione superiore	Si	1.5	122	565	0	565			0	0.00	
attrezzature sanitarie	Sa Sh	1	81	2'517	0	2'517			3'893	1'341.81 2'551.17	
parchi e impianti sportivi	Pp									4'981.01	
	Pz									1'751.29	
	Ps									20'276.50	
	Sd	15	1'215	1'409	-194	1'215				2'141.47	
	Ss									0.00	
	Vg Vp Vs								53'406	1'201.13 18'580.01 4'474.51	

UTOE_2 Vitolini

UTOE 2 - VITOLINI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
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						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'100		0			
Totale	1'100	1'100	0	0	1'100	1'100
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		800		0		
		300		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20	20	0	0	20	20

UTOE 2 VITOLINI

		abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 835			RU	RU
		82		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	totale
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	-2'054	369			5'423	5'422.66
attrezzature d'interesse comune	Sa											0.00
	Sd	2	164	2.5	205	2'398	0	2'398			2'269	1'219.05
	Sr											1'050.39
	Ss											0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz											2'010.42
	Ps											14'418.92
	Vg	9	738	17	1'394	19'360	0	19'360			31'059	2'652.91
	Vp											11'806.20
	Vs											168.69

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	mc	
istruzione superiore	Si	1.5	123	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	82	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							0.00
	Pz							0.00
	Ps							0.00
	Sd							0.00
	Ss	15	1'230	0	0	0	0	0.00
	Vg							0.00
	Vp							0.00
	Vs							0.00

UTOE_3 Spicchio, Sovigliana, Mercatale

UTOE3 SOVIGLIANA

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

UTOE 3 SOVIGLIANA

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 8481			RU	RU
340		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
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									0.00
	Sd									6'323.25
	Sr	2	680	2.5	850	10'512	10'690	21'202	17'398	7'829.12
	Ss									3'245.54
spazi pubblici attrezzati	Pz									8'846.15
	Vg									5'675.35
	Vp	9	3'060	17	5'780	115'581	28'596	144'177	119'462	45'508.31
	Vs									57'982.17
										1'452.16

UTOE3_SOVIGLIANA

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

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

UTOE 4 - LE FRAZIONI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
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	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		13'847			
altro	0		0			
Totale	0	= 0	13'847	< 15'000	13'847	< 15'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)	Slp		Slp		Slp	
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		2'000		0		
DIREZIONALE		500		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
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	destinazioni d'uso
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	5'960	0	5'960	22'203	22'203.41
istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	0	4'001	4'001	0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa									918.45
	Sd	2	164	2.5	205	5'969	0	5'969	8'306	3'709.01
	Sr									3'678.49
	Ss									0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz									533.92
	Ps									0.00
	Vg	9	738	17	1'394	2'392	12'721	15'113	21'194	15'264.52
	Vp									4'746.99
	Vs									648.16

UTOE1 FRAZIONI

abitanti		82		DM 1444/68			PS abitanti n. 889			RU	RU
		minimi richiesti		esistente	incremento	totale		totale	totale destinazioni d'uso		
		mq/ab	mq	mc	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 ED.F.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		3'540			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	3'540 <	3'700	3'540 <	3'700
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
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	0 =	0	0 =	0
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE		0		0		
		0		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	0 =	0	0 =	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30 =	30	0 =	0	30 =	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0 =	0	0 =	0	0 =	0

UTOE 5_NUCLEI

abitanti		48		DM 1444/88		PS		PS abitanti n. 400			RU	RU
		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale		totale	totale	destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	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	2	96	2.5	120	402	598	1'000		1'916	0.00	
	Sd											
	Sr											
	Ss											
spazi pubblici attrezzati	Pz	9	432	17	816	510	306	816		4'420	1'500.18	
	Ps										0.00	
	Vg										1'805.47	
	Vp										0.00	
	Vs										1'114.47	

UTOE5_NUCLEI

abitanti		48		DM 1444/88		PS abitanti n. 400			RJ	RU
		minimi richiesti		esistente	incremento	totale		totale	totale	destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	72	0	0	0		0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	48	0	0	0		0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp	15	720	0	0	0		0	0	0.00
	Pz									0.00
	Ps									0.00
	Sd									0.00
	Ss									0.00
	Vg									0.00
Vp	0.00									

UTOE_6 Territorio rurale

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

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

abitanti										
94										
		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 2861			RU	RU
		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	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									7'151.88
	Sr	2	188	2.5	235	4'683	-4'448	235	9'065	1'913.08
	Ss									0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz									1'389.75
	Ps									0.00
	Vg	9	846	17	1'598	521	1'077	1'598	27'070	0.00
	Vp									0.00
	Vs									25'680.46

UTOE 6_TERRITORIO RURALE

abitanti		DM 1444/88		PS abitanti n. 2861			RU	RU
94		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
Istruzione superiore	Si	1.5	141	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	94	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							2401.20
	Pz							0.00
	Ps							338'143.30
	Sd	15	1'410	2'513	0	0	430'757	13'722.56
	Ss							0.00
	Vg Vp Vs							1'488.68 74'833.28 168.08

Tabella riepilogativa:

RIEPILOGO_DIM_VINCI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	12'811		12'230			
tr	9'239		12'549			
altro	7'000		0			
Totale	29'080	31'390	24'879	30'850	53'960	62'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		22'279			
altro	0		0			
Totale	0	0	22'279	25'000	22'279	25'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	5'063		7'455			
altro	24'667		0			
Totale	29'730	29'730	7'455	9'000	37'185	38'730
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO		21'280		6'000		
		8'450		3'000		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	30		55			
tr	0		0			
altro	235		0			
Totale	265	405	55	95	320	500
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	275		0			
Totale	275	275	20	20	295	295
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	345		0			
Totale	345	345	0	0	345	345

2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU

Stato di attuazione degli interventi diretti

Il dimensionamento e la verifica della SUL consumata durante il periodo di efficacia del secondo R.U. sono stati pensati e predisposti, nel tempo, prendendo in considerazione la legge di governo del territorio precedente (l.r. n.1/2005), in base alla quale era stato redatto il R.U. vigente. Le scelte fatte di conseguenza tengono conto di questa impostazione normativa, nonché degli esiti del monitoraggio del primo R.U., e dell'esperienza maturata con la strumentazione urbanistica precedente. Le criticità rilevate hanno riguardato principalmente le destinazioni residenziale e agricola, per cui queste sono state dimensionate anche per interventi diretti e sono state oggetto di uno specifico controllo.

Come anticipato a inizio capitolo infatti, le N.T.A. del RU pongono come condizione per l'uso di SUL residenziale ed agricola per interventi diretti (P.d.C., S.C.I.A.) la verifica della sussistenza preventiva di potenzialità edificatoria, ottenuta per progressiva sottrazione dal dimensionamento iniziale del Q.P.S.Q.. In particolare:

- l'art. 55 del Regolamento Urbanistico, in merito alle parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto, dispone che, nelle zone B, a tale preventiva verifica siano subordinati gli interventi di: Nuova Edificazione, Addizione Volumetrica, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale;
- gli artt. 75.2 bis e 75.4 del Regolamento Urbanistico dispongono che, nelle zone E, a tale preventiva verifica siano subordinati: la realizzazione di nuove abitazioni rurali ed annessi agricoli ex art. 75.2 e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale, nonché le deruralizzazioni, con esclusione degli interventi che riguardano abitazioni rurali esistenti, con destinazione urbanistica di progetto residenziale.

Ogni intervento edilizio ricadente in uno dei punti precedenti comporta la sottrazione delle quantità di progetto dalle quantità massime consentite dal R.U., mentre non è richiesta la suddetta verifica nel caso di ampliamenti a tantum previsti da specifiche norme nazionali, regionali o dalle stesse NTA del 2° R.U., trattandosi di regimi espressamente derogatori (generalmente di modeste dimensioni).

Tale monitoraggio, tenuto mese per mese dagli Uffici Tecnici comunali, ha fornito la SUL consumata e la SUL disponibile per le destinazioni d'uso residenziale ed agricola nel tempo. Le quantità indicate nella tabella seguente sono relative ad agosto 2021.

Per le altre destinazioni d'uso è stata svolta una ricerca sulle pratiche edilizie presentate con i seguenti parametri:

- titoli edilizi: permesso di costruire o S.C.I.A. (escluse le sanatorie)
- periodo: dal 24-12-2013 in poi
- tipologia di intervento: dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla nuova edificazione (interventi comportanti aumento di SUL fuori sagoma, escludendo i cambi di destinazione d'uso)
- destinazioni d'uso: commerciale, industriale, direzionale, turistico-ricettiva

Delle pratiche così selezionate, è stata poi verificata l'effettiva realizzazione degli interventi (ovvero che i lavori fossero finiti, o almeno avviati ufficialmente) e solo quando tale verifica ha prodotto esito positivo, la relativa quantità di SUL consumata è stata inserita nella presente analisi dello stato di attuazione.

Gli esiti delle verifiche sopra esposte sono riportati nella tabella allegata, distinta per U.T.O.E., destinazioni d'uso e zona territoriale omogenea. La distinzione in due fasi è dovuta alla redistribuzione della SUL tra UTOE eseguita a luglio 2020, di cui alla relazione sopra citata, la quale prendeva come riferimento per il consumo di SUL il mese di maggio 2020, da cui siamo qui ripartiti.

Dal momento che solo alcune destinazioni d'uso (in primis la residenziale e l'agricola, per la specifica disciplina sopra richiamata) sono dimensionate dall'attuale Regolamento Urbanistico in termini di interventi diretti, le colonne "SUL di PIANO" o "SUL di VARIANTE" sono talvolta vuote.

Non sono stati rilevati nuovi consumi di superficie per le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

Dalla analisi qui descritta si evince un consumo di superficie pari a circa 48.000 mq totali dal 2014 ad oggi, ripartiti come indicato nella tabella seguente.

Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e i loro stato di attuazione



PA n. 01

Stato: CONVENZIONATO in data 18/08/2021



PA n. 03

Stato: non attuato



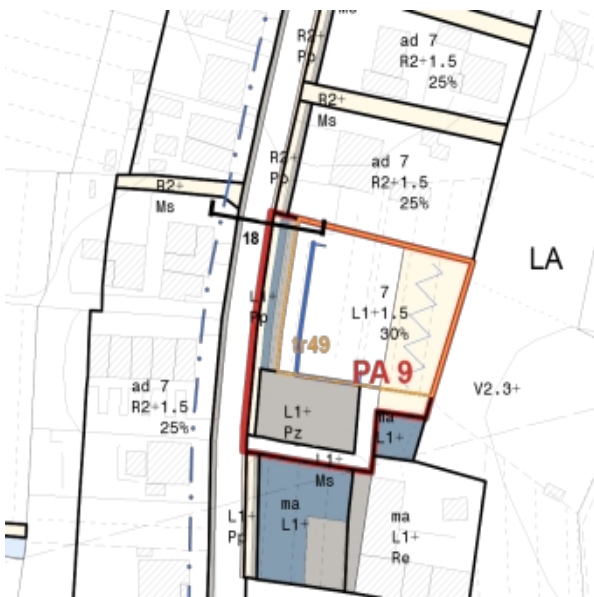
PA n. 04

Stato: non attuato



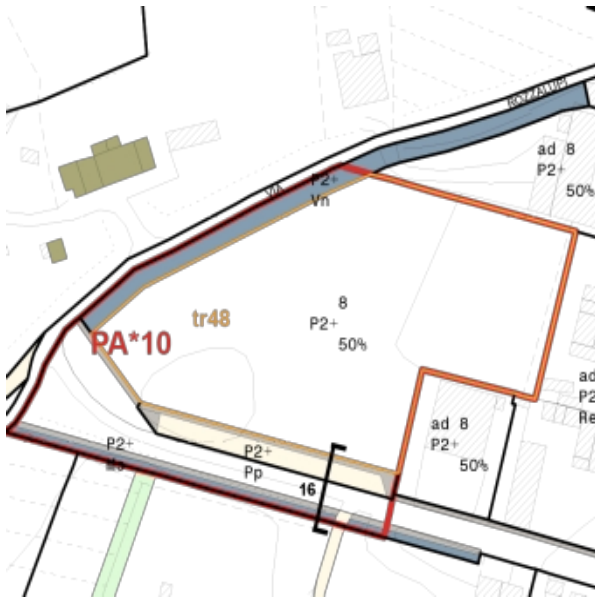
PA n. 06

Stato: non attuato



PA n. 09

Stato: non attuato



PA n. 10

Stato: non attuato



PA n. 11

Stato: non attuato



PA n. 12

Stato: non attuato



PA n. 13

Stato: non attuato



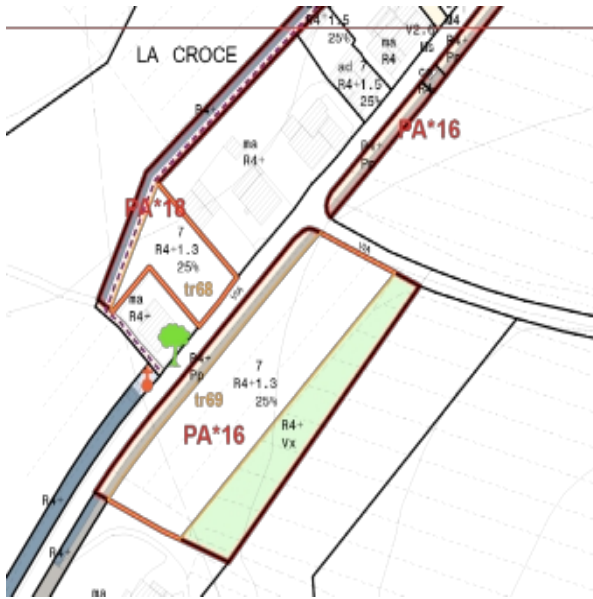
PA n. 14

Stato: CONVENZIONATO in data 13/04/2015
(prima convenzione) – 07/04/2020 (variante
ultima convenzione)



PA n. 15

Stato: non attuato



PA n. 16

Stato: non attuato



PA n. 18

Stato: CONVENZIONATO in data 02/04/2021



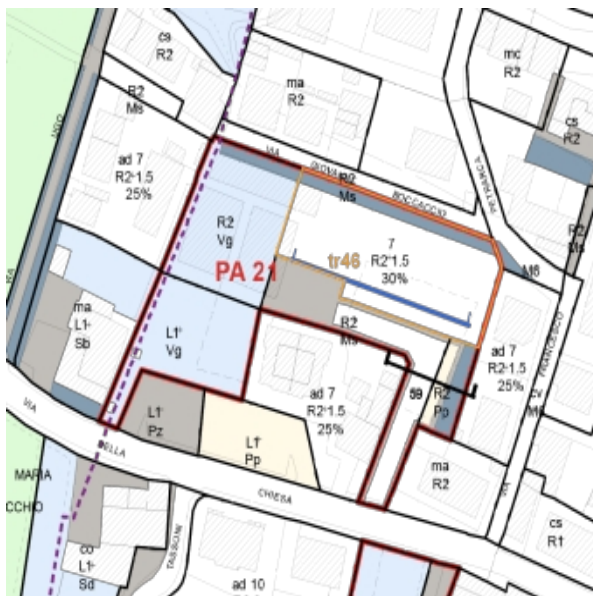
PA n. 19

Stato: non attuato



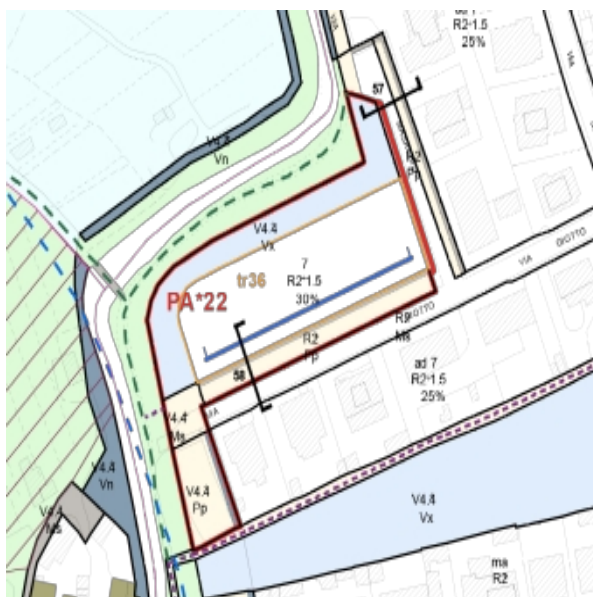
PA n. 20

Stato: CONVENZIONATO in data 30/03/2020



PA n. 21

Stato: non attuato



PA n. 22

Stato: CONVENZIONATO in data 07/04/2021



PA n. 24

Stato: non attuato



PA n. 25

Stato: non attuato



PA n. 27

Stato: non attuato



PA n. 28

Stato: non attuato



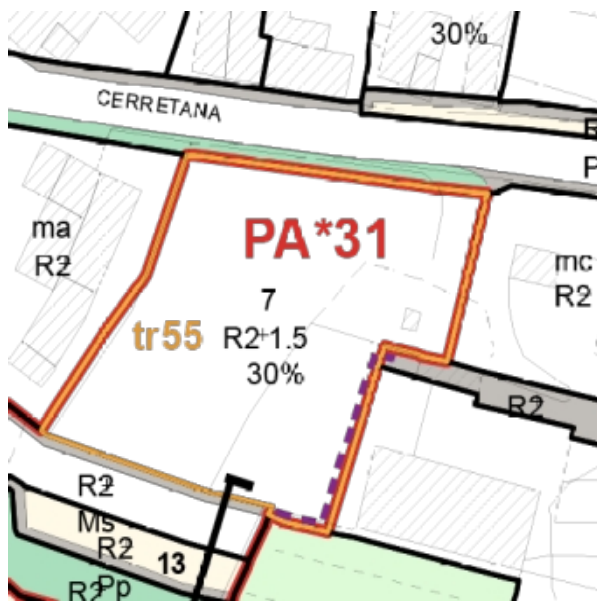
PA n. 29

Stato: non attuato



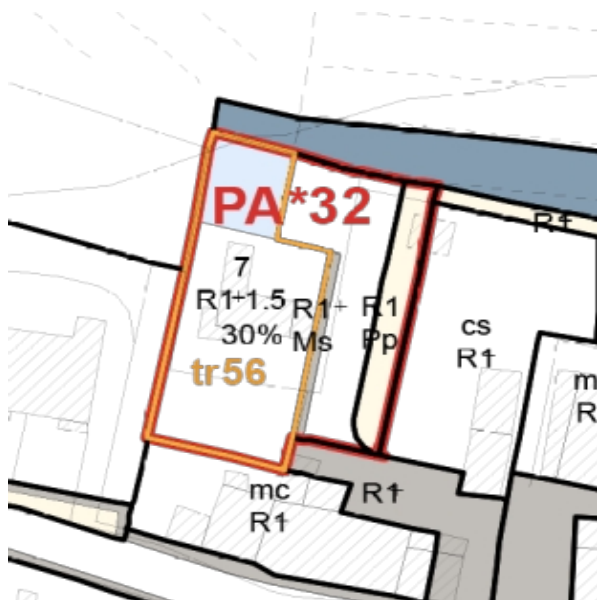
PA n. 30

Stato: non attuato



PA n. 31

Stato: non attuato



PA n. 32

Stato: non attuato



PA n. 33

Stato: previsione ancora vigente
(Variante n.7 al R.U.)



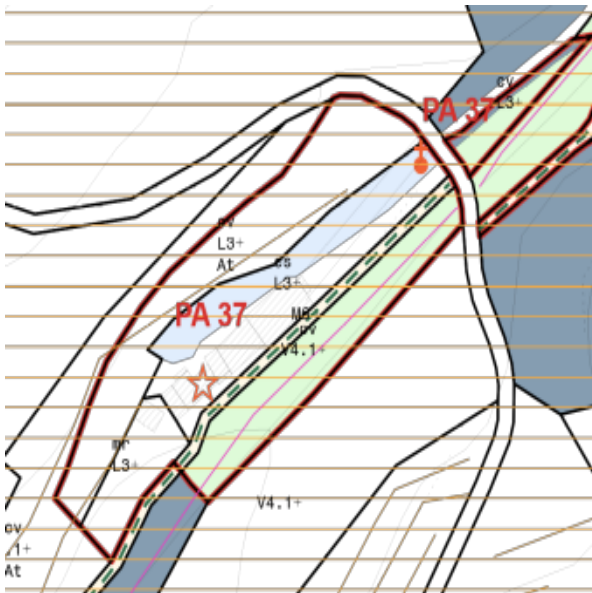
PA n. 35

Stato: non attuato



PA n. 36

Stato: non attuato



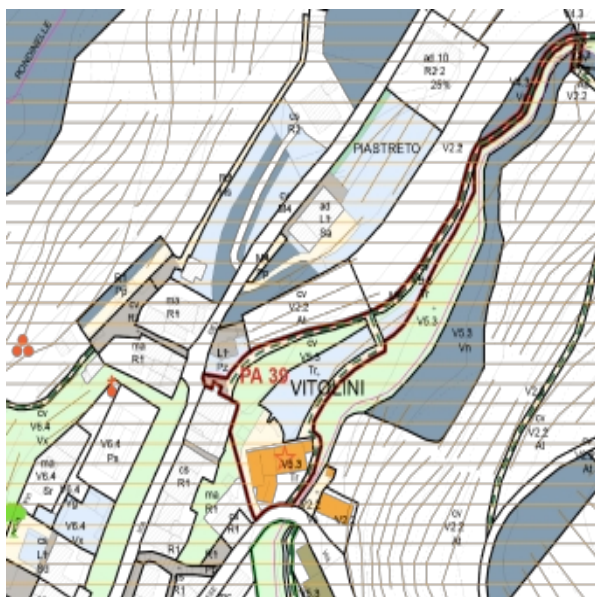
PA n. 37

Stato: non attuato



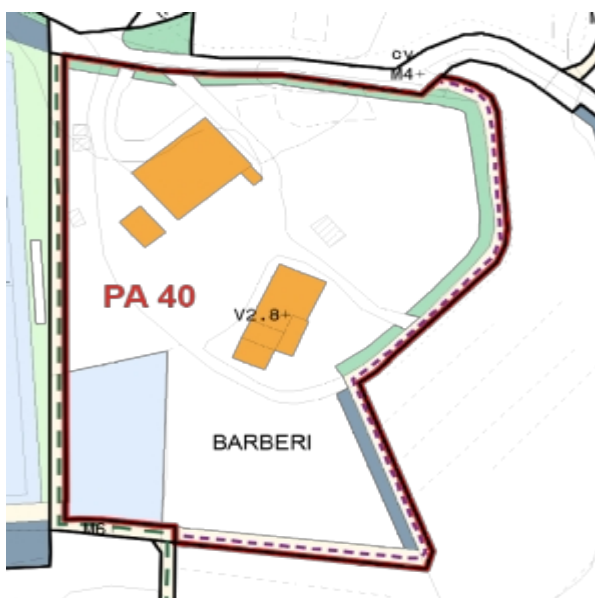
PA n. 38

Stato: non attuato



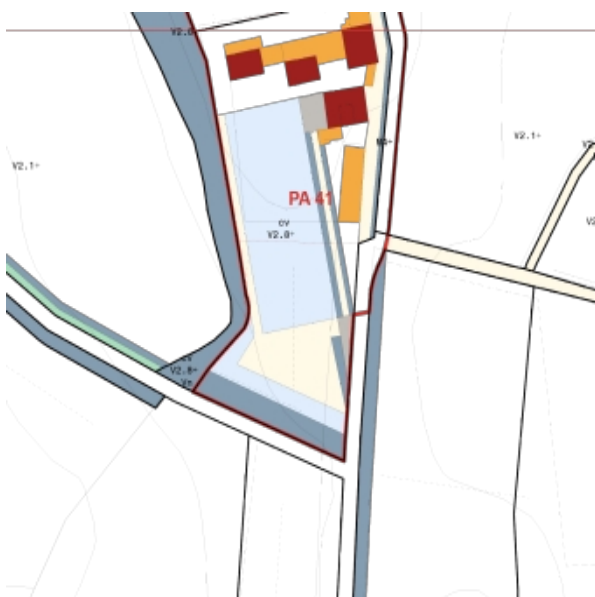
PA n. 39

Stato: non attuato



PA n. 40

Stato: non attuato



PA n. 41

Stato: non attuato



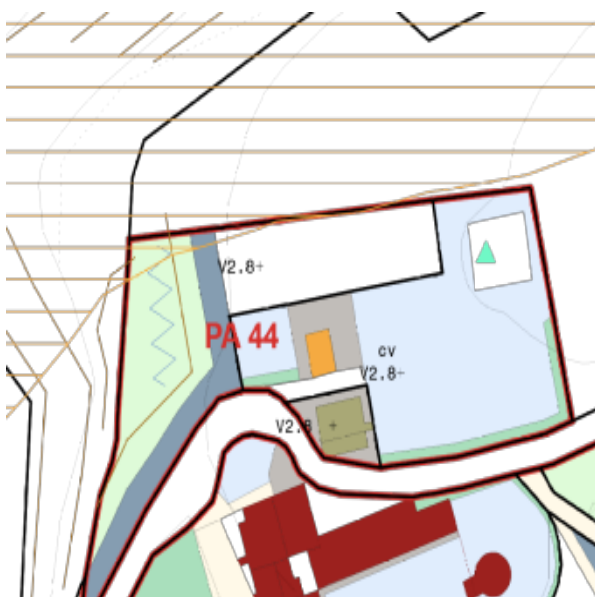
PA n. 42

Stato: non attuato



PA n. 43

Stato: non attuato



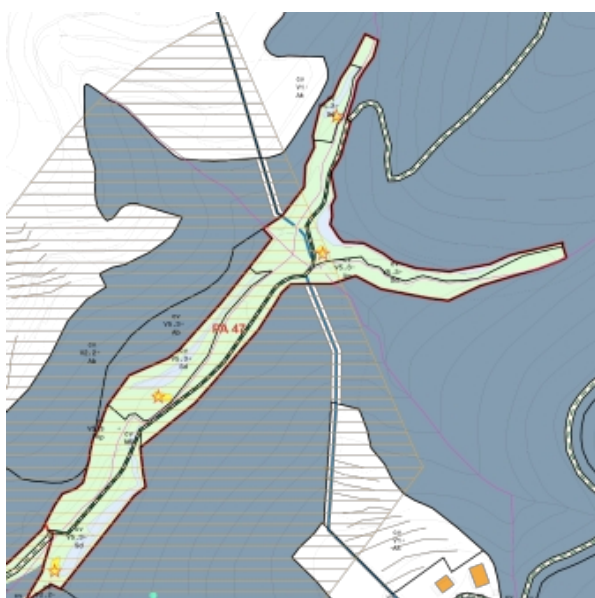
PA n. 44

Stato: non attuato



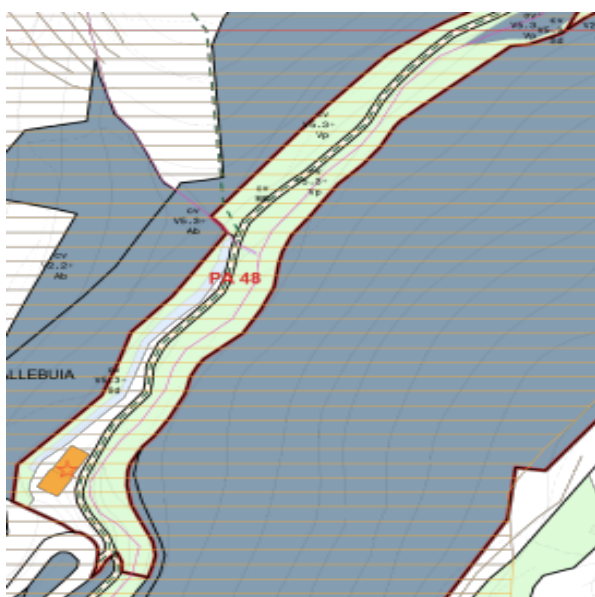
PA n. 45

Stato: non attuato



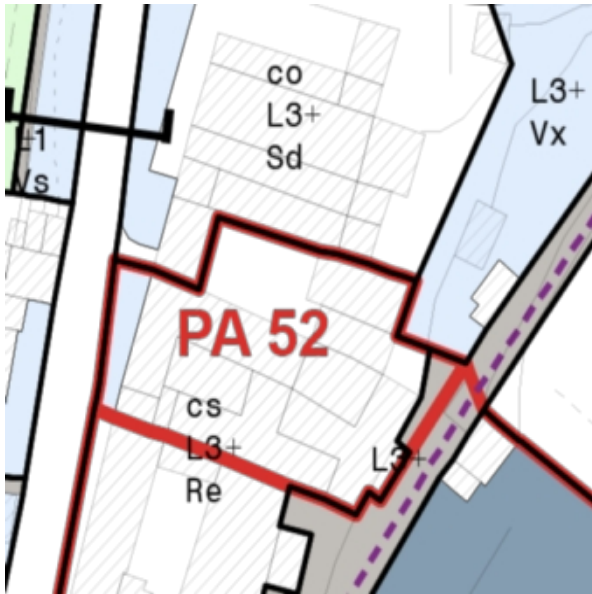
PA n. 47

Stato: non attuato



PA n. 48

Stato: non attuato



PA n. 52

Stato: non attuato



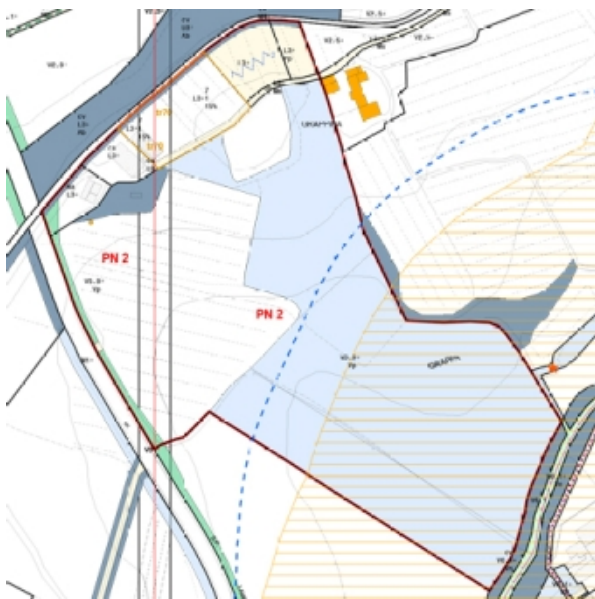
PA n. 53

Stato: non attuato



PN n. 1 – Villa Martelli

Stato: non attuato



PN n. 2 – Giardino di Leonardo

Stato: non attuato



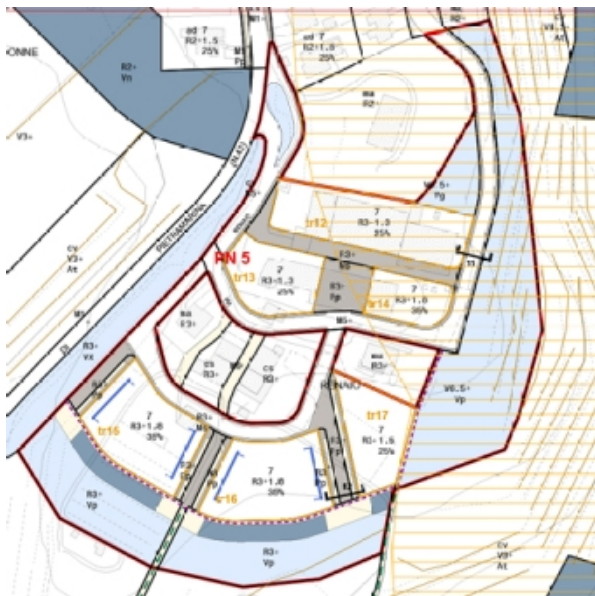
PN n. 3 – Area ex-Conorzio

Stato: previsione ancora vigente



PN n. 4 – Borgonuovo

Stato: non attuato



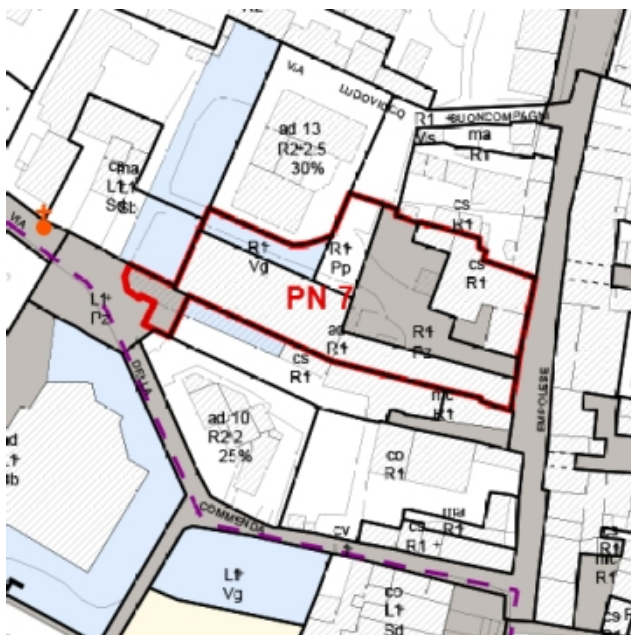
PN n. 5 – Renaiolo

Stato: non attuato



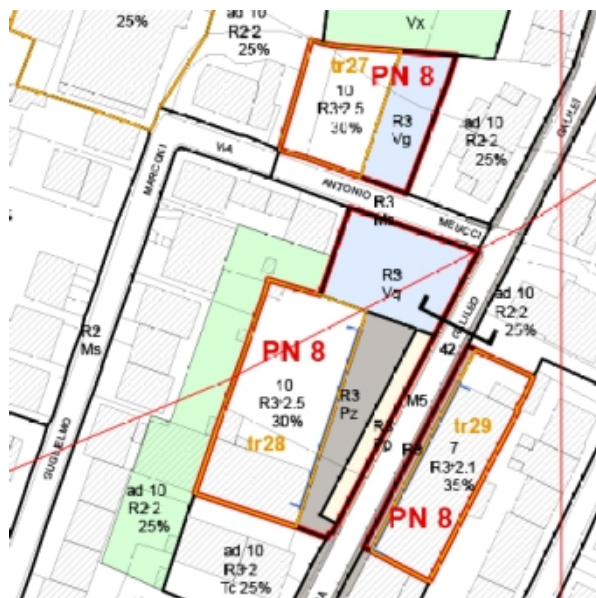
**PN n. 6 – “Quartiere ecologico”
Via Grocco – Via Alfieri**

Stato: non attuato



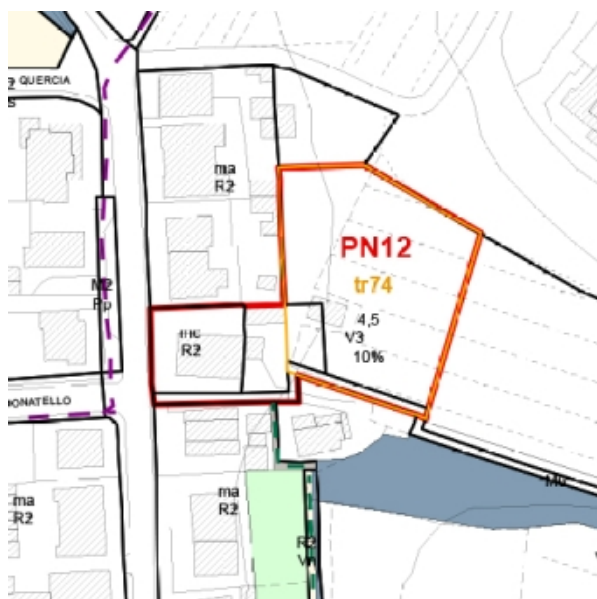
PN n. 7 – Fattoria di Sovigliana

Stato: non attuato



PN n. 8 – Via Galilei – Via Marconi

Stato: non attuato



PN n. 12 – Podere Volpaio

Stato: previsione ancora vigente
(Variante n.7 al R.U.)

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune oggetto di piano, ovvero Vinci, ricade, nell'**AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore** insieme ai comuni di Empoli (FI), Montelupo Fiorentino (FI), Capraia e Limite (FI), Cerreto Guidi (FI), Buggiano (PT), Castelfranco si Sotto (PI), Chiesina Uzzanese (PT), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini (PT), Montopoli in Val d'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT).



Finalità e obiettivi del PIT-PPR

Le finalità del PIT-PPR passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Il PIT individua tre metaobiettivi tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;

2. La presenza “industriale” in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. I progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito.

3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici

Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali” e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”, di cui vedremo nello specifico nei paragrafi successivi.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

Tabella 1 - i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

Tabella 2 - i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

Tabella 3 - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

Tabella 4 - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Nello specifico, nel territorio comunale oggetto di PO, sono presenti:

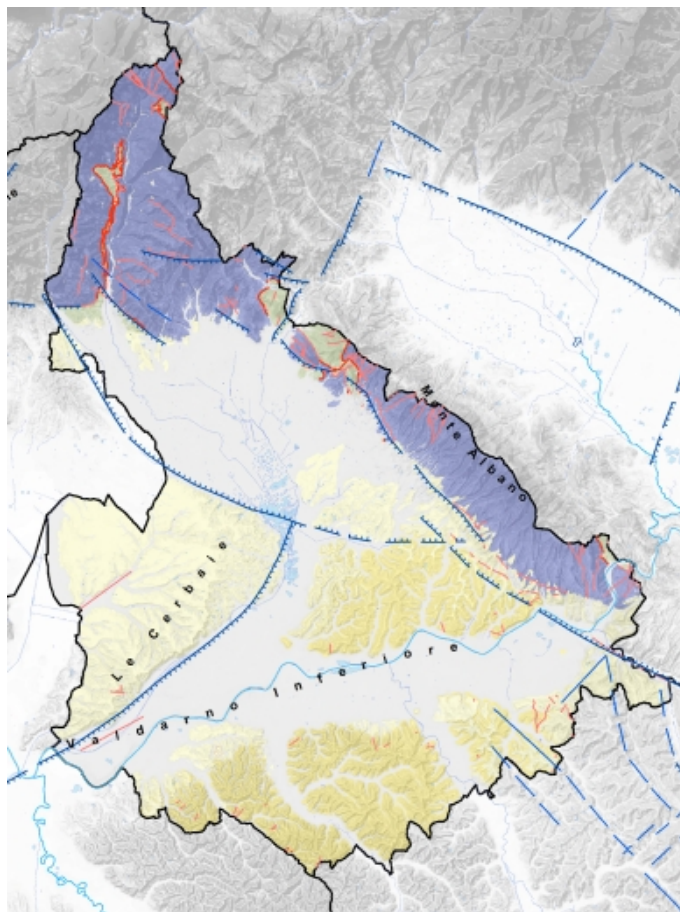
- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II D.Lgs 42/2004.

3.1.2 Livello d'ambito - La scheda d'ambito 05 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

L'Ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

1. **PROFILO D'AMBITO**
2. **DESCRIZIONE INTERPRETATIVA**, articolata in:
 - a. Strutturazione geologica e geomorfologica
 - b. Processi storici di territorializzazione
 - c. Caratteri del paesaggio
 - d. Iconografia del paesaggio
3. **INVARIANTI STRUTTURALI**, articolate in:
 - a. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
 - b. I caratteri ecosistemici del paesaggio
 - c. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
 - d. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. **INTERPRETAZIONE DI SINTESI**:
 - a. Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - b. Criticità
5. **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**
6. **DISCIPLINA D'USO**:
 - a. Obiettivi di qualità e direttive
 - b. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
 - c. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

Il territorio dell'ambito Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore comprende paesaggi fortemente eterogenei: da quelli a carattere marcatamente montano della "Svizzera Pesciatina", a quelli delle Colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola, delle Cerbaie, della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno. Paesaggi sono caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati: si passa dai radi insediamenti delle montagne e delle valli (Pescia e Nievole), alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari (che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale), fino agli importanti sistemi urbani lineari (che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine) costituiti - a nord - dal fascio Strada Lucchese/



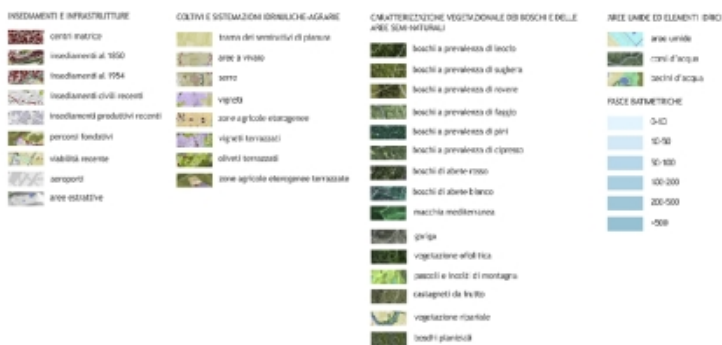
Pistoiese-Ferrovia-Autostrada Firenze-Mare e - a sud - dal fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Tosco-Romagnola Ferrovia Superstrada FI-PI-LI. Le recenti espansioni insediative sono circondate da estese aree a seminativo, cui si alternano lembi di colture erbacee a maglia. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale, sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. Il paesaggio collinare è eterogeneo dal punto di vista delle colture caratterizzanti, ma in tutto l'ambito conserva l'impronta della struttura mezzadrile.

La descrizione interpretativa

Struttura geologica e geomorfologica e i caratteri del paesaggio

Le principali strutture geomorfologiche dell'ambito sono riconducibili alla fase della storia geologica della Toscana centro-settentrionale dominata dai movimenti distensivi che si sono susseguiti all'orogenesi appenninica.

Le fasi di dislocazione si sono prodotte lungo i sistemi di faglie dirette che hanno portato alla formazione di una serie di depressioni tettoniche, nella quale poi si sono instaurati cicli sedimentari nel Miocene superiore, del Pliocene e Quaternario, e che furono interessati dalla presenza di ampi bacini marini, lacustri e palustri. In questo periodo i due paduli di Fucecchio e del Bientina formarono una insenatura che si estendeva dal Montalbano ai Monti Pisani; alla fine del Pliocene si riattivano le spinte tettoniche con un conseguente innalzamento delle terre e della regressione marina. Il Quaternario iniziò con una modesta trasgressione marina che successivamente si trasformò in regressione sotto l'azione di spinte tettoniche. Le aree paludose a questo punto si presentavano come in unico grande lago di acqua dolce alimentato dai fiumi provenienti dai Monti Pisani e dall'Appennino.



Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio – PIT-PPR

Le invarianti strutturali

Invariante strutturale I - caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Descrizione strutturale

L'ambito rappresenta una vera e propria sezione attraverso la Toscana centrale.

Nei depositi marini e di transizione del Pliocene e del primo Quaternario sono modellati: un grande cuneo collinare tra il Montalbano, l'Arno e la depressione di Fucecchio, e i rilievi collinari in sinistra idrografica dell'Arno.

La parte centrale e occidentale dell'ambito racconta la storia della Valle dell'Arno fino da tempi molto antichi. La testimonianza di un'antichissima pianura alluvionale, estesa anche nella vicina Lucchesia, è rappresentata dai rilievi di Margine delle Cerbaie.

La pianura alluvionale dell'Arno presenta una struttura tipica, visibile anche negli ambiti pisano e fiorentino, con un'ampia fascia di Pianura pensile, centrata sul corso del fiume con divagazioni in corrispondenza di corsi esistenti nel passato, fiancheggiata da fasce di Bacini di esondazione piuttosto estese sui due lati. Sulla destra idrografica, i Bacini di esondazione godono di un sistema di grandi opere di drenaggio assistito, legate alle bonifiche di Fucecchio. Sulla sinistra, i tributari dell'Arno, compresi i maggiori, si trovano in una situazione di scarso vantaggio idraulico rispetto al fiume principale, con conseguenti seri problemi di deflusso in caso di piena dell'Arno. I corsi d'acqua minori di questa zona, particolarmente sensibili, sono stati nel tempo oggetto di importanti lavori di sistemazione, tesi a garantire il loro deflusso.

Dinamiche di trasformazione

L'ambito occupa in gran parte territori densamente abitati: le dinamiche di urbanizzazione sono intense, soprattutto lungo la pianura del Valdarno e della Val di Nievole. In Valdarno, si nota in generale una scarsa o malintesa considerazione del rischio idraulico, con concentrazione di insediamenti nei bacini di esondazione, in significativo contrasto con quanto avviene nel vicino ambito pisano.

La tendenza all'abbandono delle opere idrauliche minori di pianura è evidente in questo ambito, anche per contrasto con quanto accade per le opere maggiori.

La presenza di aree estrattive abbandonate nei depositi alluvionali della piana del Valdarno di Sotto è rivelata dalla presenza di numerosi laghetti artificiali: tra i più grandi segnaliamo il bacino di Roffia e i laghetti nella piana dell'Arnovecchio presso Fibbiana.

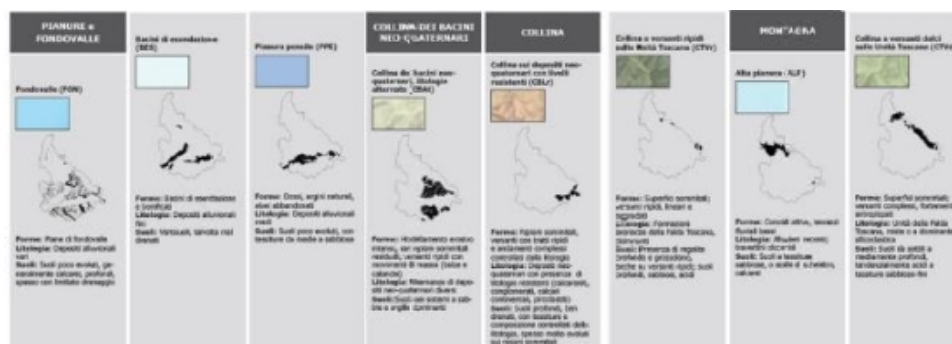
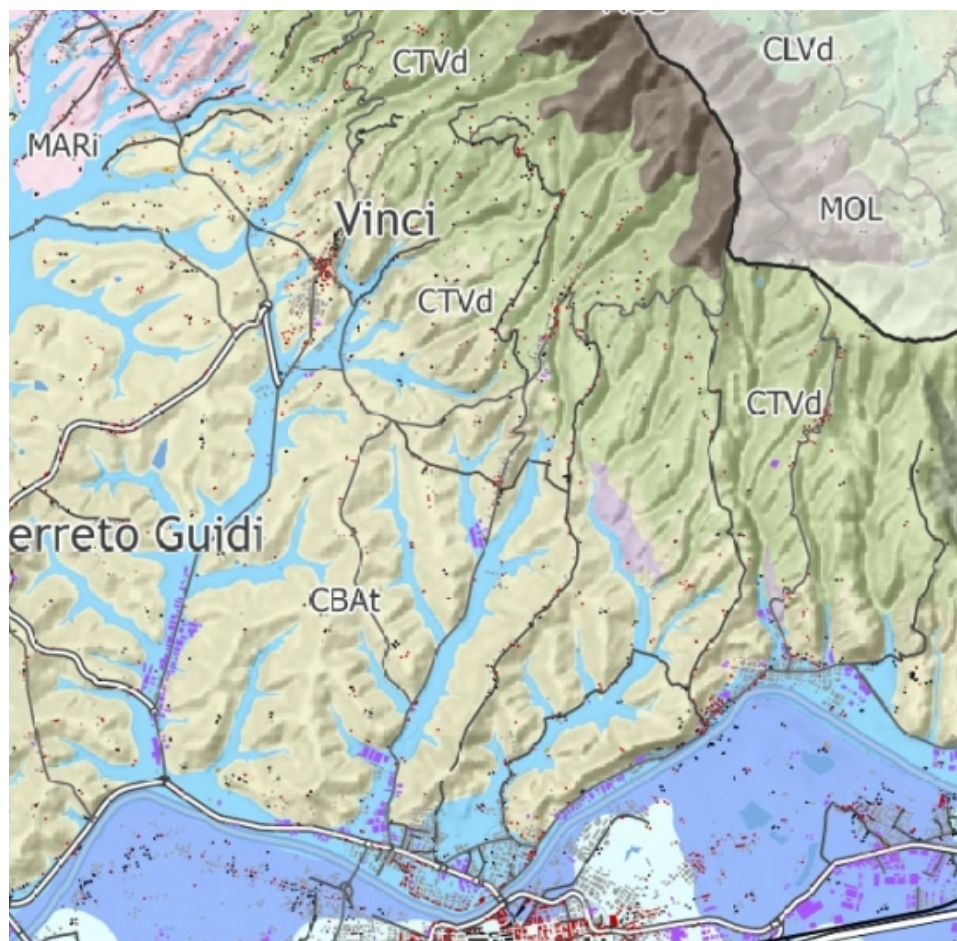
Valori

Da segnalare la presenza di un meandro fluviale abbandonato dell'Arno Vecchio presso Fibbiana. In passato, il paleomeandro di Arnovecchio formava una stretta U, che provocava frequenti esondazioni e disagi enormi per gli abitanti, fino a che nel corso del XVI secolo il suo corso fu rettificato, bonificando l'ansa con un sistema di fossi di raccolta. Negli anni '60 l'area fu interessata da attività estrattive che proseguirono per una ventina di anni alterando profondamente parte del territorio. L'estrazione di ghiaie e sabbie ha dato origine ad alcuni laghetti che ancora oggi caratterizzano l'area. In tempi recenti interventi di rinaturalizzazione e recupero paesaggistico hanno restituito al territorio parte della sua naturalità.

Criticità

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. La carente manutenzione delle opere idrauliche minori aggrava il rischio, localmente mitigato da opere di regimazione idraulica, quali casse d'espansione, alcune delle quali non ancora realizzate. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. Ciò si riscontra soprattutto nelle aree di Alta pianura e Margine,

dove sono presenti depositi e suoli con buon grado di permeabilità e la soggiacenza della falda è bassa. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquiferi con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo.



Estratto della Carta dei Sistemi morfogenetici – PIT-PPR

Invariante strutturale II – i caratteri ecosistemici dei paesaggi

Descrizione strutturale

L'ambito si sviluppa attorno alle vaste pianure alluvionali della Valdnievole e del Valdarno, la prima dominata dalla presenza del Padule di Fucecchio e da un denso reticolo idrografico, la seconda dalla

presenza del Fiume Arno. Il sistema della pianura presenta gli elementi di più forte contrasto all'interno dell'ambito, con ecosistemi palustri di assoluta eccellenza contrapposti ad aree ad elevata artificializzazione.

Dinamiche di trasformazione

Il territorio dell'ambito presenta due intense e opposte dinamiche di trasformazione, relative all'aumento dei livelli di naturalità delle aree alto collinari e montane, e dei livelli di artificialità della pianura alluvionale e delle basse colline. Si tratta di dinamiche comuni a gran parte del territorio toscano, che comportano significative trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio con elevate e in gran parte negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici. Quest'ultima area caratterizzata anche dal rilevante sviluppo del florovivaismo. Tali dinamiche hanno causato la perdita di agroecosistemi di pianura e la frammentazione delle residuali aree forestali, condizionando negativamente la qualità delle acque superficiali e profonde. All'aumento dei livelli di artificialità del paesaggio di pianura ha contribuito anche lo sviluppo di una densa rete di infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla A11, alla FI-PI-LI e alle SS 436, SS 67 e alla nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino. Le recenti dinamiche di consumo di suolo stanno causando la saldatura dei fronti urbanizzati chiudendo i relittuali varchi ecologici interni al paesaggio agricolo di pianura e tra questo il paesaggio collinare. Le intense dinamiche di trasformazione incidono in gran parte sul bacino idrografico relativo al Padule di Fucecchio condizionandone la qualità soprattutto mediante la riduzione quantitativa e qualitativa degli apporti idrici. La zona del Padule e la Valdinievole sono inoltre interessate dalla realizzazione di un importante intervento di riorganizzazione della depurazione industriale del Comprensorio del Cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera e della Valdinievole (progetto "Tubone").

Valori

Ecosistema forestale

L'ambito si caratterizza per una copertura limitata degli ecosistemi forestali, sostanzialmente concentrati in tre settori ben distinti: versanti meridionali dell'Appennino pesciatino, il crinale del Montalbano e l'altopiano delle Cerbaie. Dal punto di vista qualitativo le formazioni forestali di maggior pregio (nodi primari e secondari) risultano circoscritte e presenti soltanto nell'alta valle della Pescia (castagneti), nel corpo centrale della dorsale collinare del Montalbano (cerrete e castagneti misti a pinete di pino marittimo nel Comune di Vinci) e in quello meridionale (leccete e boschi termofili coniferati nel Comune di Capraia e Limite) e, infine nelle pinete pure o miste a latifoglie di Montefalcone e Poggio Adorno (Cerbaie). Completano il quadro i nuclei di connessione e gli ecosistemi forestali isolati presenti all'interno della matrice agricola. Tra gli importanti valori ambientali associati a tali elementi sono da citare i boschi planiziali di Chiusi, Brugnana (Comune di Larciano) e Poggioni (Comune di Cerreto Guidi), mentre per le loro funzioni di connettività (come stepping-stones) i boschi a sud di Empoli e Montelupo (querceti, leccete miste a rimboschimenti a cipresso e pino marittimo) e quelli a sud di San Miniato (boschi misti di latifoglie termofile, talora misti a pinete). Relativamente a quest'ultimi sono da segnalare i nuclei di latifoglie mesofili presenti nell'alta valle del torrente Vàghera (Boschi di Germagnana).

Complessivamente l'ambito presenta quindi formazioni forestali riconducibili ai tre diversi target boschivi della strategia regionale della biodiversità, dalle formazioni più mesofile (Foreste di latifoglie mesofile) a quelle planiziali (Boschi planiziali e palustri delle pianure) e termofile (Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile).

Ecosistemi agropastorali

Le pianure alluvionali tra Montelupo e Fucecchio sono invece attribuite alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, con eccezione del piccolo settore tra Empoli e Montelupo (loc. Villanuova) che conserva ancora una interessante fisionomia tipica del paesaggio agricolo tradizionale di pianura attraversata da piccoli corsi d'acqua con fasce arboree dense e ben sviluppate. Nell'ambito risulta molto diffuso l'elemento della rete ecologica relativo agli agroecosistemi intensivi, con elevata presenza di vigneti specializzati tra Cerreto Guidi e Vinci e tra Empoli e Montespertoli, e del florovivaismo nel pesciatino.

Ecosistemi fluviali ed aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità.

L'ambito si caratterizza anche per la presenza di alcune zone umide artificiali originatesi a seguito della coltivazione di cave di inerti nella pianura alluvionale dell'Arno. Tra queste sono da segnalare quelle di Arnovecchio (ricadenti nel ANPIL in corso di istituzione da parte del Comune di Empoli), quella di Roffia (Comune di S.Miniato), oggetto di un importante intervento, ancora in corso, di trasformazione in cassa di espansione e, infine, quelle di Borgioli (Comune di Cerreto Guidi) in stato avanzato di naturalizzazione spontanea.

Il fiume Arno attraversa da est a ovest l'intero ambito ma i suoi valori naturalistici (e paesaggistici) sono limitati ai tratti in cui risulta presente una fascia, ancorché esigua, di vegetazione arborea ripariale a salici e pioppi. Questi tratti sono localizzati tra Marcignana (Empoli) e S.Pierino (Fucecchio) e nei pressi di S.Croce sull'Arno.

Criticità

Il Valdarno inferiore, tra Montelupo e Castelfranco di Sotto, e la Valdinievole, nell'asse tra Monsummano Terme e Pescia, risultano due tra le aree più densamente antropizzate della Toscana, in cui si concentrano oltre a numerosi centri urbani anche estese aree produttive e una densa rete infrastrutturale. Il tasso di consumo di suolo risulta molto elevato in tutto l'ambito, con conseguente contrazione delle aree agricole di pianura e ulteriore frammentazione di quelle boschive. Tale processo rappresenta anche il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione/alterazione di habitat, che come effetto indiretto sulla qualità/quantità della risorsa idrica già fortemente compromessa a seguito dei cambiamenti climatici. Le due pianure alluvionali, con i due relativi sistemi conurbati (quello di Montelupo-Empoli-Fucecchio-S.Miniato Basso-Santa Croce-Castelfranco di Sotto e quello di Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia), presentano una notevole pressione insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali (ad es. il comprensorio del cuoio), elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrada A11, SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrorodotti ad AT e MT) e con presenza di una sviluppata attività vivaistica e floricola concentrata nella pianura pesciatina.

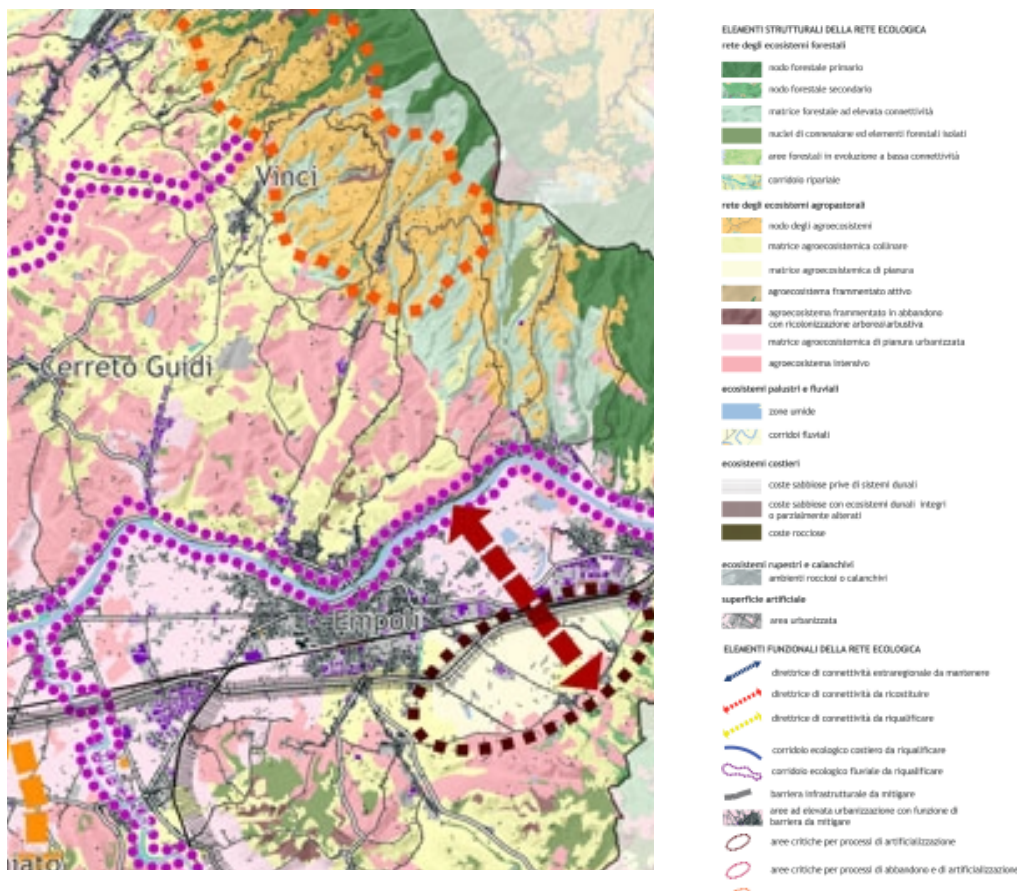
Elevato risulta l'effetto di barriera e di frammentazione operato dalle grandi infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla Autostrada A11 e alla superstrada FI-PI-LI. Tra gli altri assi stradali con rilevante effetto barriera sono da citare anche la strada SS 436 "Francesca" (rilevante elemento di frammentazione ecologica tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni), la SS 67 "Tosco Romagnola" tra Montelupo e Lastra a Signa (anche per l'effetto congiunto con la ferrovia Empoli-Firenze) e la nuova variante alla SS 429 tra Empoli

e Castelfiorentino all'altezza di Ponte a Elsa. A livello di rete ecologica le due pianure ospitano ancora relittuali elementi di connettività in corso di rapida chiusura.

Il Valdarno inferiore conserva lembi relittuali di ecosistemi agricoli capaci ancora di svolgere funzioni di connettività ecologica. Tra questi sono da segnalare quelli tra Montopoli e Castelfranco, tra Castelfranco e S.Miniato, tra Ponte a Egola e S.Pierino, tra Fucecchio e Bassa, tra Limite e Capraia e tra Montelupo e Camaioni. A tali criticità si affiancano complementari processi di abbandono delle colture agricole e conseguente rinaturalizzazione e perdita di ambienti agricoli e pastorali nelle zone collinari e montane. Questa dinamica, estendibile a quasi tutto il territorio toscano, trova in questo ambito un elemento ulteriore di criticità dovuta all'elevata estensione della coltura terrazzata. Proprio per le oggettive difficoltà nella loro conduzione e per l'attuale scarsa remuneratività della coltura prevalente, quella dell'olivo, gli ambienti agricoli terrazzati infatti vengono progressivamente abbandonati. Le conseguenze sono quelle della colonizzazione arbustiva e del progressivo ampliamento del bosco (spesso di scarsa qualità per effetto dell'invasione di specie non autoctone con modifica dei valori paesaggistici e naturalistici.

La scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale costituiscono i principali elementi di criticità per gli ecosistemi fluviali, con particolare riferimento sia ai principali immissari del Padule (Pescia e Nievole) che al Fiume Arno e Elsa.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica è stata individuata: Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.



Estratto della Carta della Rete ecologica – PIT-PPR

Invariante strutturale III – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Descrizione strutturale

Il sistema insediativo dell'ambito è caratterizzato prevalentemente dal morfotipo n. 1 "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali" (Articolazione territoriale 1.4 - La piana della bassa val di Nievole) e dal morfotipo n. 2 "Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale" (Articolazione territoriale 2.2 – Medio Val d'Arno). È presente inoltre il morfotipo n. 5 "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" con le articolazioni 5.1 - Il montalbano e 5.13 - Le Cerbaie.

Il comune di *Montelupo Fiorentino* viene identificato come Morfotipo 2 – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale e multimodale, nello specifico l'articolazione territoriale 2.2 Medio Val d'Arno – sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno.

I paesaggi dell'ambito sono dunque caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati, il cui intersecarsi e dialoga- Vinci e la sua campagna Panoramica Valdinievole e Padule di Fucecchio Valdarno inferiore che rappresenta quasi un transetto esemplare della Toscana dell'Arno, passando dai radi insediamenti montani e vallivi delle montagne della Svizzera Pesciatina e delle valli della Pescia e della Nievole alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale, fino agli importanti sistemi urbani lineari che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine costituiti a nord dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese, Ferrovia, Autostrada, Firenze-Mare e a sud dal fascio infrastrutturale Arno navigabile, la Strada Tosco-Romagnola, Ferrovia e Superstrada FI-PI-LI.

Si tratta in quest'ultimo caso di un sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato e ricco di attività produttive, caratterizzato e alimentato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento trasversale costa-interno, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale – rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali. Storicamente l'Arno ha da sempre rappresentato la spina dorsale della Toscana centrale e contribuito a determinarne l'identità di lunga durata. È stato, con il suo ricco sistema di canali, porti, cantieri navali, mulini, pescaie, un'idrovia che ha costituito per secoli la più grande via di comunicazione degli scambi produttivi e commerciali dalle foreste Casentinesi a Firenze, a Pisa; ha prodotto complessi ambienti insediativi, è stato caratterizzato dalla costruzione di molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali, di altissima qualità estetica e produttiva (trame agrarie irrigue, spazi pubblici urbani, borghi, castelli, parchi, boschi, ville); ha prodotto saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli); ha sviluppato culture urbane e rurali legate alla vita del fiume. Il valore e la complessità delle relazioni territoriali e paesistiche che hanno come "cardine" il sistema fluviale – le valli fluviali, le pianure alluvionali, l'attacco delle colline - definiscono un sistema complesso che è stato storicamente interpretato dall'insediamento umano: il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità storica connessa con i principali approdi, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume, le relazioni consolidate tra borghi antichi, espansioni ottocentesche e sistema fluviale principale e secondario, la trama fitta delle coltivazioni di fondovalle con il loro collocarsi nei terreni fertili, il sistema a pettine delle vallecole perpendicolari alle aste fluviali principali con funzione di collegamento e di penetrazione, sino alla collocazione salubre e paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale, dei piccoli centri elevati sui fiumi. Lungo il fiume si susseguono i centri maggiori del Medio Valdarno, città di media dimensione, collegate tra loro dall'antico percorso lungo-fiume da cui hanno tratto origine e impostazione della struttura urbana: Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle

dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. L'insediamento storico aggregato risulta localizzato in posizioni strutturalmente peculiari (es.: i borghi di Capraia e di Montelupo si fronteggiano alla confluenza della Pesa nell'Arno; i nuclei antichi di Cerreto Guidi, Vinci, Vitolini, Lamporecchio, Larciano sui poggi e colline interposti tra le Cerbaie, il padule di Fucecchio ed il Montalbano; i castelli di San Miniato, Montopoli e Santa Maria a Monte sui crinali che dominano dall'alto l'antico percorso lungo il fiume). Il paesaggio collinare è, in molti casi, caratterizzato da una sistemazione correlata alla presenza di una villa-fattoria (talvolta in origine "casa da signore" e "casa da lavoratore") connessa all'attività agricola. Numerosi mulini antichi e altri manufatti di pregio correlati alle funzioni idrauliche e agricole sono individuabili a ridosso delle rive dell'Arno e di alcuni affluenti o altri piccoli corsi d'acqua.

Dinamiche di trasformazione

Le grandi arterie storiche (435 e 436) che a nord collegavano la Valdinievole con Empoli verso sud, con Lucca e Viareggio verso ovest e con Pistoia e Firenze verso est si sono gradualmente trasformate da strade di scorrimento in strade urbane, attorno alle quali si sono venuti addensando prima in modo filiforme, poi sempre più massicciamente, gli insediamenti residenziali e industriali.

L'insediamento urbano recente è cresciuto occupando i fondovalle dei corsi d'acqua che scendono dal preappennino, in particolare con insediamenti residenziali e in maggiore misura produttivi nella zona attorno all'asse autostradale ed alle due strade regionali 435 e 436, determinando un'urbanizzazione diffusa delle aree di pianura, con una decisa frammentazione del paesaggio agrario, che viene quindi progressivamente marginalizzato, risultando soggetto a degrado per sottoutilizzo o abbandono e non presenta caratteristiche idonee a svolgere funzioni di mediazione paesistica delle frange insediative. La parte sud dell'ambito, il Valdarno Inferiore, è strutturata dalla valle del fiume Arno. Nei secoli passati, e fino all'inizio del XIX l'Arno ha costituito la via di comunicazione più importante della Toscana per le merci, dalla foce fino a Lastra a Signa mediante i navicelli che avevano una stazza massima di 20 tonnellate, e fino a Firenze con imbarcazioni più piccole. La valle era percorsa dalla strada regia di posta o stradone di Pisa in riva sinistra, al quale nel 1849 si aggiunse, sempre in sinistra, la ferrovia per Pisa. La ferrovia che la percorre nello stesso senso venne aperta fra Pisa e Firenze nel 1848, il tronco da Empoli verso Siena nel 1852. Nel 1986 è stata inaugurata la "superstrada" fra Firenze e Pisa-Livorno. Questa successione non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e di schema morfotipologico modificandone solo in parte le funzioni. Soprattutto la sequenza moderna e contemporanea (Ferrovia, Superstrada), allenta progressivamente il ruolo di servizio capillare al territorio (sistema intermodale dei canali navigabili, delle alzaie e della viabilità carrabile della valle dell'Arno), sostituito dalle auto private, e accentua il carattere di connessione veloce fra i nodi principali della rete (Firenze, Pisa, Livorno).

Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono in tutto l'ambito un fattore di notevole trasformazione del paesaggio: creano una forte cesura all'interno del territorio agricolo, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti. La realizzazione di barriere acustiche e altri manufatti di servizio all'infrastruttura sta modificando la morfologia del paesaggio e le relative condizioni visuali.

Valori

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":

1. Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese;
2. La Svizzera Pesciatina;

3. Sistema reticolare di pianura del Padule di Fucecchio;
 4. Sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno;
 5. Sistema dei centri doppi sulla via Pisana;
 6. Empoli e il sistema reticolare di pianura;
 7. Sistema reticolare collinare del Montalbano occidentale con pettine delle ville-fattoria;
 8. Sistema radiocentrico collinare di Cerreto Guidi;
 9. Sistema reticolare collinare delle Cerbaie;
- i molteplici paesaggi fluviali urbani, di altissima qualità estetica e produttiva sebbene necessitino spesso di interventi di riqualificazione, che connettono al fiume i principali centri urbani del Valdarno Inferiore, Empoli, Limite, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, con le rispettive numerose e importanti frazioni: spazi pubblici urbani, waterfront, borghi fluviali fortificati, opifici antichi, ville parchi e giardini, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume.
 - la collocazione paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pianura o pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale: la villa Medicea dell'Ambrogiana sul fiume, e le altre ville intorno a Empoli e Montelupo: la villa-castello di Cotone, la Villa del Terrafino, la Villa del Vivo, a Villa della Bastia, la Villa di Loro, la Villa il Terraio, la Villa di Pulica, la Villa Antinori-Mannelli a Fabbiana, la Villa-Fattoria di Sammontana, la Villa di Petrognano, la Villa Uguccioni, la Villa Salingrosso a Sammontana, la Villa Vannucci; più a valle lungo l'Arno, nelle terre di Santa Croce e Montopoli, si segnalano la Villa Vettori-Bargagli e la Varramista Capponi-Piaggio. A Pescia, il giardino barocco "Garzoni" di Collodi, con il labirinto, il ponte sul torrente, i terrazzamenti, il bosco suddiviso in viali paralleli, il trionfo d'acqua, il teatro verde, è uno dei più belli in Europa, che servì anche da esempio per la costruzione dei giardini reali in tutta Europa; il parco monumentale di Collodi è il luogo dove la fiaba del burattino Pinocchio viene rappresentata mediante una sintesi unitaria fra arte e natura.

Di grande rilievo paesistico gli edifici e i complessi religiosi che si stagliano sul basso profilo dei piccoli borghi pianiziali o pedecollinari, quali Pontorme, Monterappoli, Cerbaiola, Bastia, Tinaia, Marcignana, Sant'Ippolito al Turbone, la Badia/ Fattoria di Santa Gonda a La Catena, il Santuario di San Romano.

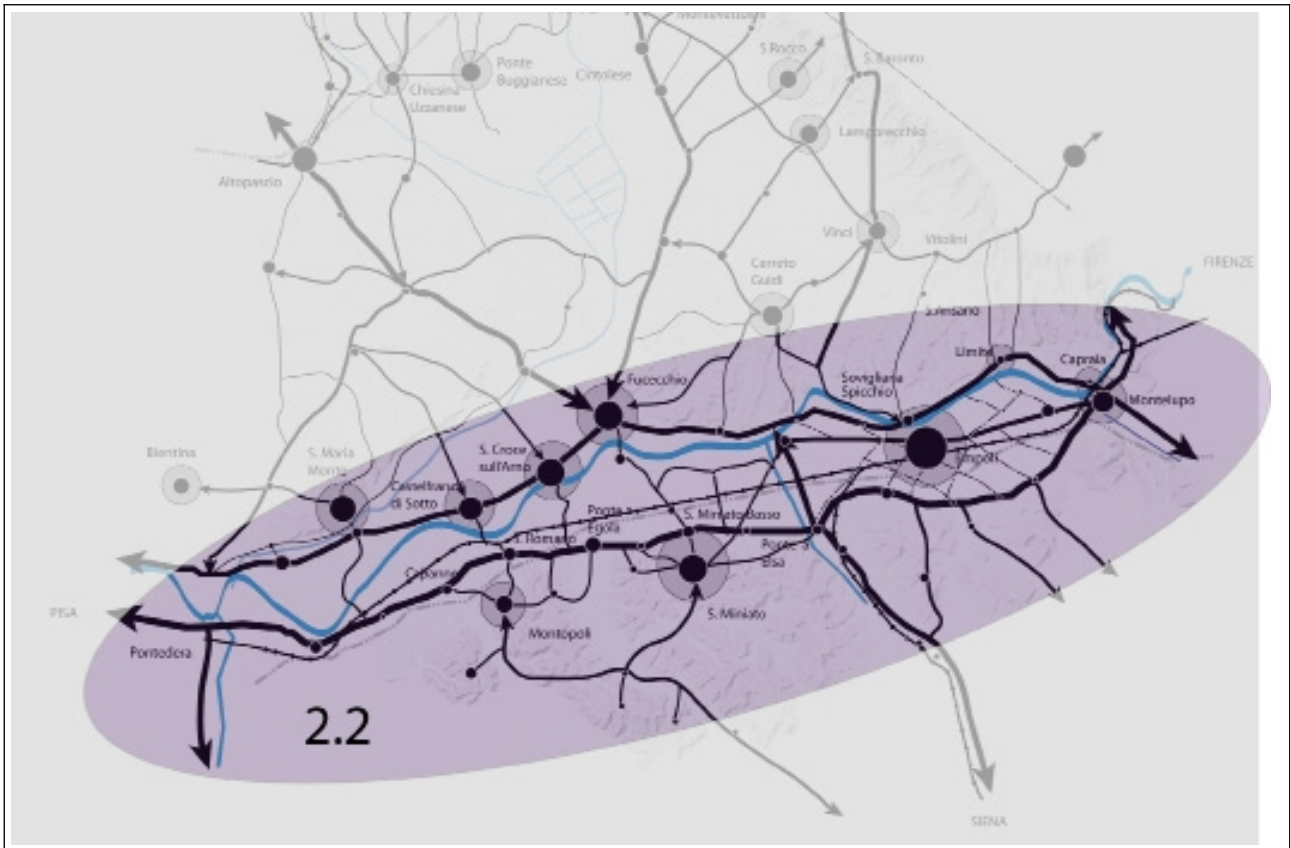
- piccoli centri elevati sui fiumi o più in alto, a dominare la valle dal medio versante delle maggiori alture, capisaldi del controllo sulla via del fiume da parte delle potenze nemiche di Firenze e Pistoia, Lucca e Pisa, spesso fronteggiandosi da entrambe le sponde: dal bellicoso fronteggiarsi delle fortificazioni di Capraia e Montelupo.
- il sistema dei castelli e dei borghi fortificati: il sistema difensivo pistoiese faceva perno dal lato sud-orientale sul Montalbano, con i castelli di Serravalle, Monsummano Alto, Montevettolini, Larciano, Cecina, Lamporecchio, Vinci, Vitolini, Capraia, a cui si contrapponevano i baluardi fiorentini, con le fortificazioni di Malmantile, Montelupo e gli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno citati in precedenza
- il sistema delle ville-fattoria collinari con i terreni di pertinenza e gli annessi antichi manufatti agricoli (case coloniche, poderi, mulini, fienili, stalle, ecc.): Fattoria del Vergaiolo a Pieve a Nievole, la Villa Medicea di Montevettolini, Villa Bibbiani a Capraia, e le ville delle colline vinciane: Villa Dianella, Villa Alessandri a Petroio, Villa Il Ferrale, Villa Comparini a Faltognano, "Villa degli Inglesi" di Calappiano, Villa di Mercatale, Villa Martelli.

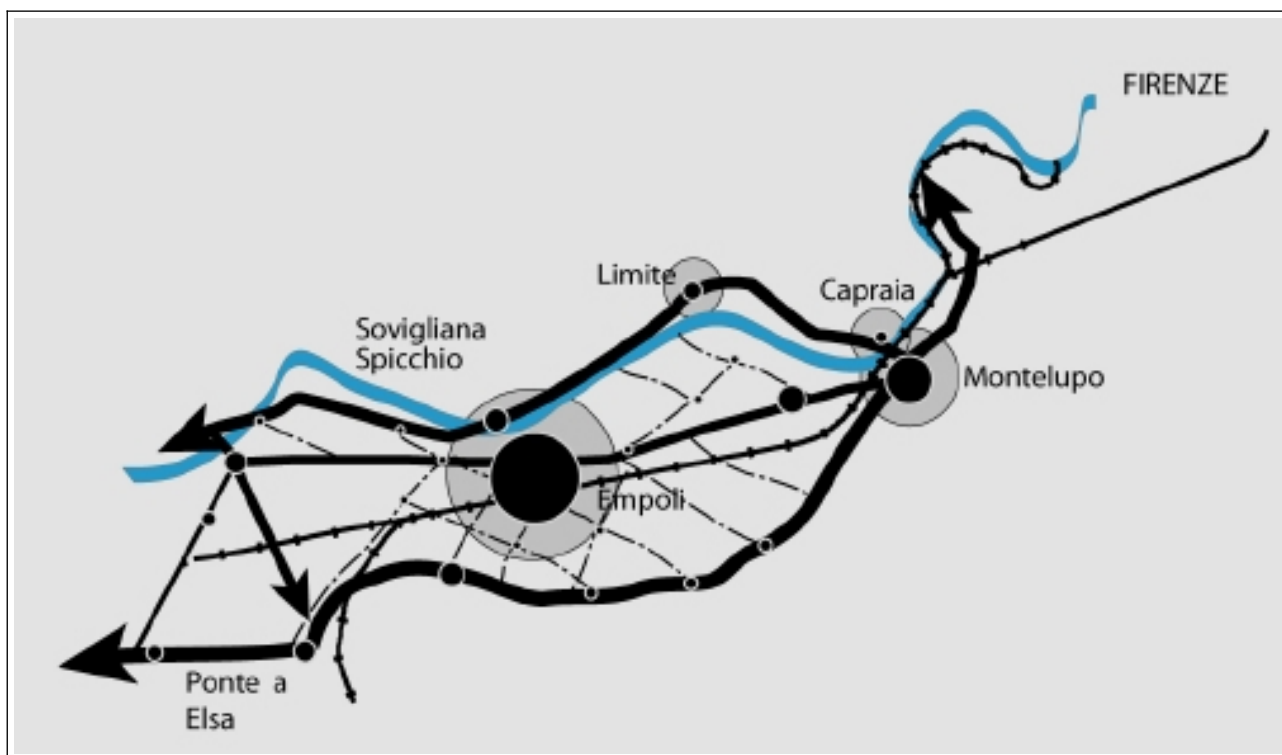
- La rete rada della viabilità storica, ancora per lo più integra e da valorizzare, percorre trasversalmente vallecole ed alture, offrendo all'improvviso diradarsi della cortina boscata sorprendenti e ampie visuali sul paesaggio circostante, spesso arricchite da antichi manufatti di grande rilevanza storico-architettonica quali ponti medievali, edicole e cappelle votive, resti di rocche dirute, minuscoli nuclei rurali semi-abbandonati.

Criticità

- Formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: lungo la piana del Valdarno si assiste al fenomeno di una doppia conurbazione su entrambe le sponde, con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive di Fucecchio-S. Croce-Castelfranco- S.Maria a Monte in riva destra e San Miniato Basso-Ponte a Egola-San Romano-Montopoli in riva sinistra; l'area urbana di Empoli/Sovigliana si è espansa fino a inglobare i nuclei adiacenti (ad es. Pontorme), prolungandosi verso oriente fino a Montelupo lungo la superstrada FI-PI- LI e a Limite lungo l'Arno.
- Degrado dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti, intorno ai maggiori centri del Valdarno e della Valdinievole; i parcheggi delle nuove lottizzazioni (San Pierino, San Donato, Santa Croce), depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale (Capraia, fra Limite e Sovigliana, Bassa, San Romano); congestioni da viabilità di attraversamento urbano lungo il fiume, che viene a creare una barriera fra la riviera e i contesti urbani, con compromissione del rapporto storico tra le città di fondovalle e il fiume, con degrado del sistema fluviale e dei water-front urbani (a Empoli in particolare);
- Presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale: su entrambe le sponde del fiume nel Valdarno, allineate lungo la superstrada sulla riva meridionale (da est a ovest: zone industriali di Sammontana, Empoli sud, Terrafino, San Miniato Basso, Pruneta/Ponte a Egola, Fontanelle) o sulla riva settentrionale secondo uno schema a pettine, che va a saturare trasversalmente al fiume i terreni fra il centro e le frazioni artigianali/ industriali (ad es. Fucecchio-Ponte a Cappiano, a S.Croce lungo Via di Pelle e Via Sant'Andrea, a Castelfranco lungo Via dell'Industria); lungo la Autostrada Firenze-Mare in Valdinievole.
- Abbandono della cura dei paesaggi fluviali nel Valdarno a causa dell'abbandono della navigabilità e della scarsa frequentazione delle riviere, con interruzione delle relazioni fra sistemi collinari di ville, borghi, centri rurali e sistema fluviale
- Effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali, in massima parte originati dal tracciato della Superstrada FI-PI-LI in Valdarno e dall'Autostrada Firenze- Mare in Valdinievole.
- Concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali. L'urbanizzazione residenziale collinare, oltre all'utilizzo di suolo di elevato interesse agronomico, produce effetti di alterazione delle strutture e dei segni di origine rurale, riducendo generalmente la qualità visuale del paesaggio. A tali trasformazioni si aggiungono quelle agli immobili ed ai complessi edilizi che hanno alterato le caratteristiche di abitazioni rurali con relativi annessi, per trasformarle in Residences ed Holiday Houses, generalmente dotati di piscine, campi da tennis o da golf e beauty farm.

- la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;
- Tentativi sporadici e non sostenibili di rivitalizzazione, con inserimenti puntuali di strutture produttive di forte impatto paesistico o legati a isolate emergenze architettoniche con intenti di promozione turistica insensibile al contesto, hanno fallito nell'innescare processi di valorizzazione sistemica generando invece criticità paesaggistiche e fruibili. Particolare elemento di criticità può presentare l'inserimento di pannelli solari fotovoltaici in contesti di elevata fragilità e sensibilità paesaggistica.





Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi – PIT-PPR

Invariante IV – i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Il territorio dell'ambito comprende paesaggi molto diversificati: da quelli della "Svizzera Pesciatina" a carattere marcatamente montano, a quelli delle colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola e delle Cerbaie contraddistinti dalla predominanza delle colture legnose, a quelli della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno, intensamente insediati e infrastrutturati.

Vigneti specializzati di grandi dimensioni sono presenti anche a sud di Empoli e Montelupo (morfotipi 15 e 18). Le colline della Valdelsa e della Valdegola, poste a sud del corso dell'Arno, sono connotate dall'alternanza tra tessuto dei coltivi e bosco, che si insinua capillarmente e diffusamente al suo interno con frange, macchie, formazioni lineari (morfotipo 19).

Il mosaico agrario è molto complesso e diversificato e comprende oliveti sui versanti più ripidi terrazzati – seminativi semplici e arborati, vigneti. La maglia agraria è quasi ovunque fitta e frammentata mentre si allarga in corrispondenza dei fondovalle, occupati da seminativi semplificati (morfotipo 6).

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono in parte caratterizzate da fenomeni analoghi, in parte differiscono per alcune peculiarità. Nel fondovalle dell'Arno le espansioni recenti del sistema insediativo, per lo più nastriformi o a macchia d'olio, lasciano spazio a estese aree a seminativo semplificato (morfotipo 6), cui si alterano lembi di colture erbacee a maglia fitta (morfotipo 7). Mosaici complessi (morfotipo 20) e aree agricole intercluse (morfotipo 23) si trovano solo in prossimità delle zone più densamente insediate (Empoli e Castelfranco di Sotto).

Dinamiche di trasformazione

Nella piana pesciatina e nel fondovalle dell'Arno le trasformazioni principali sono riconducibili al consumo di suolo rurale, sotto forma di edificazione diffusa, a macchia d'olio, a nastro, o per la presenza di grandi infrastrutture. Tali processi comportano anche la semplificazione del tessuto dei coltivi con rimozione di

elementi della rete scolante, della viabilità di servizio e del relativo corredo vegetazionale (morfortipi 6, 20, 23), oltre che effetti di frammentazione e potenziale marginalizzazione dei terreni agricoli.

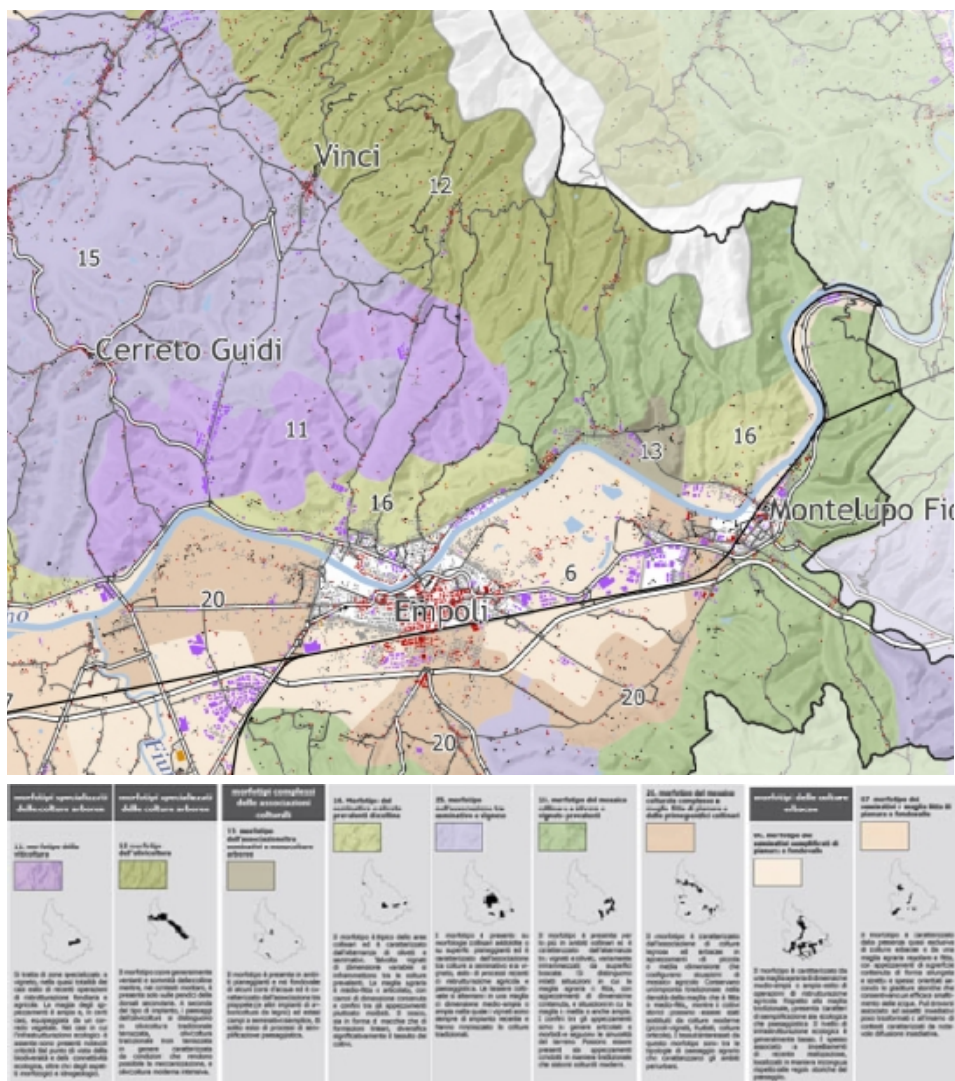
Valori

In pianura si distinguono tessuti che assumono valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica nella rete regionale - ovvero tutti gli spazi agricoli sia a maglia semplificata (morfortipo 6) che con struttura a mosaico (morfortipo 20) che costituiscono soluzione di continuità dell'edificazione - e tessuti che hanno un valore anche storico-testimoniale e paesistico, come i seminativi a maglia fitta (morfortipo 7). Presenti sia nella Piana di Pescia che lungo il corso dell'Arno, sono caratterizzati da una suddivisione dei coltivi che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque - sebbene il corredo vegetazionale della rete di scolo sia stato per lo più rimosso -, e pertanto associano al valore di testimonianza storico-paesistica una importante funzione di presidio dell'equilibrio idrogeologico del territorio pianeggiante.

Criticità

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfortipo 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfortipo 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfortipi 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfortipo 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici. Elemento detrattore del paesaggio è invece rappresentato dalla presenza di cave attive o dismesse.

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono le parti di territorio in cui si concentrano le criticità maggiori: consumo di suolo rurale dovuto a rilevanti processi di urbanizzazione e diffusione insediativa, semplificazione paesaggistica ed ecologica, impoverimento dell'infrastruttura rurale storica con rimozione di elementi delle reti scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale (siepi e filari posti lungo i fossi, i confini dei campi, le strade poderali). Soprattutto nel Valdarno, a questi fenomeni si aggiunge la marginalizzazione dei terreni agricoli posti a contatto con plessi insediativi per lo più a carattere produttivo e grandi fasci infrastrutturali, che possono generare dinamiche di abbandono colturale.



Estratto della Carta dei Morfotipi rurali – PIT-PPR

Interpretazioni di sintesi

Patrimonio territoriale e paesaggistico

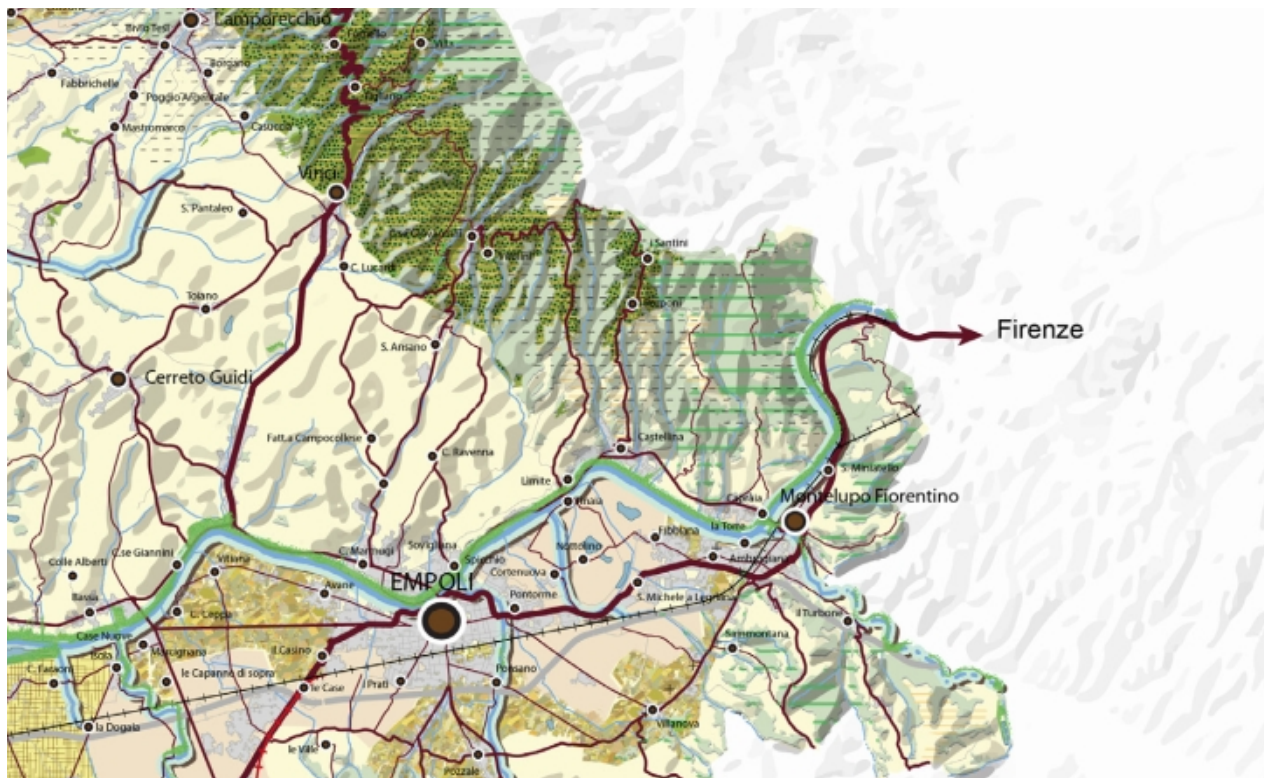
Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Esito di questo processo è la "rappresentazione valoriale" dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

Il territorio dell'ambito è articolato in tre diverse strutture paesistiche:

- le vaste pianure alluvionali della Valdnievole e del Valdarno che, seppur intensamente urbanizzate, si contraddistinguono ancora oggi per un sistema di paesaggi d'acqua di assoluta eccellenza (il Padule di Fucecchio, il sistema portante dell'Arno e del suo fondovalle, il denso e articolato reticolo idrografico minore);
- il sistema delle colline, a corona della porzione centrale e meridionale dell'ambito, caratterizzato dalla dominanza di paesaggi forestali (Colline delle Cerbaie), dagli interessanti mosaici agricoli e forestali (Colline di San Miniato), dal sistema di vallecole e dorsali secondarie dei rilievi arenacei del Montalbano, contraddistinti da una caratteristica fascia di agricoltura tradizionale, con diffusa presenza di oliveti terrazzati e dense coperture forestali a quota di crinale (querzeti, pinete e, soprattutto, castagneti);
- il sistema montano della Svizzera Pesciatina, segnato dalla predominanza della copertura boschiva e dalla presenza di mosaici agricoli di impronta tradizionale che circondano piccoli nuclei murati.

I territori della Valdnievole e del Valdarno si contraddistinguono per il ricco e articolato sistema di paesaggi d'acqua, di particolare pregio paesistico, ecosistemico e idro-geomorfologico.

L'altra grande area di pianura coincide con il fondovalle dell'Arno, che storicamente ha dato vita a un sistema insediativo densamente abitato e ricco di attività produttive, a livello regionale fascio di collegamento trasversale tra costa ed entroterra. Lungo l'Arno si susseguono i centri maggiori come Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, collegati dall'antico percorso lungo il fiume. L'identità paesistica di questo territorio è stata in gran parte determinata dalla presenza del fiume, vera e propria spina dorsale della Toscana centrale, che ha contribuito a sviluppare uno straordinario e articolato sistema di spazi aperti urbani e periurbani, borghi fluviali fortificati, opifici, mulini, porti, pescaie, cantieri navali, ville, parchi e giardini, oltre a un cospicuo patrimonio di tecniche e saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli). In questo complesso sistema insediativo e territoriale rivestono grande valore il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica (per es. il complesso di Ponte a Cappiano), le ville-fattoria di pianura o di pedecolle, i piccoli centri posti in posizione sopraelevata rispetto al fiume (per es. Capraia, Montelupo), la rete della viabilità storica principale e minore (per es. parti degli argini fluviali che venivano utilizzate come percorsi sopraelevati, i tratti di viabilità storica connessi con i principali approdi, le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino). Dal punto di vista del paesaggio rurale sopravvivono alcuni ambiti di permanenza della struttura paesistica storica, costituiti per lo più da lembi di seminativi a maglia fitta caratterizzati da una suddivisione che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque.



Estratto della Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico – PIT-PPR

Criticità

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

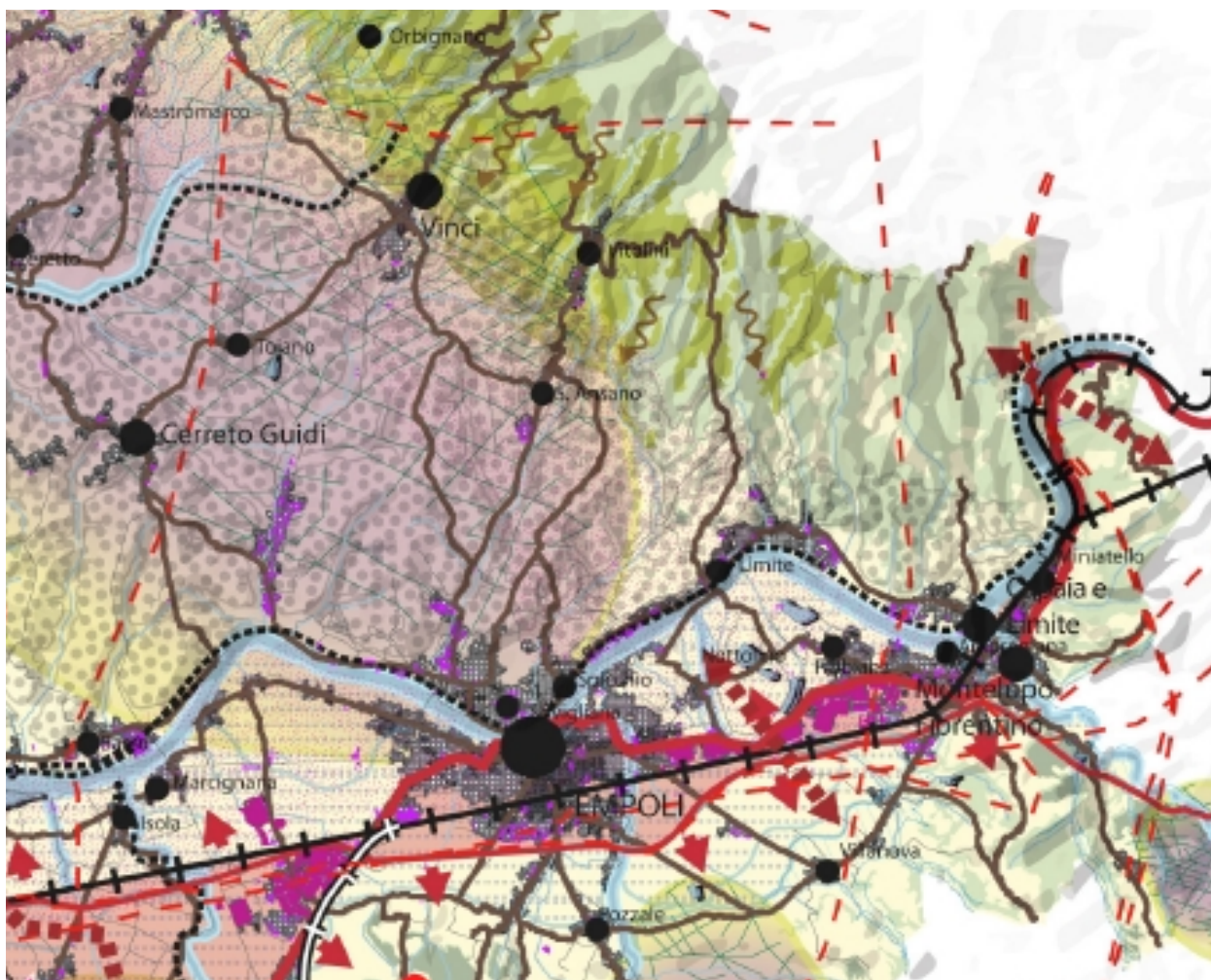
Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti, un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale.

Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa.

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non culturale.

Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.

Frequenti sono inoltre i fenomeni di “scivolamento” a valle dei principali nuclei urbani collinari. Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio.



Estratto della Carta delle Criticità – PIT-PPR

Gli indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine

5. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

- a) favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;
- b) privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

8. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:

- il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;
- il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

Art.3. soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;

Art.4. soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle

10. Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, garantire azioni volte:

- t) migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;
- u) ridurre i processi di artificializzazione del territorio con termine alle aree umide;
- v) tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali (indicati come corridoi ecologici fluviali da riqualificare nella carta della rete ecologica);

11. Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. In particolare, è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- c) contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residui varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica (diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare). Tale indirizzo è prioritario per le conurbazioni tra Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia lungo la SR 435 e tra Montelupo-Empoli-Fucecchio-San Miniato basso-Santa Croce- Castelfranco di Sotto;

12. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (con particolare riferimento all'autostrada A11, e al corridoio infrastrutturale Pisa-Firenze costituito dalla Superstrada, dalla Tosco Romagnola, e dalla ferrovia Pisa-Livorno), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti che si sviluppano lungo l'autostrada e le strade di grande comunicazione, evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti.

13. Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residui livelli di permeabilità ecologica è necessario:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

- per i tessuti colturali a maglia fitta e a mosaico (morfotipi 7 e 20 della carta dei morfotipi rurali), mantenere, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente;

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

- evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;
- riqualificando i waterfront urbani degradati (con particolare attenzione a quelli tra Empoli, Sovigliana e Limite e tra Santa Croce e Castelfranco di Sotto), la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola che attraversa Empoli), l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;
- promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

15. Al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di Margine, Alta pianura e Pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);
- recuperare e mantenere i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche;

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce ripariali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

18. Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario:

- perseguire la tutela dei residuali boschi planiziali, da sottoporre anche a interventi di riqualificazione e ampliamento;
- promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza ad aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi;

- in ambito collinare e montano, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie (soprattutto nelle valli interne del pistoiese).

La disciplina d'uso

Obiettivi di qualità e direttive

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 05 sono stati individuati tre obiettivi, che sono riportati di seguito e per i quali gli enti territoriali e i soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano devono provvedere la realizzazione negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza.

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.

Direttive correlate:

- evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agroambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui. Orientamenti:
 - mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;
 - mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;
 - assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio.
- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Obiettivo 2.

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori".

Direttive correlate:

- tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale. Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata.
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (...).

- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare". Orientamenti:

- sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità podereale (...).
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali.
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovocchio- Fibbiana- Empoli).

- salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito , quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante. Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;
- contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;

- mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire le forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

Obiettivo 3.

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.

Direttive correlate:

- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

- salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

- favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;

- perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, il morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniugi competitività economica con ambiente e paesaggio;

- favorire, nei vigneti di nuova realizzazione e reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;

Il territorio comunale di Vinci si estende sulla riva destra dell'Arno e, pertanto, è interessato in buona parte dall'obiettivo 1, con specifico riferimento ai varchi ineditati tra le rive, oltre che per gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture, e la continuità delle aree umide e delle aree agricole. In riferimento all'obiettivo 2, si richiede principalmente la riqualificazione del waterfront (urbano e non) e la conservazione e valorizzazione delle aree umide in articolazione alla maglia agricola. L'obiettivo 3 interessa principalmente la porzione collinare a sud del territorio comunale, per la quale si richiede particolare attenzione alla pianificazione dei

centri minori in relazione al loro contesto rurale, in termini di morfologia insediativa, valori storico-architettonici, qualità abitativa, economia agricola e sistema infrastrutturale.

3.1.3 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizione che sono elencati nell'allegato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nel Comune di Vinci, sono presenti **aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):**

- **Let. b)** I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- **Let. c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1993, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;
- **Let. g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227.
- **Let. m)** Le zone di interesse archeologico

Inoltre, si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.¹

Sono stati effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate, ai fiumi, ai laghi, alle zone di interesse archeologico e alle immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nello specifico, gli approfondimenti che il P.O. dovrà valutare riguardano i seguenti beni paesaggistici ricadenti sui territori oggetto di piano.

3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

Il piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013. Esso si compone di:

1) Quadro conoscitivo, composto da carte tematiche, carte di sintesi, repertorio e approfondimenti specifici;

¹ Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

2) Documenti di piano, ovvero Relazione generale, statuto del territorio e strategie di politica territoriale, sistemi territoriali, monografie dei sistemi territoriali (Firenze, Area fiorentina, Chianti fiorentino, Mugello e Romagna toscana, Valdarno superiore fiorentino, Val di Sieve), Monografia dei sistemi territoriali, Norme di attuazione e relativi allegati;

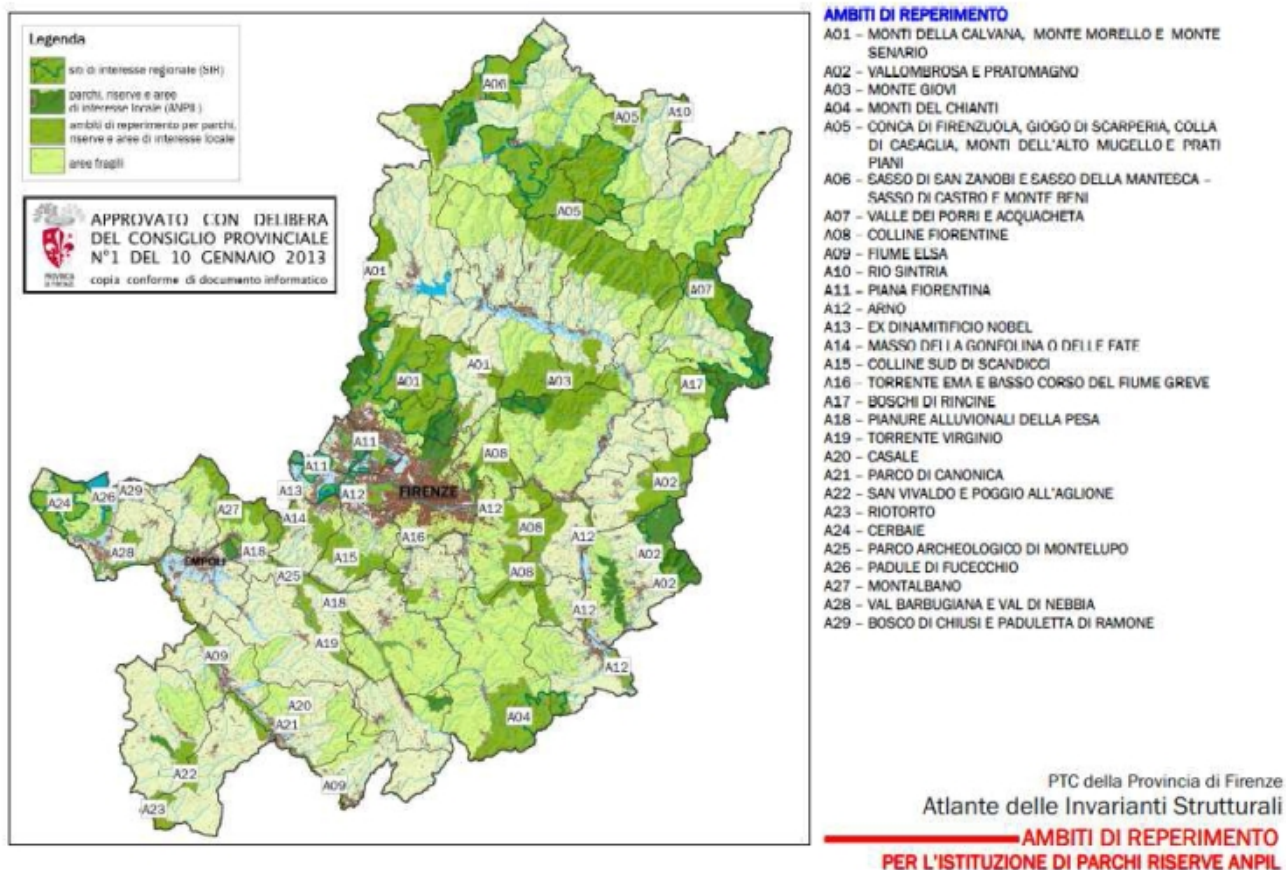
3) Valutazione, che comprende il rapporto ambientale, la dichiarazione di sintesi, la sintesi non tecnica e lo studio di valutazione di incidenza.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si prevede l'attuazione da parte dei Comuni interessati.

Gli obiettivi generali posti del piano sono i seguenti:

1. garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali, in particolare la difesa del suolo (rischi comuni e di tipo idraulico e geomorfologico);
2. tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendo il carattere prevalentemente rurale;
3. salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti, al fine di contrastare fenomeni di dispersione urbana e saldatura di insediamenti, abbassare il livello di consumo di suolo prestando attenzione alla rigenerazione dei margini e dei contesti periferici;
4. potenziamento delle infrastrutture e integrazione delle modalità di trasporto per migliorare l'accessibilità ai centri, con particolare attenzione alla mobilità lenta e ai circuiti turistico-fruibili.
5. Razionalizzazione di reti, servizi e infrastrutture di interesse provinciale.
6. Promozione delle aree produttive dal punto di vista delle performance ambientale e valorizzazione dei sistemi produttivi locali;
7. tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità.
8. Completamento e innovazione del sistema di connessioni materiali e immateriali.

Contenuti specifici



Il PTCP è articolato in Sistemi territoriali, a partire dai criteri proposti dall'IRPET, che si basano sull'individuazione di caratteri geografici e dei mercati locali del lavoro, intesi come sintesi di aspetti storici naturali e socio-economici; per ognuno dei sistemi è stilata una Monografia, caratteri e obiettivi del sistema, così organizzata:

- Parte descrittiva ed analitica, che descrive le dinamiche socio economiche, struttura insediativa e produttiva, i caratteri identitari, gli aspetti storico-geografici.
- Parte statutaria, cioè che specifica a livello locale la definizione statutaria del territorio aperto e delle invarianti strutturali;
- Parte strategica, contenente le linee di indirizzo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei sistemi residenziali, produttivi e infrastrutturali.

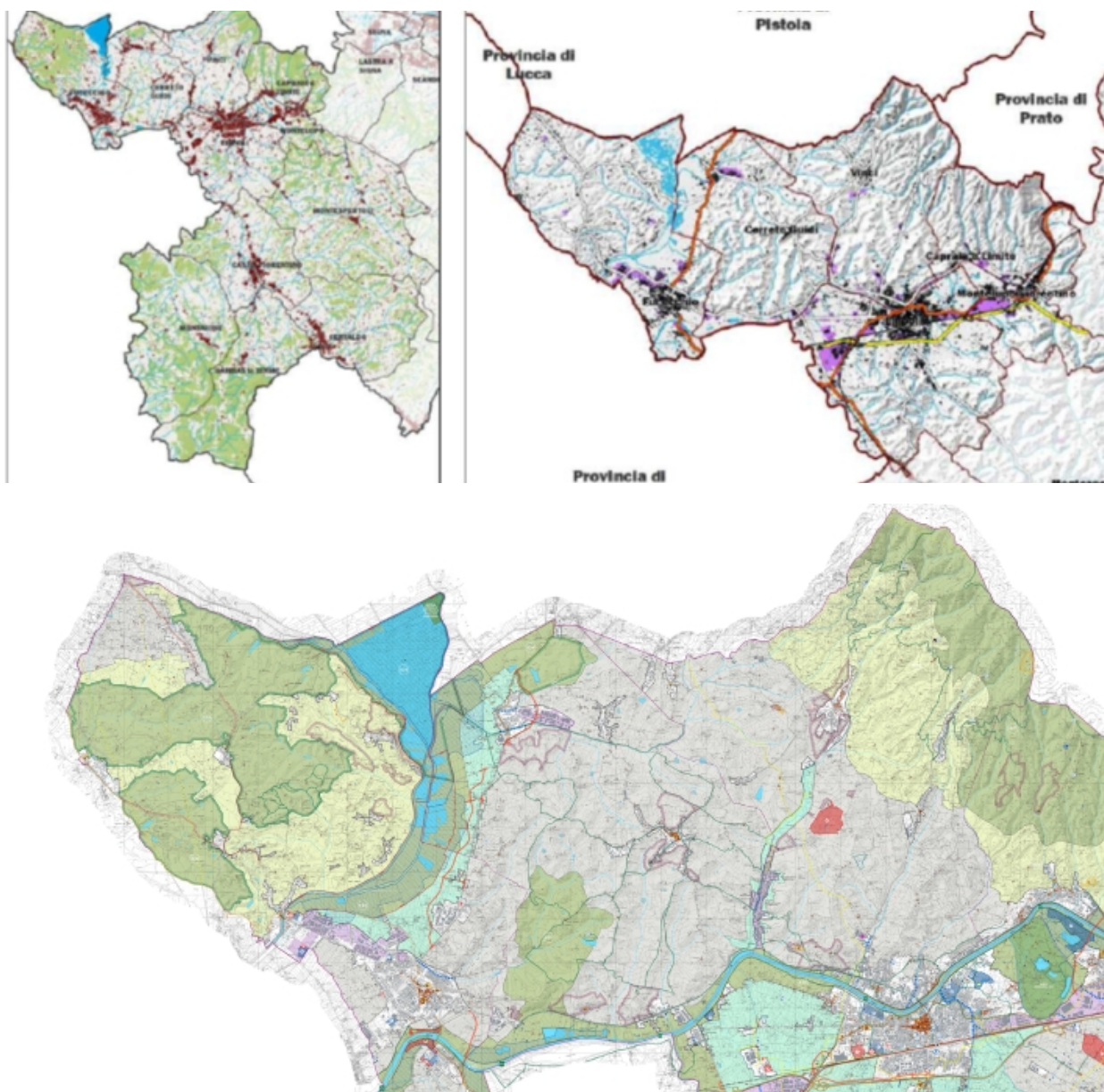
Il PTCP individua sette sistemi territoriali:

- Mugello e Romagna Toscana
- Val di Sieve
- Valdarno superiore fiorentino
- Area fiorentina
- Valdarno empoese, comprendente il Comune di Montelupo Fiorentino

G) Val d'Elsa

Le tematiche, che orientano le strategie progettuali del piani e per le quali sono dettati gli indirizzi, sono le seguenti:

- la conoscenza del territorio
- le opzioni qualitative per il territorio aperto e il paesaggio
- la rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione;
- scelte e criteri per una normativa ad area vasta
- residenza e residenzialità per una rinnovata cultura dell'abitare
- turismo.



Il Valdarno Empolese

Il sistema territoriale del Valdarno empolesse comprende i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio, Montelupo Fiorentino e **Vinci**. Il sistema territoriale del Valdarno empolesse, che si apre come un largo corridoio tra la Toscana interna e quella costiera, è favorita, oltre che dalla posizione geografica, dalla morfologia del suolo che permette facili e rapide comunicazioni tra le maggiori città della parte settentrionale della regione. La valle è infatti attraversata da importanti arterie stradali e ferroviarie, che hanno stimolato lo sviluppo industriale e commerciale e ne hanno fatto una delle aree trainanti della economia toscana.

L'area empolesse ha una fisionomia territoriale diversificata e complessa, di cui l'Arno e la sua valle Rappresentano l'asse principale. A nord e a sud dell'Arno, infatti, si aprono territori differenti, sia per la struttura morfologica che per i caratteri idrografici e insediativi. Le caratteristiche orografiche dell'area possono, comunque, riassumersi in due tipi morfologici principali, con la predominanza delle aree al di sotto dei 200 metri di altitudine: la pianura alluvionale e le colline di erosione; i due tipi morfologici di base, a loro volta possono essere articolati in ambiti territoriali: a) la piana dell'Arno; b) il Montalbano; c) le Cerbaie; d) il bacino di Fucecchio. La struttura profonda del territorio mette in relazione i quattro ambiti territoriali in modo articolato e complesso, combinando sistemi insediativi e sistemi orografici e idrografici secondo rapporti mediati e diversificati.

Fanno parte dell'ambito territoriale della pianura dell'Arno le aree collinari dei comuni di Cerreto Guidi, Vinci, Capraia e Limite. Tale zona presenta un andamento asimmetrico: infatti in destra idrografica si tratta di poco più che una stretta fascia di raccordo, corrispondente all'innesto fra i corsi d'acqua secondari (drenanti le aree collinari e pedemontane dei comuni di Cerreto G., Vinci, Capraia e Limite) e l'asta principale; mentre in sinistra si può riconoscere un'ampia zona che, tra la confluenza della Pesa nel comune di Montelupo F.no ad est e quella dell'Elsa 7272 presso Marcignana ad ovest, presenta un'estensione, in certi tratti anche dell'ordine di qualche chilometro. Lo sviluppo industriale del dopoguerra e la concomitante urbanizzazione hanno profondamente modificato il sistema ambientale, che solo nell'arco sud, pedecollinare, conserva ancora in parte le sue caratteristiche originarie. L'urbanizzazione si è estesa ad ovest a est a sud della città, con un asse preferenziale lungo la Tosco-Romagnola che si interrompe solo al meandro dell'Arno Vecchio, per poi proseguire fino a Montelupo F.no. Anche i centri di Spicchio e Sovigliana, situati nel Comune di Vinci e posti immediatamente al di là dell'Arno, completano di fatto l'urbanizzazione a macchia d'olio di Empoli.

La crescita urbana in questi ultimi decenni ha investito gran parte dei territori pianeggianti lungo l'Arno: in riva destra, le nuove espansioni hanno sostanzialmente ripercorso la viabilità di fondovalle dando origine ad una fascia urbanizzata – intervallata da spazi inediti - che si allarga in prossimità di Fucecchio, inglobando alcuni nuclei storici attraverso l'edificazione a nastro di insediamenti di carattere produttivo e terziario, scarsamente integrati con il contesto e di notevole impatto sul territorio; in riva sinistra invece, le maggiori espansioni si concentrano intorno al nucleo urbano di Empoli e più precisamente in direzione di Montelupo, in un territorio peraltro particolarmente fragile e delicato, attraversato in direzione est-ovest dai tracciati della SS 67, dalla

ferrovia Firenze-Pisa e dalla superstrada Firenze-Livorno. Il tracciato infrastrutturale ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate ad attività produttive, sia ad ovest di Empoli, concentrate in un unico insediamento industriale (località Terrafino) che ad est, dove siamo in presenza di ampi comparti industriali denominati: Pontorme, nel Comune di Empoli e Le Pratella nel Comune di Montelupo Fiorentino. In particolare, i comparti produttivi/commerciali, al confine tra i Comuni di Empoli e Montelupo Fiorentino, necessitano di valorizzare le loro identità in quanto hanno tutti i presupposti e le potenzialità per diventare aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche in riferimento alle loro forti estensioni, al rapporto con il sistema infrastrutturali, ricercando anche maggiori integrazioni con il sistema insediativo contiguo. Alla valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle dimensioni. I centri collinari, costellati da varie forme di insediamento rurale - sparso e accentrato - seppure coinvolti nelle dinamiche insediative recenti, conservano una loro qualità dimensionale mantenendo al contempo un certo ruolo di polarizzazione degli interessi agricoli nel territorio. Tuttavia, se oggi mantengono ancora una certa autonomia funzionale, rischiano nel contempo di perdere quel ruolo originario di riferimento territoriale assunto nel passato a causa di pressioni legate a processi di riuso e sostituzione funzionale.

Le **strategie per la sostenibilità ambientale e territoriale** vertono su:

- La protezione idrogeologica, in cui la pianura di fondovalle appare caratterizzata dal ricorrente fenomeno delle esondazioni, che interessano un'area di estensione molto vasta comprendente sia la parte pianeggiante, ad est e ad ovest del centro urbano di Empoli, sia le aree prospicienti il corso dell'Arno, sulla sponda destra. Le politiche di tutela ambientale sono da ricondurre essenzialmente alle problematiche di riduzione del rischio idraulico legate alle esondazioni dei corsi d'acqua: infatti queste hanno prodotto importanti effetti sia per l'evento storico di riferimento (1966) che per quanto concerne i fenomeni verificatisi negli anni 1991-1994. Opere infrastrutturali sono state realizzate per la riduzione del rischio idraulico in queste aree, quali ad esempio la cassa d'espansione lungo il Rio S. Anna, o il rifacimento dell'opera di sbocco del torrente Orme in Arno. Altre importanti opere sono in corso di realizzazione (messa in sicurezza delle arginature e foce del fiume Elsa) o progettazione (casse di espansione lungo l'Arno in loc. Fibbiana). L'area del fondovalle presenta una serie di vincoli reali che pongono limiti notevoli ad una ulteriore urbanizzazione, mentre dovranno essere realizzati gli opportuni provvedimenti per la riduzione del rischio idraulico nelle zone già edificate soggette a periodiche esondazioni. Nel fondovalle appare critica anche la situazione di vulnerabilità all'inquinante idroveicolato alla quale sono esposte le falde freatiche. Dovranno perciò essere poste in atto sia politiche complessive di recupero ambientale, sia politiche gestionali volte alla riduzione dei carichi inquinanti.

Il territorio aperto e le invarianti strutturali, le cui le politiche per il territorio aperto sono strettamente collegate a quelle più propriamente urbanistiche, cioè riferite agli insediamenti residenziali e produttivi. Le politiche del territorio aperto dovranno tutelare le residue aree non urbanizzate, in particolare:

- agli spazi limitrofi alle rive dell'Arno integri o solo parzialmente urbanizzati. Si rimanda a questo proposito all'ipotesi di "parco fluviale" contenuta nello Schema di Coordinamento Urbanistico, dove il parco assolve il ruolo di tessuto connettivo e di risorsa di amenità per la "città sulle due rive";
- l'area dell'Arno vecchio o del cosiddetto "Vecchio Girone"²⁷, che presenta significativi segni storici riguardanti l'antico assetto: l'insediamento sparso, la tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la viabilità podereale (rilevata sulle antiche sponde); ciò che consente di definirla un'area di rilevante interesse storico oltre che ambientale e paesaggistico, da recuperare e tutelare a causa della presenza di alcune situazioni di degrado per lo più connesse ad attività estrattive.

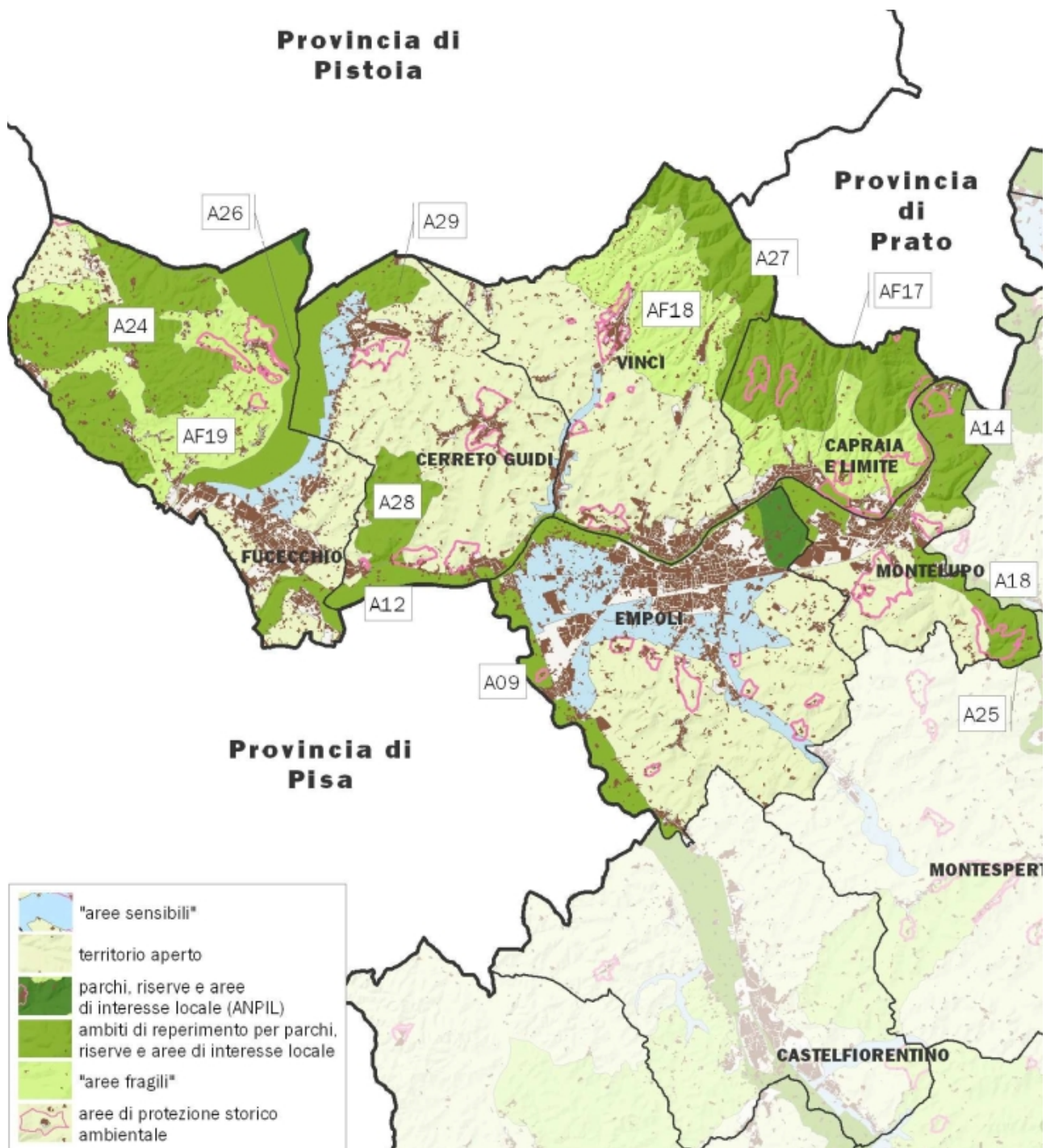
Una tematica importante riguarda le possibili relazioni fra le destinazioni e gli usi dell'area del vecchio Girone e la limitrofa area di ristrutturazione e riqualificazione produttiva; dovrà perciò essere presa in considerazione una integrazione fra ruolo di "parco" del vecchio Girone e funzioni urbane. Il PTCP individua le invarianti rispetto alla politica da attuare nei confronti di esse; si distinguono quattro sottogruppo:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette; ne fa parte l'ambito del corso d'acqua Arno

- aree di protezione storico ambientale; ambiti connotati da elevato valore ambientale e/o storico-culturale, che il PTC tutela, individuandole, a seconda dei casi, tra le zone adiacenti agli aggregati storici laddove debba persistere il reciproco rapporto visivo con la campagna circostante, tra le zone di rispetto intorno a monumenti stico-artistici ed a quelli stico agrari, tra i poggi, ecc.

- aree sensibili di fondovalle; al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi del corso dell'Arno ed in generale degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il presente PTC ricomprende tra le aree sensibili di fondovalle gli ambiti fluviali, quali "habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, elementi essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', e dispone" – mediante specifica disciplina contenuta nelle Norme di attuazione – "gli indirizzi di tutela e l'eventuale ripristino delle aree degradate". Sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemici fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell'attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.

- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette.



Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP

Le **linee di indirizzo per il policentrismo insediativo** sono divise per sistemi residenziali, sistemi produttivi e sistemi infrastrutturali. L'obiettivo per il sistema insediativo residenziale è la competitività, quindi la qualità abitativa, senza la perdita della caratterizzazione storica delle

specifiche individualità degli insediamenti e del territorio aperto; gli indirizzi sono riassunti nei seguenti punti:

- Prevede le condizioni, le attrezzature e i servizi per consolidamento nell'area fiorentina, in modo da creare complementarità e sinergie con il sistema territoriale, soprattutto nel settore terziario avanzato, con riferimento alle specificità produttive locali e in particolare alla maturazione del modello industriale.
- Conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, anche attraverso l'individualità dei centri, che comporta una attenta politica di conservazione delle loro caratteristiche storiche e monumentali e una politica di crescita quantitativamente equilibrata, tale da non stravolgerne la loro dimensione fisica e sociale.
- Definizione di un modello urbanistico di città sovracomunale che sappia coniugare l'efficienza delle reti di trasporto e infrastrutturali con il miglioramento della qualità urbana.
- Ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi (spazi costruiti, spazi aperti, infrastrutture, etc.). Le nuove espansioni dovranno rendersi complementari all'esistente e concorrere alla riqualificazione del sistema urbano con modalità di trasformazione mirate alla riqualificazione degli spazi fortemente degradati - "vuoti urbani" o aree interessate da dismissioni - che costituiscono delle potenziali "riserve di urbanizzazione", in modo da offrire l'occasione per migliorare le situazioni periferiche e ridefinire i margini dell'edificato urbano, al fine di evitare processi di saldatura edilizia e ricostituire un rapporto più organico con il territorio extraurbano.
- Attenta progettazione a livello comunale del rapporto fra residenza servizi, aree verdi, aree e percorsi pedonali, reti di trasporto pubblico.
- Opere di urbanizzazione, compresa l'edilizia pubblica, devono giocare il ruolo di ricucitura dei tessuti periferici sfrangiati, con interventi piccoli, integrati nei contesti urbani e socialmente complessi, oltre che con tipologie urbanistiche ed edilizie di qualità superiore a quella del passato.
- Il dimensionamento della nuova edificazione deve assumere come vincolo una buona utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso politiche di incentivo al recupero e di disincentivo alla formazione di patrimonio edilizio non occupato, per cui è ritenuta opportuna un'analisi attenta del patrimonio edilizio tesa ad individuare gli interventi più congrui che connettano obiettivi di tutela ad una maggiore funzionalità alle attuali esigenze.

Le **politiche urbanistiche per il sistema produttivo** hanno l'obiettivo di rendere l'area più competitiva, tenendo conto sia dei fenomeni in atto di allontanamento delle produzioni mature sia delle necessità di potenziamento di produzioni di qualità e delle relative componenti direzionali, di ricerca, di progettazione e di marketing, e sono orientate dai seguenti criteri:

- riorganizzazione degli ambiti attraverso la selezione delle funzioni insediabili, il sistema di mobilità e infrastrutturazione per soddisfare l'accessibilità, il sistema dei servizi alle imprese, l'inserimento di contenuti innovativi e tecnologie a basso impatto ambientale, la

riconversione in unità produttive sostenibile per le realtà industriali e artigianali nel territorio aperto.

- consolidare le grandi aree a valenza industriale e artigianale esistenti, migliorandone l'accessibilità, la funzionalità e le qualità ambientali;
- consentire una utilizzazione più intensiva degli spazi a destinazione industriale anche mediante il frazionamento degli edifici esistenti e il riordino degli spazi esterni;
- qualificare il sistema produttivo e migliorare le performances del sistema residenziale per le aree in adiacenza all'abitato urbano.

Per quanto riguarda le **linee di indirizzo del sistema infrastrutturale** il Piano conferma e aggiorna le previsioni sia materiali che immateriali, di seguito elencate:

- riqualificazione e potenziamento della S.G.C. FI-PI-LI
- nuova S.R. 429
- potenziamento della S.R. 436
- realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Arno, nelle intese condivise fra Provincia, Circondario e Comuni di Montelupo, Capraia e Limite ed Empoli
- due nuovi interventi infrastrutturali al sistema ferroviario, quali il quadruplicamento della ferrovia fra Montelupo Fiorentino ed Empoli e il raddoppio del tratto Empoli-Granaiole, sulla linea Empoli-Siena.
- Ciclopista sull'Arno
- Percorsi storico culturali: La via Francigena (tracciato di Sigerico).

Nel comune di Vinci sono presenti le seguenti invariati del PTCP:

- Aree sensibili
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL;
- Aree di protezione storico-ambientale

Il Piano Operativo Comunale ha recepito le invariati del PTCP, nella *Tavola 2 – Disciplina del Territorio Rurale*, e queste sono state disciplinate all'art. 41.1, 41.2 e 41.3 della disciplina di Piano.

3.2.1 Il Piano Strategico Metropolitan (PSM)

Il **Piano Strategico Metropolitan (PSM)** di Firenze, approvato il 05/04/2017 dal Consiglio Metropolitan, si configura come “matrice generativa” dell’attività progettuale e di pianificazione della Città Metropolitana. L’obiettivo preposti dal Piano Strategico è stato quello di avere un’ottica sovra-territoriale, non considerando il perimetro territoriale della ex Provincia e confrontandosi con le varie polarità di area anche al di fuori di questo. Il confronto con le polarità di Prato/Pistoia, Empoli/Valdelsa, Chianti, Mugello/Valdisieve, nonché con il territorio della città metropolitana di Bologna, con il quale attivare forme di progettualità condivisa, è stato il substrato di riflessione su cui sono cresciute le analisi e lo studio delle tendenze necessarie per la definizione delle visioni del PSM.

Il Piano Strategico Metropolitan (PSM) di Firenze è composto dai seguenti elaborati:

- Rinascimento Metropolitan – Verso il Piano Strategico Metropolitan
 - Parte I: Metodi e valori del PSM
 - Parte II: Lo scenario attuale e tendenziale
- Rinascimento Metropolitan – Visioni e prospettive
- Rinascimento Metropolitan – Documento di sintesi
- Atlante del Piano

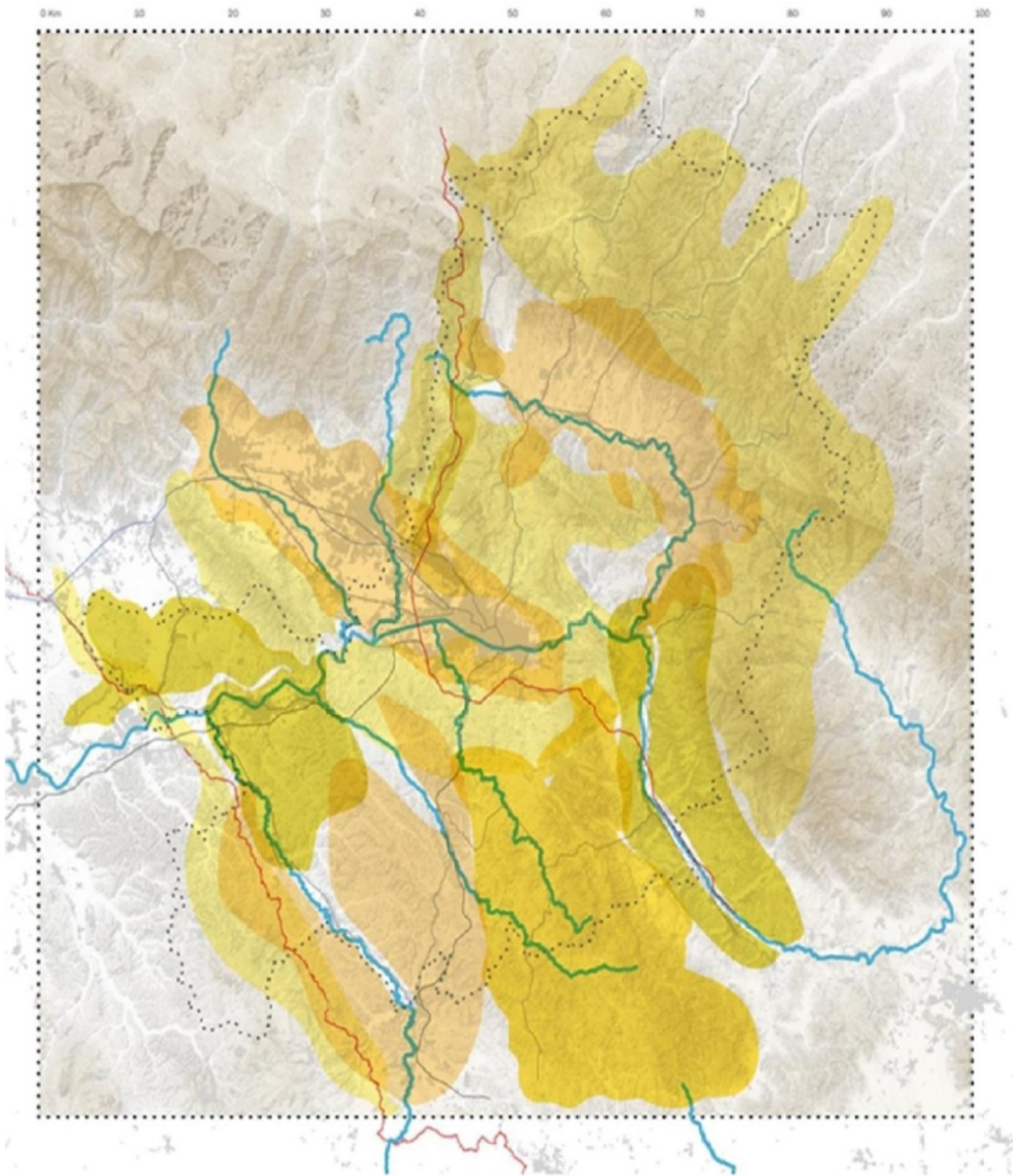
La definizione dei ritmi metropolitan

Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitan, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitana, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi ritmi delle aree che lo compongono. Tali ritmi definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei limiti amministrativi, accomunando aree con medesime specificità all’interno dello stesso territorio metropolitan e con dinamiche e flussi simili tali da individuare uno stesso ritmo.

Sono stati individuati 11 ritmi territoriali, contraddistinti da diverse forme non necessariamente legate al concetto di velocità o sviluppo dei territori, ma caratterizzate dalla ripetizione e dalla cadenza dei flussi o delle attività specifiche del territorio: **l’Empolese, la Piana Fiorentina, il Mugello, il Chianti, la Montagna Appenninica, le Colline Fiorentine, il Valdarno Superiore, la Val d’Elsa e la Val di Pesa, l’area della via Francigena e il Montalbano**. Il territorio comunale di Vinci ricade all’interno del **ritmo Empolese**.

Attraverso la caratterizzazione del territorio in ritmi metropolitan, il PSM definisce le variazioni territoriali delle dinamiche di sviluppo, in relazione alla implementazione delle visioni individuate dal piano strategico metropolitan.

L’individuazione dei ritmi territoriali ha impiegato strumenti specifici ed innovativi quali la Misurazione Multidimensionale del Benessere, la quale ha consentito alla Città Metropolitana una lettura ampia e comprensiva del territorio, ponendo al centro dell’analisi le dimensioni economiche, sociali e ambientali del benessere dei cittadini. La Misurazione Multidimensionale del Benessere da un lato va intesa come strumento utile per monitorare il livello di benessere dei cittadini e identificare le aree prioritarie di intervento, dall’altro va intesa come occasione per avviare processi innovativi.





3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La Regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)

f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Inoltre il PRC individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa. Per il territorio comunale di Vinci il PRC non ha individuato alcun giacimento o giacimento potenziale.

Inoltre il PRC individua i *siti inattivi* e le aree a *Tutela dei Materiali ornamentali storici (MOS)* le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale (Intercomunale) deve:

- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei *siti inattivi* di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei *Materiali Ornamentali Storici*;
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI

INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Nel territorio comunale di Vinci, il P.R.C. non ha effettuato alcuna perimetrazione.

4. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Vinci, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Relazione di coerenza con il PTCP
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 2 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 11 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
 - Allegato A – Regesto dei fabbricati censiti
 - Allegati da A.1 a A.20 – Censimento del Patrimonio edilizio esistente
 - Allegato B – Schede Norma
 - Allegato C – Album e disciplina dei nuclei rurali
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
 - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
 - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
 - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- PO_G/I.00 – Relazione geologica idraulica e criteri di fattibilità relativi alle schede norma

Aree a rischio sismico

- G_R01 - Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G_R02 - Carta della pericolosità sismica di livello 2 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
- G_R03 - Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G_R04 - Carta della vulnerabilità sismica di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
- G_R05 - Carta della esposizione sismica di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000

- G_R06 - Carta della esposizione sismica di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000
- G_R07 - Carta del rischio sismico di livello 1 (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G_R08 - Carta del rischio sismico di livello 1 (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

- G_R09 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Sovigliana, Toiano, Apparita), scala 1:5.000
- G_R10 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Vitolini, Vinci), scala 1:5.000

Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

- I_R11 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Vinci sud), scala 1:10.000
- I_R12 – Carte delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Vinci nord), scala 1:10.000
- I_R13 – Carte delle quote di esondazione per tempo di ritorno T 200 anni, scala 1:10.000

Rischio Incidente Rilevante RIR, composto da:

- R.1 – Elaborato tecnico Rischio Incidente Rilevante
- Allegato 1 – Carta catastale degli elementi ambientali vulnerabili
- Allegato 2 – Carta catastale degli elementi territoriali vulnerabili
- Allegato 3 – Carta topografica degli elementi ambientali vulnerabili
- Allegato 4 – Carta topografica degli elementi territoriali vulnerabili
- Allegato 5 – Carta topografica degli inviluppi
- Allegato 6 – Carta catastale degli inviluppi
- Allegato 7 – Carta topografica degli inviluppi con categorie territoriali
- Allegato 8 – Carta catastale delle categorie territoriali con inviluppi

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Schede rilievo 1 – Sant’Ansano
- Schede rilievo 2 – Sovigliana
- Schede rilievo 3 – Stella
- Schede rilievo 4 – Toiano
- Schede rilievo 5 – Vinci
- Schede rilievo 6 – Vitolini

4.1 La disciplina del territorio rurale

Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione degli Ambiti come individuati dal P.S.I.C.T., ne definisce i Sub-ambiti, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Firenze.

Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sub-ambito, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

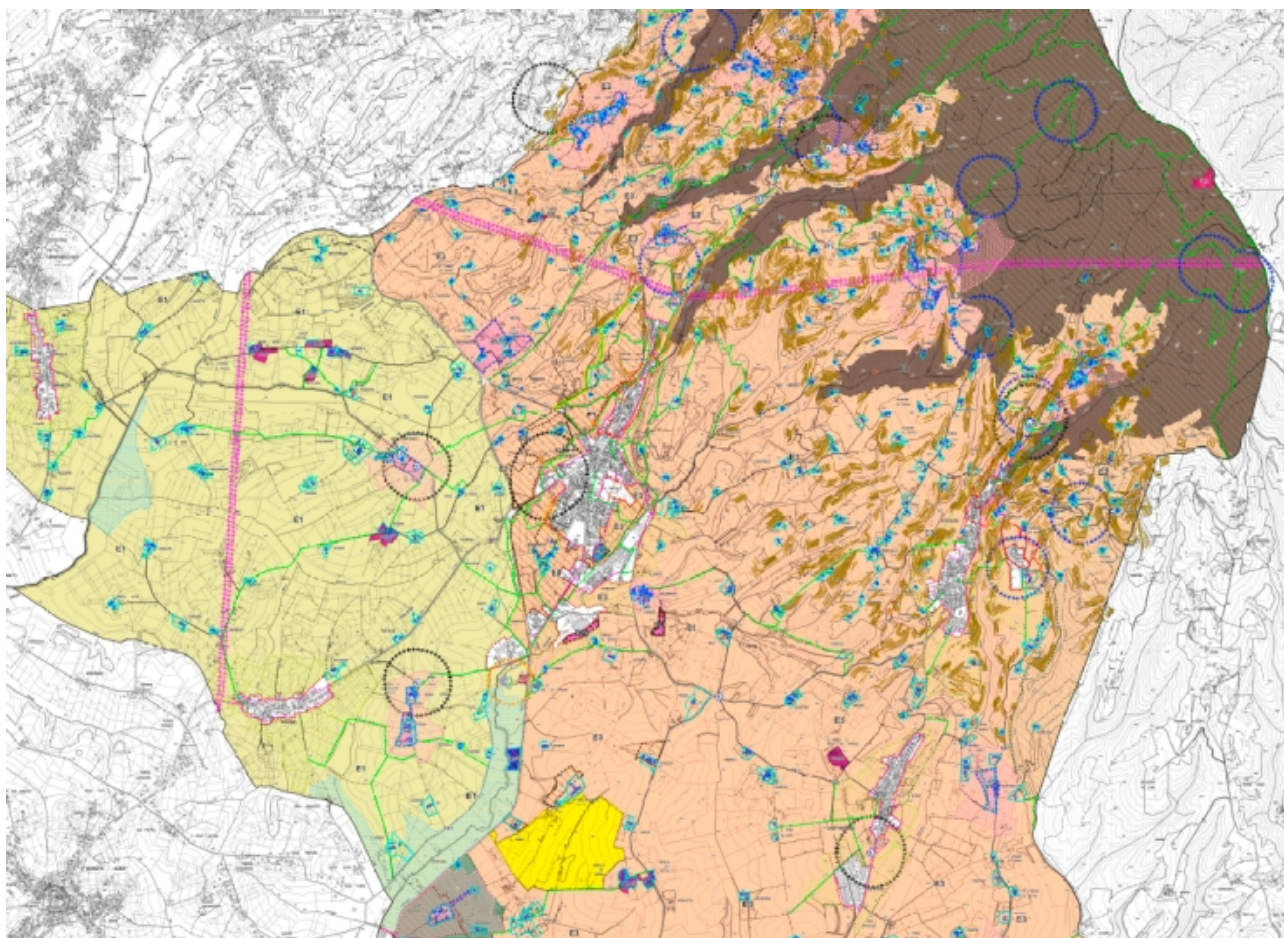
Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Ambiti e sub-ambiti paesaggio in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.I.:

Il territorio rurale di Vinci si articola in:

Ambito di paesaggio della pianura urbanizzata, costituita da:

- *Ambito di paesaggio delle colline dolci e del fondovalle del Padule:*
- **E1 – Sub-ambito di paesaggio del Vinci**
- *Ambito di paesaggio della collina del Montalbano:*
- **E2 – Sub-ambito di paesaggio del crinale del Montalbano**
- **E3 - Sub-ambito di paesaggio degli insediamenti Collinari**
- *Ambito di paesaggio della pianura Urbanizzata:*
- **E4 – Sub-ambito di paesaggio della città produttiva**
- **E5 – Sub-ambito di paesaggio delle città sull’Arno**



Estratto Tav. 2 Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo

4.1.1 Le aree di cui all’art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all’art. 64 comma 1, che recita:

“1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;*

- b) *dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;*
- c) *dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- d) *dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato.”*

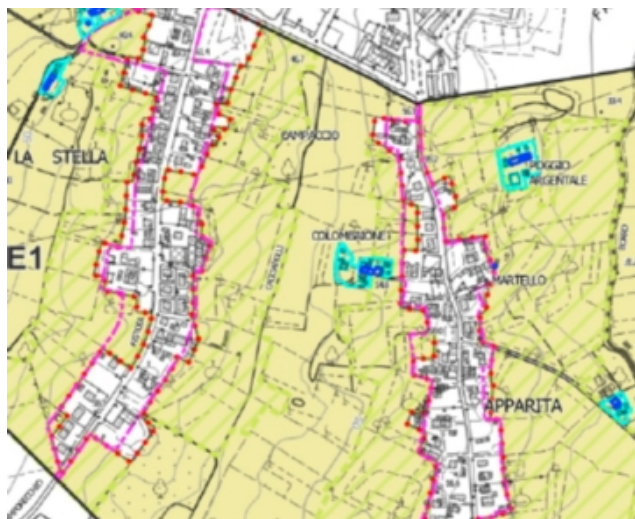
Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha recepito e integrato dal PSI le seguenti aree rappresentate nelle Tavole 2 – *Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

Nuclei Rurali e relativi ambiti di pertinenza:

rappresentano i centri storici disseminati nel territorio comunale e i nuclei insediativi che per origine o sviluppo hanno mantenuto una forte relazione con il territorio rurale, nonché i relativi ambiti di pertinenza. Sia per i Centri storici che per i Nuclei Rurali è stata predisposta una specifica disciplina riportata nell'**allegato C** alle NTA del P.O.

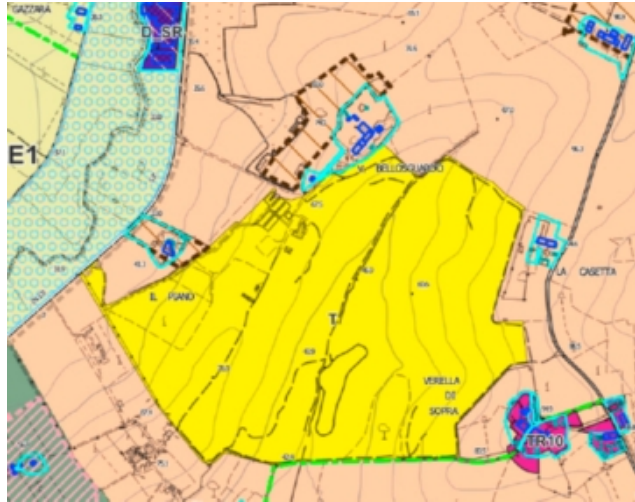


Ambiti periurbani: sono aree in fregio al territorio urbanizzato; generalmente sono composte da tessuti agrari incolti o promiscui, da aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.



Ulteriori aree disciplinate dal P.O. nel territorio rurale sono:

Attività turistica in zona agricola – T, in cui è rappresentata da un'area turistica nel territorio agricolo che corrisponde all'area del Golf Bellosguardo



Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D_SR, si tratta di area di piccole dimensioni occupata da un complesso produttivo singolo



Campagna abitata - TR10, Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.



Campagna Urbanizzata - TR11, Sono tessuti edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.



Aree di riqualificazione urbanistica nel territorio agricolo – RU n°, Sono aree degradate poste nel territorio agricolo con presenza di volumi edificati incongrui. Il Piano Operativo persegue l'obiettivo della loro riqualificazione complessiva tramite specifico Piano di Recupero



4.2 La disciplina del territorio urbano

Il PO ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti modalità:

- i sub-ambiti di paesaggio che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In

particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Le zona A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici collinari di Vinci e Vitolini, dei Centri Storici sull'Arno di Sovigliana e Spicchio e dalle Ville con Parchi e giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

Il Piano Operativo definisce specifiche misure mirate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle piazze delle sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale.



Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (zone di tipo B)

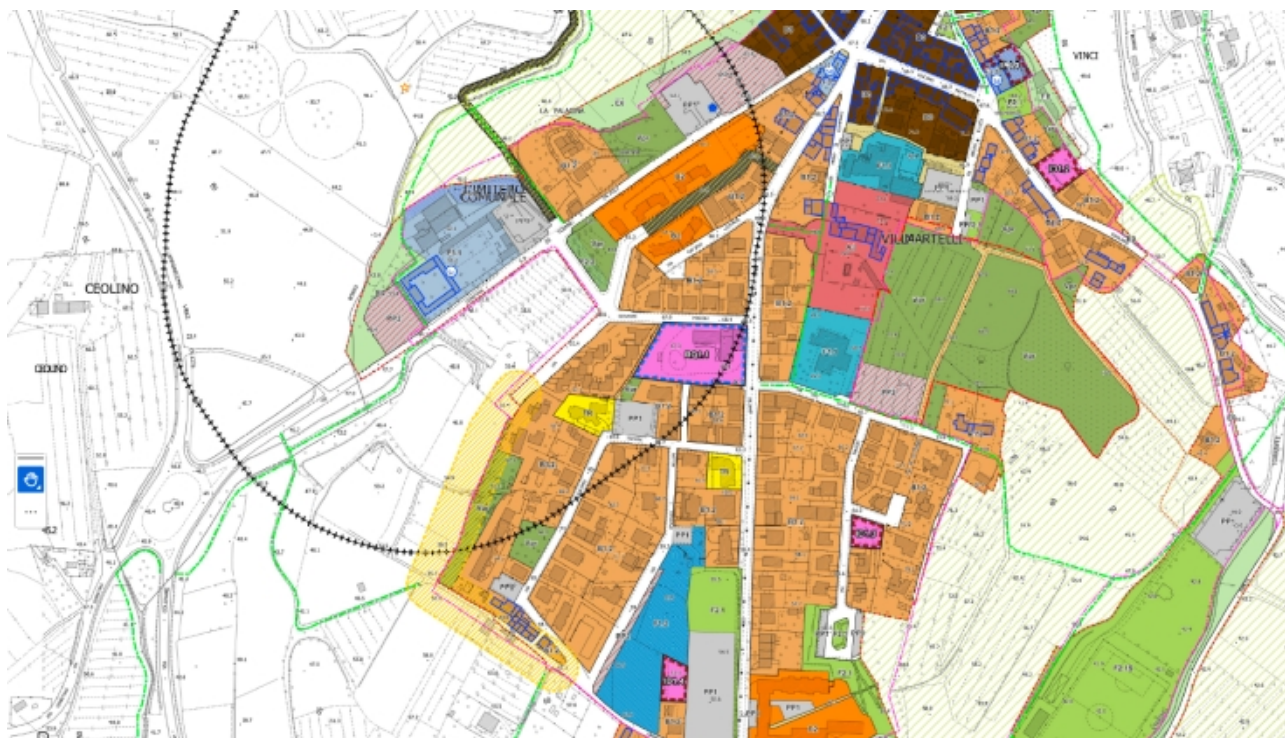
Comprendono quelle parti di territorio prevalentemente edificate in cui la residenza è la destinazione principale con i relativi servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressochè completa e in cui sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone B0, B1, B2, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Le zone B0 sono da considerarsi sature ed al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente secondo la classificazione dei fabbricati e quindi senza possibilità di addizione.

Per le altre zone B (B1, B2, B3) sono consentiti interventi di Addizione volumetrica, sostituzione edilizia, nuova edificazione ed interventi pertinenziali, secondo interventi parametrati differenziati tra loro in termini dimensionali.

Il Piano Operativo, per queste zone , definisce una scelta specifica relativa alla volontà di consentire il riuso e il "rinnovo" del patrimonio edilizio esistente, escludendo gli ampliamenti inferiori al 35% della Superficie Edificata esistente dal conteggio della della superficie edificata da prelevare dal dimensionamento del P.S.I.C.T.. Si ritiene che tale scelta possa incentivare il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio che non possiede valore architettonico, verso nuovi complessi immobiliare di nuova generazione dotati di alto valore prestazionale sotto il profilo energetico, strutturale e architettonico.



Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva - D

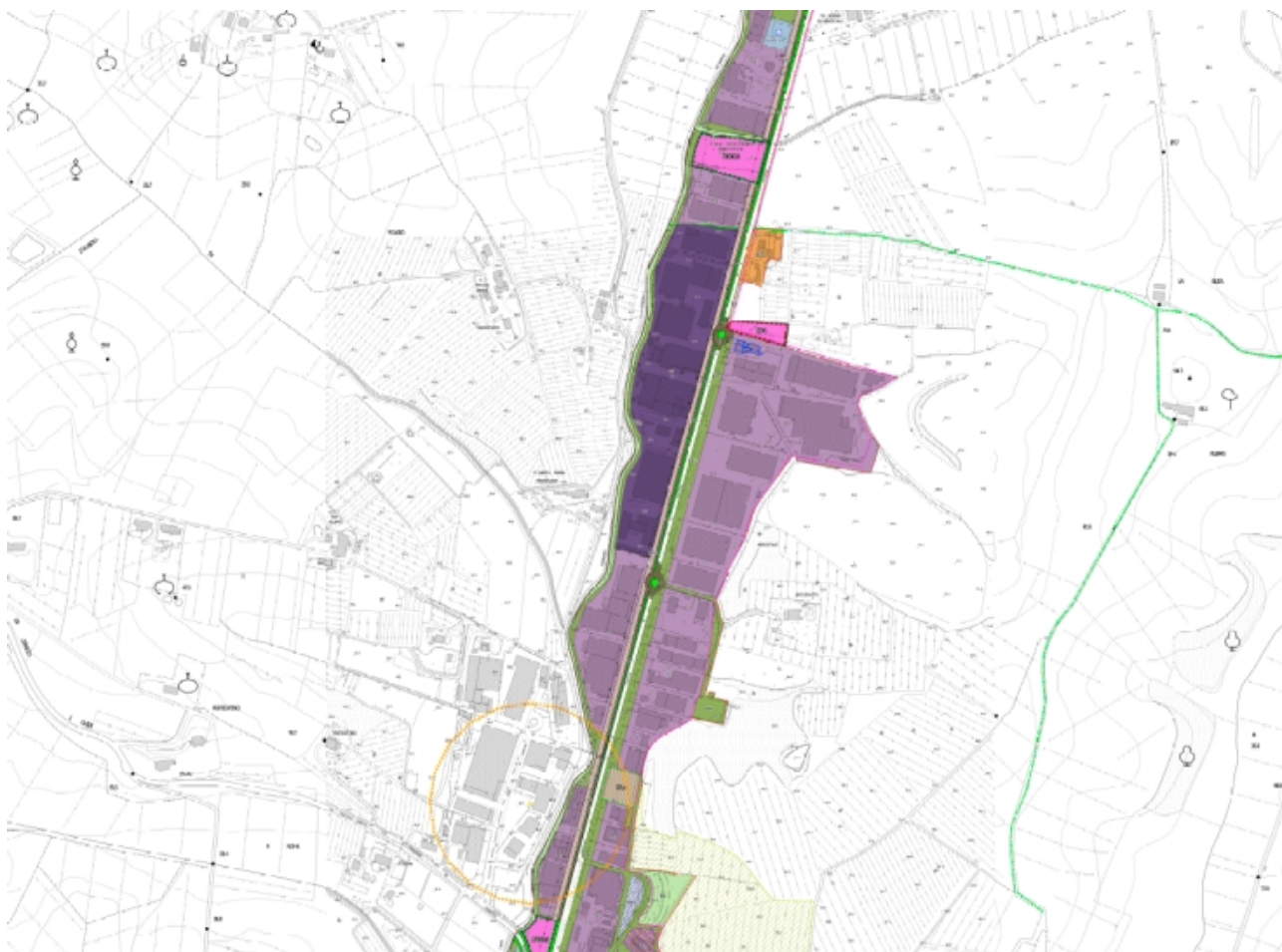
Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti.

Sono suddivisi, in relazione agli usi consentiti, in:

- D1 : Tessuto caposaldo della produzione
- D2 : Tessuto industriale e artigianale
- D3 : Tessuto commerciale e per servizi
- D4 : Area produttiva speciale oleificio Montalbano

Il Piano operativo per questi ambiti opera la scelta di mantenere gli assetti normativi del Regolamento Urbanistico vigente, rivedendo e modificando alcune parti dell'assetto normativo.

Anche per le zone D il Piano Operativo mira a favorire il riuso ed il rinnovo edilizio inserendo una specifica misura che permette di non utilizzare il dimensionamento previsto dal P.S.I.C.T. per gli interventi che non superano il 35% della Superficie Edificata esistente.



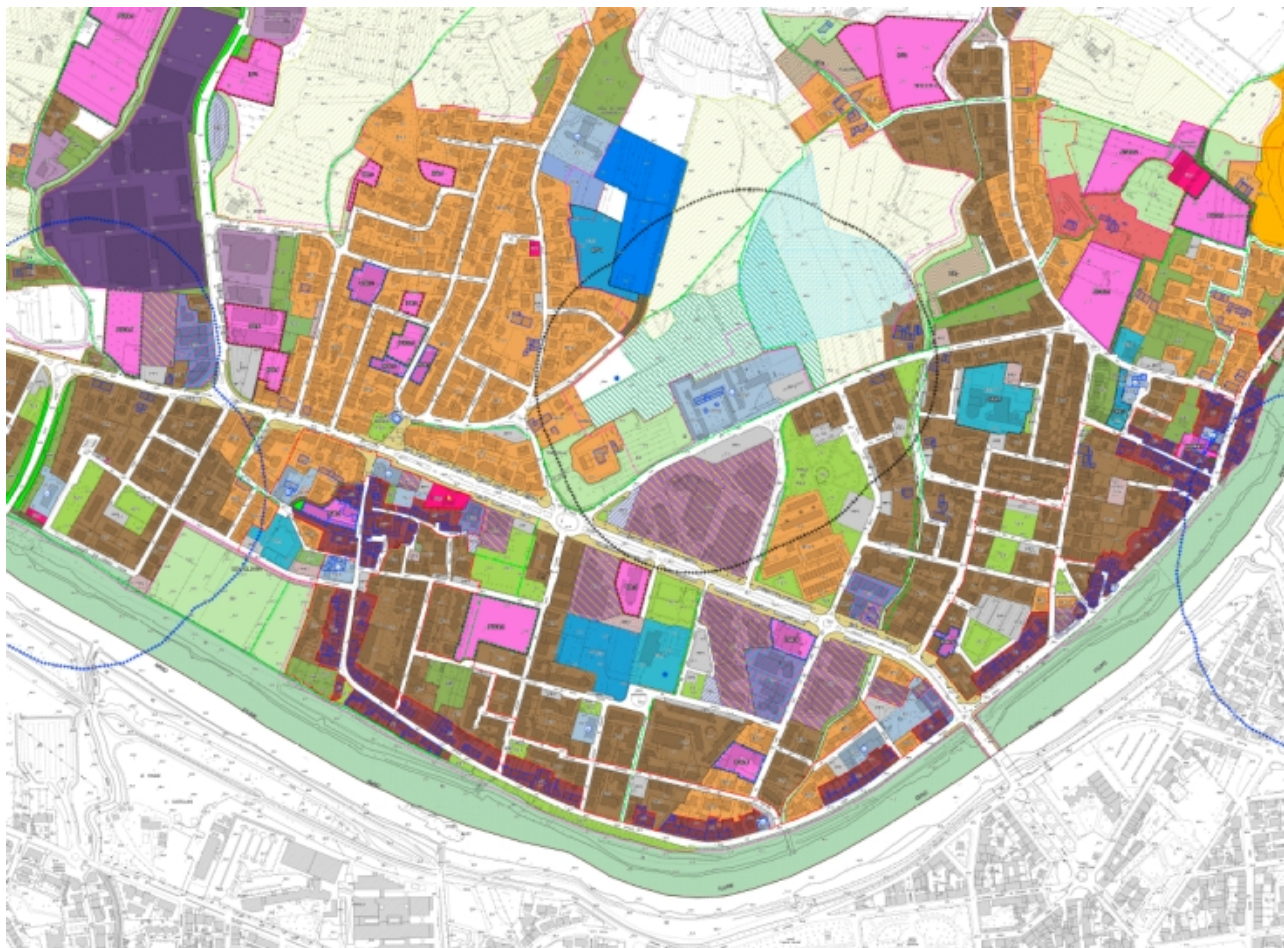
Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

- F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
- F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
- F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
- F4: Impianti tecnologici di interesse generale
- F5: Parco Fluviale

Il Piano Operativo distingue le attrezzature di valenza territoriale da quelle di scala comunale e di quartiere ed assegna per ogni categoria capacità di interventi, modalità di attuazione e modalità di gestione in relazione alle varie categorie



4.3 Le Schede Norma

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- **ID n°**: Intervento diretto;
- **PUC n°**: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **PUA_AT n°**: Aree di Trasformazione soggette a Piani Attuativi di cui all'art.107 della L.R. 65/2014;
- **RQ n°**: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- **OP n°** Progetto di opera pubblica.

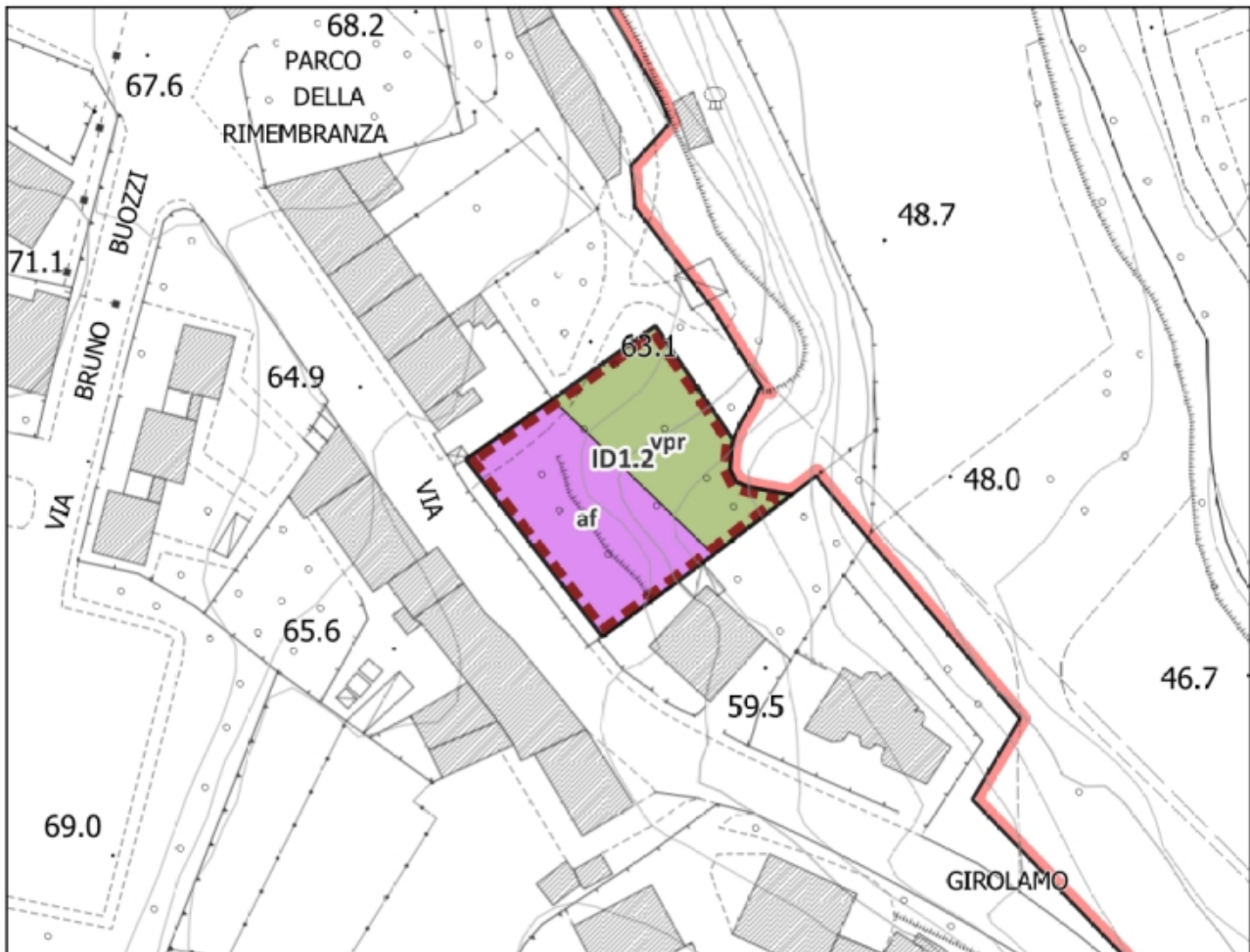
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2021, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.



Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 12	Tav. 3.1 – 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.2 Loc. Vinci – Via Girolamo Calvi	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	895 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrato edificato
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del capoluogo comunale, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 240 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Inoltre dovranno essere realizzati in allineamento con il tessuto urbano consolidato, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici inedificati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla

mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

PRESCRIZIONI PIT Il Piano Operativo recepisce la proposta di stralcio del Piano Strutturale Intercomunale dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 da sottoporre alla conferenza paesaggistica.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S.I., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltasi con verbale del 11.03.2024, sono state individuate con specifica Scheda Normativa riportate nell'**Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014:

- **ID*1** – Loc. Vinci – Via Ripalta
- **ID*2** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Donatello
- **ID*3** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietramarina [strategia V_05 del PSICT]
- **ID*4** – Loc. Mercatale – Strada Provinciale n. 13
- **OP*1** – Loc. Vinci – Via Val Gardena [strategia V_09 del PSICT]
- **OP*2** – Loc. Vinci – Via Lamporecchiana – Via Cerretana [strategia V_35 del PSICT]
- **OP*3** – Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13 [strategia V_17 del PSICT]
- **OP*4** – Loc. Spicchio-Sovigliana – Via Pietro Grocco – Via Vittorio Alfieri [strategia V_10 del PSICT]

4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale descritto al paragrafo 2.2.3 della presente relazione, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Vinci secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell'**Allegato D** delle NTA.

Le previsioni del Piano Operativo sono state valutate in relazione alla capacità del dimensionamento del P.S.I.C.T.. La relazione tra il dimensionamento del POC e quello del P.S.I.C.T. rappresenta un elemento di grande importanza per determinare l'equilibrio tra i due strumenti. Le valutazioni riferite alle modalità con cui è stato determinato il dimensionamento sono riportate nell'Allegato D a cui si rimanda la lettura.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del dimensionamento del PO che dimostrano il rispetto dei limiti massimi previsti dal P.S.I.. In coerenza a quanto disciplinato sopra e all'art. 8 delle NTA del PO, nelle tabelle riassuntive per SUB-UTOE e per Territorio Comunale.

SUB - U.T.O.E. 1 VI – il Vinci e il fondovalle del Padule

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	4.000	0	4.000	-----	0	0	-----
	P.O.	3.720	0	3.720	-----	0	0	-----
	Residuo	280	0	280	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	2.000	1.000	3.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.000	1.000	3.000	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	300	0	300	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	300	0	300	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	6.300	1.000	7.300	0	0	0	0
	P.O.	3.720	0	3.720	0	0	0	0
	Residuo	2.580	1.000	3.580	0	0	0	0

SUB - U.T.O.E. 3 VI – la città produttiva dell'Arno

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	0	0	0	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	15.000	0	15.000	0	0	0	5.000
	P.O.	3.900	0	3.900	0	0	0	0
	Residuo	11.100	0	11.100	0	0	0	5.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	3.000	0	3.000	2.000	0	2.000	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	3.000	0	3.000	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	2.000	0	2.000	0	0	0	0
	P.O.	1.000	0	1.000	0	0	0	0
	Residuo	1.000	0	1.000	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	20.000	0	20.000	2.000	0	2.000	5.000
	P.O.	4.900	0	4.900	0	0	0	0
	Residuo	15.100	0	15.100	2.000	0	2.000	5.000

SUB - U.T.O.E. 7 VI – le città sull'Arno

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	15.000	11.000	26.000	-----	0	0	-----
	P.O.	3.000	7.810	10.810	-----	0	0	-----
	Residuo	12.000	3.190	15.190	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	10.000	0	10.000	2.000	0	2.000	15.000
	P.O.	0	0	0	2.000	0	2.000	10.000
	Residuo	10.000	0	10.000	0	0	0	5.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	15.000	10.000	25.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	15.000	10.000	25.000	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	5.000	2.000	7.000	1.000	0	1.000	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	5.000	2.000	7.000	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	45.000	23.000	68.000	3.000	0	3.000	15.000
	P.O.	3.000	7.810	10.810	2.000	0	2.000	10.000
	Residuo	42.000	15.190	57.190	1.000	0	1.000	5.000

SUB - U.T.O.E. 11 VI – i crinali del Montalbano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	0	0	0	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0

SUB - U.T.O.E. 12 VI – gli insediamenti Collinari

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	3.000	5.500	8.500	-----	0	0	-----
	P.O.	1.650	250	1.900	-----	0	0	-----
	Residuo	9.450	5.250	6.600	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	6.000	0	6.000	0	0	0	1.000
	P.O.	1.600	0	1.600	0	0	0	1.000
	Residuo	4.400	0	4.400	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	2.800	2.000	4.800	0	0	0	0
	P.O.	520	564	1.084	0	0	0	0
	Residuo	2.280	1.436	3.716	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	4.300	0	4.300	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	4.300	0	4.300	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	700	600	1.300	0	0	0	0
	P.O.	0	600	600	0	0	0	0
	Residuo	700	0	700	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	16.800	8.100	24.900	0	0	0	1.000
	P.O.	3.770	1.414	5.184	0	0	0	1.000
	Residuo	13.030	6.686	19.716	0	0	0	0

Complessivo Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	27.000 *	16.500	43.500	-----	0	0	-----
	P.O.	8.370	8.060	16.430	-----	0	0	-----
	Residuo	18.630	8.440	27.070	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	31.000	0	31.000	2.000	0	2.000	21.000
	P.O.	5.500	0	5.500	2.000	0	2.000	11.000
	Residuo	25.500	0	25.500	0	0	0	10.000
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	22.800	13.000	35.800	2.000	0	2.000	0
	P.O.	520	564	1.084	0	0	0	0
	Residuo	22.280	12.436	34.716	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	4.300	0	4.300	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	4.300	0	4.300	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	8.000	2.600	10.600	1.000	0	1.000	0
	P.O.	1.000	600	1.600	0	0	0	0
	Residuo	7.000	2.000	9.000	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	93.100	32.100	125.200	5.000	0	5.000	21.000
	P.O.	15.390	9.224	24.614	2.000	0	2.000	11.000
	Residuo	77.710	22.876	100.586	3.000	0	3.000	10.000

* Il P.S.I. attribuisce una quota aggiuntiva di **Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)** pari a 5.000 mq di SE di NE-Nuova Edificazione per l'intero territorio comunale. Il primo Piano Operativo non attua tale previsione.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	31%	48,8%	37,7%	-----	0 %	0 %	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	17,7%	0%	17,7%	100%	0%	100%	52,3%
c) COMMERCIALE al dettaglio	2,2%	4,3%	3%	0%	0%	0%	0%
b) TURISTICO – RICETTIVA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	12,5%	23%	15%	0%	0%	0%	0%
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALI	16,5%	28,7%	19,6%	40%	0%	40%	52,3%

Residuo Strategie Intercomunali – Piano Operativo

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 1 Potenziamento e razionalizzazione della piattaforma produttiva di Mercatale (verbale conf. 04.10.2021)		
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	60.000 mq	0 mq	60.000 mq

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 7 Potenziamento dell'area golf (Vinci) (verbale conf. 04.10.2021)		
d) TURISTICO - RICETTIVO	1.500 mq	0 mq	1.500 mq

Destinazione	Strategia P.S.I.	Piano Operativo	Residuo P.S.I.
	Strategia n. 9 Potenziamento e ampliamento dell'area sportive di Petroio (verbale conf. 04.10.2021)		
ATTREZZATURE SPORTIVE	Da definire con progetto di opera pubblica	0 mq	-----

Verifica Standard

STANDARD FISSATI DAL P.S.I. (D.M. 1444/69)

Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Verde attrezzato	12,0 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab.
Parcheggi	4,0 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti	=	14.423
	<i>(fonte: Piano Strutturale Intercomunale)</i>		
	Abitanti insediabili	=	209
	<i>(previsione di P.O. NE – Nuova Edificazione)</i>		
	Abitanti insediabili	=	201
	<i>(previsione di P.O. R – Riuso)</i>		
	Abitanti insediabili	=	0
	<i>(previsione di P.O. da ERP)</i>		
	TOTALE	=	14.833

N.B. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*.

La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	Abitanti esistenti	Abitanti insediabili (NE – Nuova edificazione)	Abitanti insediabili (R – Riuso)	Abitanti insediabili (ERP)	Totale
Sub -UTOE 1VI	1.036	93	0	0	1.129
Sub -UTOE 3VI	163	0	0	0	163
Sub -UTOE 7VI	8.553	75	195	0	8.823
Sub -UTOE 11VI	0	0	0	0	0

Sub -UTOE 12VI 4.671 41 6 0 **4.718**

Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale P.O. (mq)	Fabbisogno (mq)
UTOE 1				
Attrezzature scolastiche	0	0	0	5.080
Verde attrezzato	1.841	3.091	4.932	13.548
Attrezzature di interesse comune	12.554	300	12.854	3.951
Parcheggi	758	5.173	5.931	4.516
UTOE 3				
Attrezzature scolastiche	0	0	0	733
Verde attrezzato	44.906	474	45.380	1.956
Attrezzature di interesse comune	8.290	0	8.290	570
Parcheggi	5.176	11.881	17.057	652
UTOE 7				
Attrezzature scolastiche	23.051	18.914	41.965	39.703
Verde attrezzato	52.372	16.066	68.438	105.876
Attrezzature di interesse comune	39.530	5.192	44.722	30.880
Parcheggi	42.634	17.073	59.707	35.292
UTOE 11				
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0
Verde attrezzato	0	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	0	0	0	0
Parcheggi	0	0	0	0

UTOE 12				
Attrezzature scolastiche	8.083	16.809	24.892	21.231
Verde attrezzato	66.529	7.102	73.631	56.616
Attrezzature di interesse comune	40.597	4.005	44.602	16.513
Parcheggi	20.615	10.290	30.902	18.872
Totale territorio comunale				
Attrezzature scolastiche	31.134	35.723	66.857	66.748
Verde attrezzato	165.648	26.733	192.381	177.996
Attrezzature di interesse comune	100.971	9.497	110.468	51.915
Parcheggi	69.183	44.414	113.597	59.332

4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

Il Piano Operativo assume come strategia fondante la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Vinci rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Il Comune di Vinci era già dotato della schedatura dei fabbricati presenti in territorio agricolo. Con il Piano Operativo si è proceduto a censire anche i fabbricati presenti nel Territorio Urbanizzato. Tale censimento ha richiesto circa due anni di lavoro che si è svolto in due fasi. La **prima fase** è stata dedicata all'individuazione ed alla descrizione di ogni singolo fabbricato presente al 1954. Nella **seconda fase**, invece, ad ogni edificio è stato assegnato un valore architettonico che consente di definire specifiche categorie di intervento ammesse sull'immobile censito. Conseguentemente è stata attribuita la stessa tipologia di valori anche ai fabbricati censiti del territorio rurale.

I valori architettonici sono suddivisi in:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)

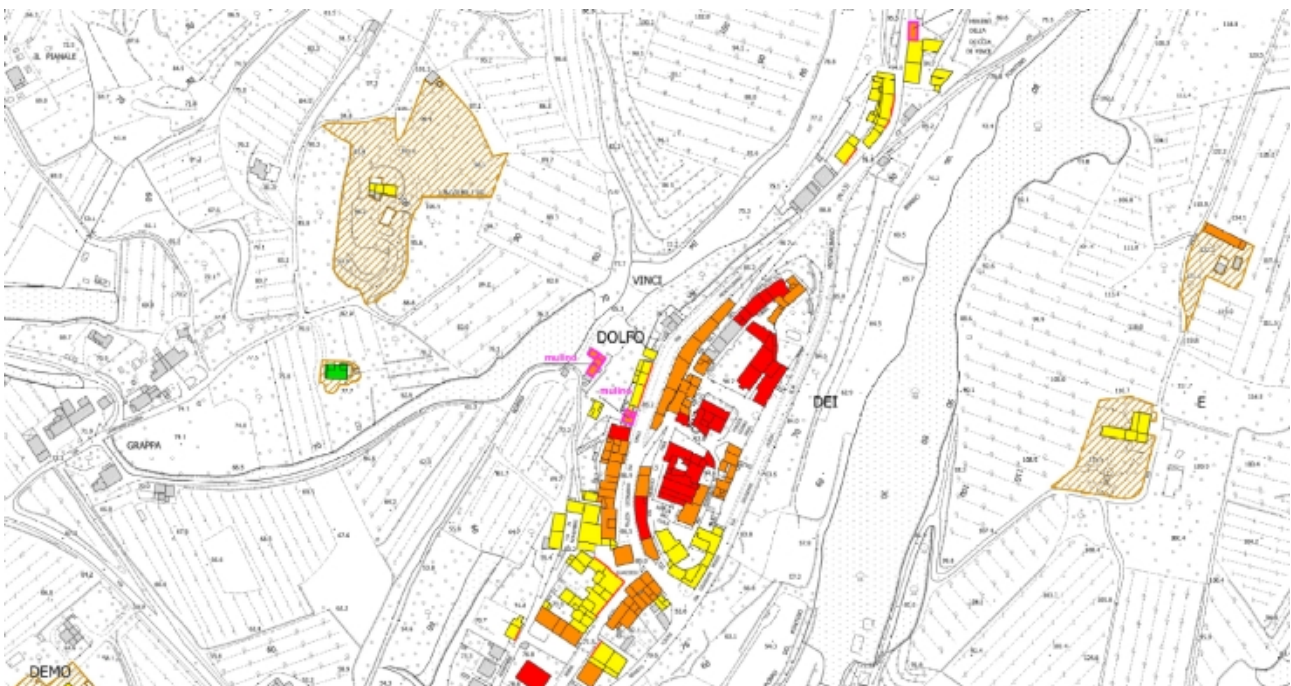
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici non censiti
- Edifici non censiti nel P.O. ma schedati negli strumenti previgenti
- Edifici degradati o diruti

Il territorio di Vinci si caratterizza, inoltre, anche per la presenza di edifici di particolare valore architettonico progettati e costruiti successivamente al 1954. Sono stati, quindi, schedati anche questi fabbricati ai quali è stato assegnato il valore di “Edifici di interesse architettonico ed ambientale (**E.I.A.**)”.

Oltre ai *valori dei fabbricati* sono stati individuati con apposito segno grafico i **mulini**, come già indicati nel precedente Regolamento Urbanistico, e i prospetti di valore degli edifici con Elementi di Valore meritevoli di tutela.

Infine sono state recepite le **pertinenze** dei fabbricati rurali individuate con il precedente Regolamento Urbanistico.

Il valore attribuito ad ogni fabbricato è riportato in apposito registro, elencati nell'allegati **A** delle NTA del Piano Operativo, oltre ad essere graficizzato negli allegati da A.1 a A.20.



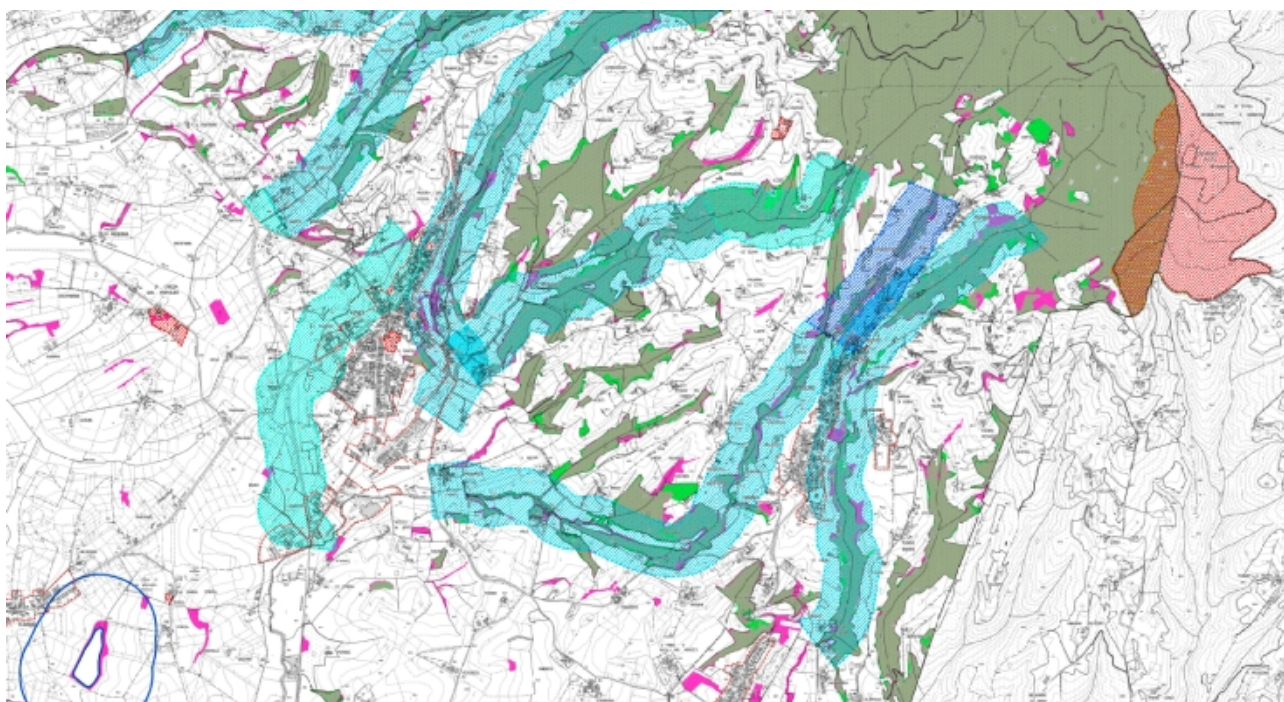
Estratto Allegato A – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano

5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI

5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR

E' stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PIT-PPR*, ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, che descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale, la perimetrazione nel Piano Operativo è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati già individuato nel P.S.I.T.C., i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato **B** alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami. Allo stesso modo è stato fatto anche per i Nuclei rurali, per i quali nell'Allegato **C** alle NTA del P.O., assieme alla disciplina urbanistica

specificata, sono riportate specifiche prescrizioni ambientali-paesaggistiche finalizzate a tutelare gli agglomerati edilizi e l'intorno paesaggistico.

5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Firenze

La Città Metropolitana di Firenze è dotata di piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013.

È stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PTCP*, al fine di descrivere le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PTC nel Piano Operativo e nelle singole schede norma.

territorio. Tale percorso è stato avviato nel mese di settembre 2021 ed ha accompagnato tutto il procedimento di formazione del Piano.

In questa prima fase sono stati organizzati 3 incontri pubblici (<https://www.comune.vinci.fi.it/index.php/notizie-dalcomune/850-nuovo-piano-operativo-comunale-il-sindaco-incontra-i-cittadini>) all'interno dei quali si sono presentati i primi indirizzi/orientamenti e si sono discussi con i tecnici del settore e la cittadinanza, il Sindaco e la Giunta, i progettisti del Piano, il Responsabile del Procedimento ed il Garante dell'informazione e della partecipazione.

Il "processo di partecipazione" ha previsto anche il coinvolgimento fattivo della cittadinanza e delle realtà organizzate nel processo partecipativo, tramite la raccolta di contributi scritti che hanno reso pubbliche le loro posizioni, riflessioni e suggerimenti.

Monsummano Terme, Aprile 2024



Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti