



**COMUNE DI IMPRUNETA**  
**Provincia di Firenze**



**PIANO STRUTTURALE**

*Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1*

***RELAZIONE***

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni*

*Coordinatore*  
Arch. Gianni Vivoli

*Redattori*  
Arch. Leonello Corsinovi  
Arch. Paola Trefoloni

*Il Sindaco:*  
dr.ssa Ida Beneforti Gigli

*dicembre 2007*



## **Indice**

### **INTRODUZIONE**

#### **1. IL DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

- 1.1 Gli orientamenti e gli indirizzi
- 1.2 Gli obiettivi generali del Piano Strutturale

#### **2. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE**

- 2.1 Elementi di conformità con il PIT
- 2.2 Elementi di conformità con il PTC

#### **3. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

- 3.1. La pianificazione comunale pregressa
- 3.2 Lo stato di attuazione del PRG vigente
- 3.3 I rapporti con gli strumenti di pianificazione dei comuni confinanti

#### **4. IL PIANO STRUTTURALE: LA METODOLOGIA DI LAVORO**

- 4.1 Il quadro conoscitivo
- 4.2 Lo statuto del territorio
- 4.3 La strategia di progetto

#### **5. LE ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO E LE PROPOSTE DI SVILUPPO**

- 5.1 I sistemi territoriali ei sistemi funzionali
- 5.2 Le Unità Organiche Elementari

#### **6. IL DIMENSIONAMENTO**

- 6.1 Il dimensionamento residenziale
- 6.2 Il dimensionamento artigianale\industriale
- 6.3 Il dimensionamento turistico\ricettivo
- 6.4. Il dimensionamento commerciale\direzionale
- 6.5 Il dimensionamento del Sistema Rurale

*Si è conclusa la formazione del Piano Strutturale di Impruneta la cui procedura era stata avviata nel 2000 dalla precedente Amministrazione.*

*Con il nuovo Piano Strutturale potremo mettere a frutto le esperienze e la accresciuta sensibilità ambientale che abbiamo sviluppato in questi anni, che ci permetteranno di individuare linee di tendenza differenziate nei vari settori ed utili a realizzare quella sintesi fra conoscenza, consapevolezza ed attuazione di scelte che contribuiranno a far crescere qualitativamente l'assetto del territorio.*

*Per raggiungere questo obiettivo è stato perseguito il massimo coinvolgimento possibile di tutti i soggetti presenti sul territorio, sia di quelli istituzionali (Amministrazione e Consiglio Comunale, associazioni di categoria, altri Enti interessati) che dei rappresentanti della realtà sociale e culturale del territorio (associazioni, gruppi organizzati) oltre che di tutti i cittadini.*

*La riuscita di un Piano Strutturale si misura dalla quantità e qualità del consenso che riesce ad ottenere e, di conseguenza, un primo obiettivo è stato proprio la volontà di confrontare questo strumento nella maniera più ampia possibile, volontà alla quale è corrisposta la piena disponibilità da parte di tutti.*

*Gli obiettivi che sono stati alla base del Piano Strutturale coerentemente con gli atti dell'avvio del procedimento sono stati:*

*individuare le strategie necessarie per stabilizzare la popolazione del Comune sopra i 15000 abitanti. Ciò attraverso il potenziamento di alcuni centri abitati ove le "risorse" complessive supportavano tale incremento e dove un incremento permettesse di recuperare qualità della vita e condizioni migliori di sviluppo..*

*Riquilibrare gli spazi urbani di Impruneta, Tavarnuzze, Bottai, Falciani, Ferrone, Bagnolo. Per alcuni di questi centri sono in corso o stanno per partire interventi che già aprono la strada ad una riqualificazione che le previsioni di Piano Strutturale devono sostenere e completare. Per Impruneta non dobbiamo dimenticare l'importanza della realizzazione della circonvallazione, del sistema dei parcheggi e della variante del centro storico; per Tavarnuzze il Piano di indirizzo approvato, che coordina gli interventi previsti a carico di Società Autostrade con quelli pubblici e privati in corso di realizzazione, il sistema di parcheggi e quello di verde. Queste opere consentiranno di inserire in un contesto organico gli interventi di riqualificazione delle due piazze che avranno l'obiettivo di ricreare, al centro dei due paesi, un luogo di incontro adeguato ai cambiamenti sociali avvenuti in questi anni e di favorire lo sviluppo turistico del territorio. Riscoprire in sostanza l'importanza della qualità della vita data da sistemi di verde (parco di sant'Antonio e Sassi Neri ad Impruneta, parco Cave e parco Greve a Tavarnuzze), da percorsi, da luoghi di incontro e riordino delle funzioni.*

*Sviluppare alcune frazioni definendo le funzioni urbane e le caratteristiche di una zona, cercando di realizzare un sistema integrato fra i vari insediamenti del territorio.*

*Salvaguardare i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale che rappresentano una delle nostre maggiori ricchezze e potenzialità di sviluppo. L'esperienza passata ci ha consigliato di tutelare maggiormente questo patrimonio*

*cercando di metterne a frutto le caratteristiche, istituendo parchi a difesa delle particolarità naturali , vegetazionali e faunistiche, lavorando per aumentarne la vocazione produttiva con lo sviluppo delle attività di agriturismo e di produzione agricola di qualità.*

*Sviluppare le attività presenti sul territorio di Impruneta soprattutto in relazione al raggiungimento di una maggiore specificità e qualità. Per l'artigianato di servizio è stata definita la migliore localizzazione possibile anche nelle prossime vicinanze dei centri urbani. Il turismo, la residenza e la valorizzazione dei centri urbani e del territorio consentiranno una migliore specializzazione delle attività commerciali che dovranno essere preservate dalla realizzazione di nuovi centri commerciali, ma incentivate come centri commerciali naturali e botteghe storiche e di vicinato. Il recupero di attività, per esempio quella della lavorazione dell'argento, rappresenta un'ulteriore specializzazione di quest'area, nell'ambito della volontà di potenziamento dell'attività produttiva nel suo complesso . Nello stesso modo il cotto, da considerare sempre più come parte importante dell'identità territoriale di Impruneta, sarà dotato delle strutture necessarie alla sua massima valorizzazione (dalle aree per l'escavazione e la produzione alle aree per la valorizzazione e commercializzazione) coniugando queste esigenze con le caratteristiche ambientali del territorio.*

*Il turismo è uno dei punti cardine della crescita economica e sociale di Impruneta e in sintonia con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del nostro territorio deve puntare decisamente verso la qualità più che verso la quantità. La localizzazione del nostro Comune, la vicinanza a Firenze ed al Chianti, costituiscono un valore aggiunto su cui puntare insieme allo stile di vita di questo territorio. Il turismo dovrà rappresentare il mezzo atto a valorizzare tutte le attività produttive,coniugando la produzione e lo sviluppo con le ricchezze culturali, storiche e paesaggistiche.*

*Su questi temi significativo è il progetto di sviluppo turistico, culturale, artigianale e commerciale "Terre di Impruneta" che costituisce l'elemento di indirizzo delle future azioni di governo.*

*Sviluppare il settore dei servizi grazie alla ubicazione di Impruneta ( in particolare l'area Tavarnuzze – Bottai) che ne fa un territorio facilmente fruibile sia dalla città di Firenze che dal Chianti Fiorentino. Tutto questo legato alla forte presenza di associazioni culturali e sociali è terreno fertile su cui articolare molti servizi di natura sportiva, culturale e sociale legati all'infanzia, ai giovani ed agli anziani.*

*Ida Beneforti Gigli,  
Sindaco di Impruneta*

## INTRODUZIONE

La L.R. n. 5/95 prima e la L.R. 1/05 poi, pongono alcune problematiche di applicazione non indifferenti per due ordini di motivi:

da un lato si richiede la formazione di un nuovo linguaggio disciplinare, capace di dare univoca interpretazione a categorie e regole per la stesura degli strumenti urbanistici comunali, introdotto dalla legge, assai meno consolidato del precedente; dall'altro modifica l'insieme delle analisi e degli elaborati a corredo di ciascuna fase del processo di pianificazione.

Al di là del giudizio sulla efficacia della precedente legislazione urbanistica, è indubbio che si era ormai consolidato e generalizzato un "sapere tecnico" relativo alla predisposizione di un Piano Regolatore Generale. Erano note le analisi da sviluppare e le relative tavole di rappresentazione, i modi in cui organizzare la relazione tecnica, il tipo di tavole di zonizzazione; ed infine il tipo di normativa conseguente alla zonizzazione; erano noti i rapporti tra questi strumenti e la gestione urbanistica delle amministrazioni comunali ad essi connessa.

La redazione del Piano Strutturale richiede dunque una preliminare definizione dei contenuti del Piano e del significato attribuito ai termini tecnici adottati.

Il nuovo Strumento Urbanistico comunale come definito dalla L.R. n. 5/95 e confermato dalla L.R. 1/05 ha una duplice natura: strutturale/strategica e operativa. A quella strutturale/strategica si riferisce il Piano strutturale, il quale procede alla serie di operazioni, sia conoscitive che propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali riferite alle indicazioni del P.T.C.P. e alla programmazione comunale. Quella operativa si riferisce invece il Regolamento Urbanistico, i cui contenuti, attengono alla disciplina degli insediamenti esistenti, per essa intendendo l'insieme delle regole di governo delle trasformazioni (interne ed esterne ai centri abitati, infrastrutturali ed edilizie) nonché a quella delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Piano Strutturale contiene, fra l'altro, gli obiettivi da perseguire e la individuazione dei sistemi e dei subsistemi territoriali e funzionali da realizzare per conseguire detti obiettivi. Contiene inoltre gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, gli indirizzi per la parte gestionale e per l'attuazione, le salvaguardie, lo statuto del territorio che raccoglie gli elementi e le invarianti strutturali da sottoporre a tutela nell'ambito dei sistemi territoriali.

In particolare, gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.S. consistono nella individuazione delle invarianti, nella individuazione di unità territoriali organiche elementari, nella individuazione delle azioni strategiche e nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle infrastrutture e servizi in ogni unità.

Più in particolare l'individuazione delle invarianti si ha tramite la definizione della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali anche in riferimento ad ogni unità territoriale o a loro parti, e della specificazione della disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali di cui al Dlgs 42/00.

Si ritiene che la successione delle definizioni di invarianti, sistemi, sub sistemi e unità elementari caratterizzi il piano strutturale restituendone i caratteri innovativi prevalenti rispetto alle tradizionali operazioni di formazione del P.R.G.C. Il percorso usuale, dalla conoscenza alla zonizzazione e alla definizione normativa, per quanto arricchito di contenuti e di rappresentazioni, tipiche dei piani riferiti al precedente

quadro normativo e procedurale, è modificato profondamente secondo i seguenti aspetti:

- l'articolazione del processo di pianificazione in più livelli e strumenti;
- la diversa operatività dei differenti strumenti.

Il processo di pianificazione moltiplica gli atti di piano, quello provinciale, a carattere territoriale, quelli comunali, urbanistici, a forte caratterizzazione, differenziati in riferimento alle diverse politiche territoriali: lo Strumento Urbanistico comunale suddiviso nelle due componenti strutturale e operativa come si è già detto, e gli atti di settore (finalizzati all'applicazione di leggi regionali di settore, quali le LLRR 64/95 e 25/97 sulle zone agricole, o all'attuazione di mirate strategie urbanistiche, quali la suddivisione in ambiti, o alla realizzazione di opere di competenza comunale ed anche di edilizia residenziale pubblica).

Le differenti procedure a cui sono soggetti i diversi atti ne comportano scansioni diverse nel tempo, cosicché il territorio si articola in porzioni sulle quali si applicano stadi di vigenza differenziati.

Anche l'operatività degli atti, immediata per alcuni (come nel caso delle varianti specifiche o del regolamento urbanistico), o tradotta in salvaguardie (come nel caso del piano strutturale), disegna una mappa del territorio articolata.

Da quanto sopra consegue che risulta fondamentale la definizione di un quadro delle politiche territoriali tale da costituire riferimento certo (per quanto attualizzato al momento della sua formazione, e quindi comunque soggetto, in tempi successivi, a diversa formulazione) per le varie e diverse azioni.

Affinché l'innovazione sia tale, e rispondente al modello fin qui descritto, non sembra opportuno che i riferimenti relativi alle finalità generali della L.R. 1/05, seguano i soli modelli conoscitivi e valutativi più consolidati, peraltro, per questo, già presenti nei piani più recenti.

Invarianti, sistemi e subsistemi, unità organiche elementari, luoghi, in altre parole, in quanto fondamentali contenuti del piano strutturale, dovrebbero rappresentare del territorio le componenti significative, che ne caratterizzano tutti i diversi aspetti, ricomposti in perimetrazioni e definizioni complesse e sintetiche: non articolate per tematismi, non univocamente riferite ai giudizi di valore, non riduttivamente finalizzate alla possibilità di trasformazione da un lato, all'obbligo di conservazione, dall'altro.

Secondo quanto fin qui esposto, la prima operazione del piano strutturale è il riconoscimento delle componenti, strutturali appunto, del territorio comunale.

Esse sono invarianti, comunque, indipendentemente dal valore che si può loro assegnare, dalle diverse caratteristiche fisiche e morfologiche alle differenti destinazioni funzionali.

La definizione delle invarianti come sopra elencate risponde alla finalità generale dello sviluppo sostenibile, in base alla quale sono individuate le componenti strutturali del territorio, che indirizzano le configurazioni compatibili.

Il concetto stesso di tutela si amplia, a comprendere l'intero assetto territoriale, come peraltro conforme al metodo dello sviluppo sostenibile.

In tale quadro sono rilevanti il rapporto fra P.T.C.P., programma territoriale, e P.S., piano di politica urbanistica oltre all'equilibrio fra P.S., composizione delle politiche e delle strategie, e R.U., quadro operativo delle scelte, per le quali si definiscono le regole urbanistiche. Il P.S. riceve dal P.T.C.P. un insieme di intese e di scelte

condivise che attengono alle questioni territoriali significative nell'ambito di area vasta, dove sono già ricomposte anche le strategie che discendono dalla pianificazione settoriale. Su questo riferimento costruisce il proprio quadro stabile e fortemente identificato dal territorio (lo statuto del territorio, identificabile in una Carta del territorio), ed esplicita gli obiettivi di governo (rappresentati in sistemi, subsistemi, unità). Al fine di porre le condizioni per il raggiungimento degli obiettivi, il P.S. introduce salvaguardie. Infine, per rendere possibile la traduzione operativa dei programmi strategici, individua i termini che saranno coniugati dal R.U. (il documento delle regole urbanistiche). Il R.U. disciplina gli interventi che danno concretezza agli obiettivi, con tattiche fortemente rappresentative dell'attuale significato dato ai modelli strategici.

#### Cenni sui principi, finalità e metodo di elaborazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla Comunità locale.

Secondo le indicazioni di legge, l'elaborazione del Piano è avvenuta seguendo un percorso di indagine che ha avuto inizio dalla ricognizione degli strumenti urbanistici sovracomunali (PIT e PTC), per la comprensione degli indirizzi sovraordinati nonché delle risorse e delle prescrizioni individuate a livello territoriale più ampio. Il livello di conoscenze acquisito è stato confrontato con i contenuti del P.R.G. vigente dei piani e programmi di settore e delle prescrizioni dettate dalle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica comunale.

L'obiettivo primario da raggiungere nella pianificazione del territorio è rappresentato dalla tutela della integrità fisica che si sostanzia attraverso una adeguata disciplina delle trasformazioni che tenga conto prioritariamente delle condizioni di pericolosità geomorfologica ed idraulica e della presenza di emergenze geologiche delle condizioni di fragilità ambientale che costituiscono una particolarità del territorio e, come tali, sono beni da salvaguardare.

La tutela dell'identità fisica e culturale è un altro obiettivo primario nella pianificazione territoriale e si attua attraverso la cura della qualità degli insediamenti e del loro supporto naturale, cioè cura del paesaggio, inteso come luogo di integrazione fra natura e storia, fra i caratteri originari di un luogo e l'intervento umano.

La raccolta degli elementi conoscitivi e la lettura di ciascun elemento nei propri caratteri intrinseci ha costituito il primo passo verso la comprensione del territorio. Il quadro conoscitivo è diventato parte integrante del Piano Strutturale nel momento in cui tutti gli elementi raccolti sono stati ripensati come elementi di un sistema di relazioni complesso (statuto del territorio). All'interno di questo sistema di relazioni le risorse del territorio hanno mostrato le loro caratteristiche salienti facendo emergere gli elementi di particolare valore ed i propri livelli di criticità.

Lo statuto del territorio rappresenta non solo un compendio degli elementi di particolare valore ma il complesso sistema di relazioni tra tutti gli elementi facenti parte della macchina territoriale ed il significato di invariante strutturale, all'interno dell'ambito di indagine, assume un valore esteso a tutte le risorse presenti sul territorio. Ogni risorsa, ridefinita secondo le sue molteplici qualità, rappresenta un bene da sottoporre a tutela, la cui trasformazione può avvenire solo a determinate

condizioni e, soprattutto, compatibilmente con le trasformazioni previste per le altre risorse.

Per raggiungere gli obiettivi di tutela e di sviluppo e riqualificazione sono stati individuati, infine sistemi e sub-sistemi territoriali e sistemi funzionali, economici, insediativi ed infrastrutturali valutando i criteri di prevalenza di alcuni elementi territoriali piuttosto di altri. A ciascun sistema o sub-sistema corrisponde una parte normativa generale che si ritiene integrata dagli elementi normativi riferiti ai singoli elementi territoriali ricompresi nel sistema o sub-sistema.

La individuazione, perimetrazione e definizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari e le azioni strategiche costituiscono la parte finale del Piano Strutturale. Le UTOE sono rappresentate da ambiti di carattere prevalentemente insediativi del territorio comunale, in cui si ritiene possano essere unitariamente indagate e risolte, attraverso l'integrazione tra i sistemi ed i sub-sistemi costitutivi, una pluralità di obiettivi di sviluppo e contemporaneamente di tutela e valorizzazione del territorio. Per ognuno di questi ambiti organici viene effettuata una analisi puntuale sullo stato e sulle condizioni d'uso delle risorse ambientali insediative ed infrastrutturali esistenti cui segue la determinazione dell'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso, la ridefinizione e la riorganizzazione di dette risorse ed il soddisfacimento del fabbisogno espresso per le diverse funzioni (residenza, servizi, turismo, terziario, ecc.).

Per ogni unità, ai fini delle valutazioni strategiche, si è tenuto conto di una lista di controllo degli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e ad ogni azione di trasformazione generale (per sistema o sub-sistema) o particolare (per l'intero ambito territoriale dell'unità) si sono assegnati gli obiettivi. Si sono indicati inoltre i criteri per la valutazione degli effetti ambientali per ogni azione di trasformazione significativa e le eventuali misure di mitigazione. Sono state prescritte condizioni alla trasformabilità e determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi nonché le regole e le condizioni per il loro utilizzo.

La formazione del P.S. è stata ampiamente partecipata; infatti dall'avvio del procedimento avvenuto ai sensi dell'art.25 della L.R.5/95 sono stati fatti numerosi incontri con i cittadini, con le forze economiche e sociali e con gli Enti istituzionali (Regione, Provincia, ATO, ecc...); inoltre sono state effettuate numerosissime riunioni della commissione speciale del Consiglio Comunale allo scopo istituita.

## **1 IL DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

### **1.1 Gli orientamenti e gli indirizzi**

L'Amministrazione Comunale ha approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.07.02, l'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale. L'atto ha costituito, ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/95 e attualmente dall'art.15 della L.R. 1/05 la prima fase procedurale con la quale il Consiglio Comunale si è espresso all'unanimità sulle politiche che intende perseguire sul proprio territorio comunale.

Tale atto indica:

-gli obiettivi da perseguire, anche in relazione alle verifiche compiute sullo stato di attuazione dello strumento di pianificazione generale vigente;

- il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere.  
Gli obiettivi formulati, che di seguito si riassumono, sono stati supportati nell'elaborazione del Piano Strutturale da un quadro conoscitivo che ha messo in luce gli elementi di conoscenza comunali integrati dalle ricerche svolte durante la redazione del piano .

## **1.2 Gli obiettivi del Piano Strutturale**

Come già indicato nell'atto di avvio del procedimento, gli obiettivi del Piano Strutturale possono essere riassunti come segue:

1-obiettivi territoriali di area vasta

- *Coordinare le scelte di piano a livello sovracomunale;*
- *Riequilibrare il sistema bipolare della Città Metropolitana e il Chianti;*
- *Sviluppare studi e progetti per la riqualificazione dei sistemi infrastrutturali;*
- *Sviluppare e riqualificare i servizi;*

2- obiettivi socioeconomici

- *Diversificare le attività economiche e produttive;*
- *Qualificare il sistema agricolo e forestale puntando sulla qualificazione ambientale;*
- *Qualificare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa;*
- *Sviluppare e riqualificare il sistema del turismo;*
- *Sostenere e qualificare le attività commerciali;*

3-obiettivi per il sistema territoriale e urbano

- *Garantire la verifica degli obiettivi di sviluppo socioeconomico e di area vasta in termini di sostenibilità*
- *Sviluppare, nella riorganizzazione degli insediamenti urbani, la qualità degli interventi*
- *Ridefinire i centri urbani come un sistema di luoghi dotati di identità, centralità, complessità di funzioni e di relazioni;*
- *Riqualificare il sistema residenziale per la nuova qualità abitativa e dell'ospitalità*
- *Sviluppare il sistema di protezione sociale*
- *Riqualificare il sistema infrastrutturale per l'elevamento della fruizione urbana e territoriale;*
- *Sviluppare il sistema di protezione ambientale.*

## **2. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE**

### **2.1 Elementi di conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana -PIT**

Il PIT, approvato con D.C.R. n. 12 del 25.1.2000, assume particolare rilievo quale piano di indirizzo per la pianificazione territoriale in quanto contiene gli indirizzi per la pianificazione locale, l'identificazione dei sistemi, urbani, rurali, infrastrutturali e l'identificazione delle funzioni e prestazioni generali riguardo l'uso e la tutela delle risorse essenziali del territorio.

La presente relazione costituisce anche adempimento della redazione del documento di conformità al PIT come previsto dall'art.1, punto 6) del PIT il quale dispone che gli strumenti del governo del territorio devono contenere un apposito "documento di conformità" che diviene parte integrante dello strumento stesso.

Il documento di conformità contiene l'esplicitazione dei seguenti criteri di compatibilità e coerenza del PS attraverso la dimostrazione che:

- sulla base del quadro conoscitivo del PIT e del P.T.C. l'Amministrazione Comunale ha elaborato specifiche analisi territoriali;
- gli indirizzi e le prescrizioni del PIT e del P.T.C. hanno permesso di elaborare il quadro conoscitivo del Piano Strutturale;
- il P.S. è stato elaborato ponendo gli obiettivi in relazione biunivoca con il quadro conoscitivo e che questo è stato costruito in relazione agli obiettivi. Questi ultimi possono essere modificati o integrati solo a seguito di una verifica o aggiornamento del quadro conoscitivo;
- sono assunti gli obiettivi e gli indirizzi contenuti al titolo III e titolo V del PIT in relazione alle tre tipologie di risorsa : le città e gli insediamenti urbani, il territorio rurale, la rete delle infrastrutture per la mobilità;
- si individuano le invarianti strutturali secondo la definizione dell'art. 14) con le specificazioni relative alle invarianti delle città e gli insediamenti urbani (art.15), al territorio rurale (art.16), alle infrastrutture per la mobilità (art.17);

### ***Obiettivi generali***

Il PS detta i seguenti obiettivi:

#### *Insedimenti urbani*

- recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente al fine della riqualificazione e del riordino degli insediamenti prevalentemente residenziali.
- incentivazione al recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse o localizzate in ambiti territoriali impropri ai fini del riordino complessivo degli insediamenti, prevedendo per tali aree funzioni compatibili con il contesto in cui sono inserite.
- integrazione delle attività turistiche con le altre attività economiche compresa l'agricoltura, che dovranno altresì incentivare la promozione del turismo differenziando l'offerta di attrezzature e servizi per i diversi ambiti territoriali anche attraverso l'individuazione di itinerari storico culturali-ambientali.

#### *Territorio rurale (L.R. 64/95 e successive modifiche)*

In attuazione della vigente normativa regionale il PS ha approfondito gli elementi riguardanti la disciplina del territorio rurale, all'interno dei distinti ambiti di indagine del quadro conoscitivo e dei sistemi e subsistemi individuati dalla cartografia di piano.

Tale inquadramento costituisce punto di riferimento per la disciplina degli assetti insediativi più propriamente riferiti al R.U., relativi alla disciplina del patrimonio edilizio connesso con l'attività produttiva agricola e/o attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni compatibili, ivi comprese le attività di

fruizione del territorio rurale per attività agricole di tipo particolare e/o legate al part time e tempo libero.

Il piano Strutturale contiene altresì indirizzi e criteri per la applicazione della L.R. 64/95 e successive modifiche, individuando l'ambito territoriale interessato dalla stessa legge, sulla base delle analisi sul territorio effettuate nel quadro conoscitivo.

Gli obiettivi fondamentali del PIT assunti dal PS per il territorio rurale riguardano:

- incentivazione delle attività turistiche e legate alle attività agricole e di tutela e valorizzazione ambientale attraverso il presidio umano (manutenzione e ripiantumazione aree boscate, creazione e mantenimento biotopi, tutela e ripiantumazione siepi, tutela da incendi boschivi, salvaguardia paesaggio agrario);
- individuazione di aree ad agricoltura intensiva e/o specializzate ai fini della disciplina del territorio agricolo mirate alla sua salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione.
- tutela e manutenzione delle testimonianze storiche e culturali quali il mantenimento di percorsi storici e del patrimonio edilizio esistente.

Per le prescrizioni si fa riferimento all'art.51 del PIT "Prescrizioni relative al territorio rurale" in particolare:

- gli strumenti di governo del territorio definiscono e specificano le azioni previste per le "Aree di frangia ad economia agricola debole" e per le "aree di influenza urbana ad economia agricola debole, compresa l'individuazione di ambiti territoriali adeguati per la costituzione di aree boscate e reti ecologiche previste dal Piano di Sviluppo Rurale regionale."
- salvaguardia degli spazi liberi tra gli insediamenti ed i principali corsi d'acqua; riqualificazione ambientale di aree degradate; specifica disciplina per la riqualificazione del rapporto tra sistema acque e territorio; individuazione di modelli del paesaggio rurale.
- specifiche discipline per la riqualificazione del rapporto tra il sistema naturale ed artificiale delle acque ed il territorio in relazione alle scelte di assetto delle aree interessate, idonee a garantire la continuità degli ecosistemi, l'accessibilità e la fruibilità collettiva degli ambiti fluviali.

### ***Invarianti strutturali***

Le invarianti sono definite secondo l'art.14 punto 1 del PIT come "funzioni e prestazioni associate alle tre diverse tipologie di risorse": città ed insediamenti urbani (art.15), territorio rurale (art.16), infrastrutture per la mobilità (art. 17).

Il P.S. ha individuato le tipologie di risorse naturali-ambientali nonché le risorse antropiche ed infrastrutturali presenti sul territorio.

Sono altresì individuate le funzioni, attrezzature e servizi atti a garantire le prestazioni delle risorse ed in particolare attraverso la valutazione degli effetti ambientali si definiscono le norme di tutela e salvaguardia e si definiscono le

direttive e prescrizioni ambientali, mentre le condizioni al superamento delle criticità esistenti sono specificate all'interno delle singole U.T.O.E..

### ***Le salvaguardie del PIT***

Le salvaguardie del PIT sono recepite dal piano Strutturale ed operano sulle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali anche vigenti sospendendone, laddove in contrasto, la loro efficacia sino all'approvazione del regolamento urbanistico.

Le misure di salvaguardia riguardano :

- salvaguardia per la difesa dai fenomeni alluvionali art. 74-79 (D.C.R.230/94 e 254/2002). Sono state definite prescrizioni vincolanti per il R.U. subordinando le previsioni di trasformazione urbanistica e di nuovi insediamenti alla realizzazione nelle aree ad elevato rischio idraulico di opere di difesa dai fenomeni alluvionali.
- salvaguardia per la "Difesa del suolo" art. 80 (D.C.R. 94/85 e D.G.R. 304/96) .

## **2.2 Elementi di conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP- di Firenze**

Il P.S. contiene gli elementi di coerenza con il PTCP di Firenze .

Tali elementi sono indicati negli articoli riguardanti " L'uso e tutela delle risorse (aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, la struttura insediativa, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.) costituenti lo " Statuto del Territorio" .

Il Piano Strutturale ha implementato lo stato conoscitivo del PTC.

Gli approfondimenti eseguiti hanno portato ad alcune modifiche che riguardano gli aspetti relativi ad alcuni articoli delle NTA; alcune di esse sono semplici aggiornamenti dello stato di fatto come gli artt. 17, 20 e 29 di seguito riportati, altre derivano da scelte progettuali.

Di seguito si riportano gli articoli che hanno subito modifica e le relative motivazioni

- *art.11 - Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio*: l'area è stata ripermetrata a seguito della individuazione delle UTOE nonché per una miglior attuazione delle aree ( es. aree estrattive) per le quali è prevista apposita disciplina;
- *art 12 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale*: sono state ripermetrate in corrispondenza alla previsione delle UTOE;
- *art.14 - Aree e manufatti di interesse archeologico*: è stato eliminato il manufatto relativo alla " strada presumibilmente romana" in quanto non individuata nella tavola delle Statuto del Territorio del PTC;
- *art.15 - Biotopi e Geotopi* : il perimetro dei tre biotopi individuati è stato modificato a seguito di un approfondimento redatto da studiosi del Museo di Storia Naturale – Sezione Orto Botanico dell'Università di Firenze;
- *art.17 - Aree boschive e forestali*: i perimetri sono stati modificati a seguito dello studio dell'uso del suolo effettuato dall' agronomo dott. A. Cocchi;

- *art.18 - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*: le aree sono state modificate a seguito della nuova individuazione del sistema urbano coincidente con le UTOE ;
- *art.20 -Aree per attività estrattive*: sono state modificate due aree a seguito dell'adeguamento al PRAE (Cava Poggi e Cava Sannini);
- *art.21 - Aree di recupero e/o restauro ambientale*: sono stati eliminati i perimetri in prossimità del centro abitato “ il Ferrone” in quanto l'area è ormai stata interessata da una vegetazione arbustiva di tipo naturale che non la differenzia in modo particolare da altre parti del territorio per le quali non è stato previsto il recupero e quello all'interno dell'area “Parco delle cave” in prossimità di Tavarnuzze, in quanto compreso all'interno di un progetto unitario d'intervento che dovrà prevedere una riqualificazione complessiva dell'area ;
- *art.24 - Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale*: sono stati ampliate le aree di alcune attrezzature ( Golf dell'Ugolino, Terme di Firenze, Centro Don Gnocchi) e aggiunte tre nuove localizzazioni( area Protezione Civile, già prevista dal PRG vigente, area per impianti tecnologici-magazzino comunale, Enel, Publiacqua, area per struttura socio sanitaria in S. Lorenzo alle Rose) ;
- *art.29 - Aree da bonificare*: è stato eliminato il sito in località “Monte Sante Marie” in quanto eliminato dal Piano Regionale di cui alla D.C.R.T. 384/99.
- *art.30 – Strade*: è stato aggiunto il tratto di by-pass in località il Ferrone e modificati i tracciati delle strade extraurbane di progetto.

La modifica di alcuni elementi costituenti invariati del PTCP comporta la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art.21 della L.R. 1/2005.

### **3. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

#### **3.1. La pianificazione comunale pregressa**

Fino alla fondazione del comune avvenuta nel Gennaio del 1929, l'attività edilizia era regolata da un vecchio regolamento prefettizio.

Nel 1958 l'Amministrazione comunale incaricò il prof. arch. Detti per la redazione dello strumento urbanistico comunale procedendo alla sua adozione il 12 luglio 1960. Tale piano, in scala 1:5.000, fu redatto su base cartografica catastale corredata dalle curve di livello estratte dalla cartografia 1:25.000.

La redazione del PRG del 1960 fu, nel frattempo, reso obbligatorio dalla L.1150/1942 che inserì Impruneta nell'elenco dei comuni obbligati a dotarsi di PRG; il Comune fu così obbligato a presentare il piano entro 2 anni e cioè entro il marzo 1962.

Il Piano venne adottato senza che fossero chiarite direttrici di carattere intercomunale che potessero costituire indicazioni sia per la grande viabilità che per il dimensionamento e la localizzazione di settori interessanti l'equilibrio territoriale, quali l'industria e le attrezzature d'importanza extra-comunali.

La stessa Autostrada A1 Milano- Napoli, non aveva ancora assunto il suo definitivo tracciato.

Il Piano prevedeva l'espansione dei due centri urbani maggiori ( Tavarnuzze ed Impruneta) ed espansioni minori per le frazioni; individuava inoltre le aree a parco a carattere territoriale nelle aree boscate del versante verso la Greve.

Alla scadenza dei termini di salvaguardia, l'Amministrazione comunale, presieduta dal sindaco Conforti, non ritenne opportuno riadottare il PRG, sia perché non era ben chiarito il tracciato della superstrada Firenze-Siena che interessava in maniera determinante il territorio comunale ed in particolare gli abitati di Tavarnuzze e dei Bottai, sia perché si intendeva assumere direttive più precise dal piano intercomunale di cui era stato redatto uno schema di primo intervento per l'Adozione del nuovo P.R.G. di Firenze e come supporto per gli altri strumenti urbanistici dei comuni limitrofi.

Tali indirizzi intendevano attribuire un primo dimensionamento coordinato ai piani di zona per la 167, per la cui applicazione in sede intercomunale si tentò di formare un consorzio fra i comuni del comprensorio.

Tale consorzio avrebbe dovuto costituire un elemento pilota per la configurazione e il dimensionamento degli sviluppi dei comuni del comprensorio, in particolare per i Piani di zona della 167, in rapporto alle previsioni del nuovo PRG e dei piani di zona del Comune di Firenze.

Il Comune di Impruneta, nell'intento di usufruire delle prospettive previste dalla legge 167/62, di cui un sommario dimensionamento comparato era stato ottenuto in sede di piano intercomunale, decise di dotarsi provvisoriamente di un Programma di Fabbricazione e di redigere i piani di zona, ambedue adottati il 7 ottobre 1964 ed approvati con D.P.R n.21250 del 6 maggio 1968.

Il Programma di Fabbricazione fu redatto sulla scorta del PRG adottato, la cui normativa fu integralmente modificata inglobando alcuni programmi privati, residenziali ed industriali, approvati dal Comune in periodo di salvaguardia.

Successivamente fu dato incarico sempre al prof. Arch Edoardo Detti di redigere il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con D.C.C. n.61 del 4/6/1969.

Detto PRG fu approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.6516 del 1/8/1975. Dai dati statistici e dalla relazione di Piano si desume che il Comune, pur in regime di salvaguardia, aveva avuto un incremento nel precedente decennio superiore circa del 50% dei vani preesistenti, con una media annua di 550 vani costruiti. L'attività edilizia risultava maggiormente intensa nella zona di Tavarnuzze; risultavano inoltre nel comune 17 lottizzazioni delle quali solo una parte autorizzate, per un totale di mc.458.500.

Il Piano si fondava su tre elementi fondamentali:

- 1- il Comune di Impruneta rimaneva un territorio a carattere prevalentemente agricolo;
- 2- il territorio restava intimamente legato alla città;
- 3- le caratteristiche orografiche-paesaggistiche limitavano lo sviluppo industriale, contenendolo nei fondovalle, ed in particolare limitandolo alla zona meridionale secondo il modello di sviluppo intercomunale.

Era dichiarata inoltre la necessità di un riassetto agro-economico tendente a razionalizzare lo sfruttamento agricolo e di recuperare le funzioni di parco integrate con aree agricole dando forma al modello di "parco agrario".

Il PRG prevedeva anche una razionalizzazione della viabilità.

L'unico intervento Intercomunale previsto era il proseguimento della superstrada verso nord e cioè oltre il raccordo con il casello autostradale già realizzato.

Le restanti previsioni riguardavano tracciati interni come rettifiche e deviazioni di strade esistenti e nuova viabilità legata alle zone di espansione, la deviazione della Cassia dal centro di Tavarnuzze, al fine di decongestionare il centro abitato e servire la zona PEEP, le rettifiche di viabilità a Monteoriole e Pozzolatico.

Era inoltre prevista la deviazione fuori dell'abitato in località Bagnolo e la rettifica della strada che collega Falciani con il capoluogo.

Il Piano prevedeva un insediamento per 21.000 abitanti per un totale di circa 21.000 vani.

Nel capoluogo erano previsti interventi di restauro conservativo con una previsione totale di circa 6000 unità contro le 2738 del 1961.

A Tavarnuzze era stato previsto il maggior incremento giustificato dalla particolare posizione in relazione alla viabilità ed alla vicinanza con Firenze.

Veniva previsto un incremento degli abitanti dal 1961 pari a n.1877 unità fino a 7000 abitanti. In tali conteggi erano comprese le aree PEEP. Le aree di sviluppo esterne ai centri erano il potenziamento di nuclei minori oppure conseguenti ad atti già attivati.

L'espansione più anomala è quella in località Poggio Ugolino che prevede circa 960 abitanti .

Relativamente agli insediamenti produttivi il PRG prevedeva il potenziamento delle fornaci .Per gli altri settori produttivi esistenti nei fondo valle della Greve e dell'Ema era stato cercato di apportare una riorganizzazione degli interventi disorganici. Era prevista inoltre una nuova zona industriale presso il Ferrone (Fornace Sannini).

Il PRG è stato modificato nel tempo con varianti settoriali dovute sia a nuove e diverse esigenze comunali, sia al succedersi delle numerose modificazioni normative di livello nazionale e regionale.

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 8953 del 10/9/80 fu approvata una variante al PRG che tra le altre cose individuava nuove aree artigianali e nuove zone PEEP. Le aree previste per zone artigianali-industriali erano pari a mq.91.000 e mc.222.000. Le zone a escavazione e lavorazione della terra a mq.162.000 e mc.243.000.

Le nuove zone PEEP consistevano in mc.25.640 per n.240 abitanti.

Il PRG è stato attuato tramite due PPA.

Il Piano Regolatore Generale attualmente vigente è il cosiddetto "Piano Reali "del 1990 .In realtà questo piano era già stato adottato con deliberazione di C.C. n.47 del 1989.

A seguito di osservazioni il Piano era stato modificato, comportando una nuova adozione e nuova pubblicazione avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.109 del 13/9/90 e poi approvato con stralci e prescrizioni con deliberazione di Consiglio Regionale n.69 del 27/2/96. L'Amministrazione Comunale ha preso atto dell'approvazione e degli stralci con deliberazione di C.C. n.45 del 27/5/97 e successivamente, con deliberazione di C.C. n. 74 del 29/7/97 ha controdedotto le osservazioni della regione che sono state approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.32 del 9/2/99.

Il nuovo Piano si basa sullo sviluppo di alcuni obiettivi:

- la riappropriazione comunitaria del territorio e dei suoi centri abitati
- il recupero edilizio e territoriale

- la difesa degli impianti artigianali, industriali, turistici e loro valorizzazione
- l'abbandono ,per improponibilità, di sistemi viari irrealizzabili,
- il rilancio produttivo dell'agricoltura, ove possibile;
- l'uso e protezione degli ambienti naturali, paesaggistici e dei beni culturali;

Quanto sopra si è tradotto nel contenimento dell'espansione residenziale di Tavarnuzze per la carenza di aree disponibili, ma soprattutto per la carenza di spazi pubblici esistenti ( parcheggi, verde). Viene indicato il recupero della Piazza principale e quello delle sponde e delle aree limitrofe al tratto della Greve che attraversa il centro abitato.

Per quanto riguarda il capoluogo il Piano prevede il recupero del centro storico e del patrimonio edilizio degradato, una diversa soluzione della viabilità in modo da non farla convergere su Piazza Buondelmonti, la difesa dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'utilizzo del parco di S. Antonio e dei Sassi Neri.

Relativamente alle zone extraurbane il Piano pone come obiettivi primari il mantenimento dove possibile, della produttività agricola, la protezione di particolari aree per le quali la normativa agricola non viene ritenuta congruente, il mantenimento delle testimonianze storiche che fanno di Impruneta un " centro storico diffuso", il coordinamento con le realtà comunali limitrofe, l'offerta di servizi pianificati finalizzati all'uso collettivo del territorio collinare, soprattutto tramite una rete di percorribilità sul territorio che ha come terminali le frazioni e i servizi.

Il Piano prevedeva anche uno sviluppo del ramo turistico-ricettivo con l'individuazione di un insediamento turistico nella zona Bottai-Pozzolatico tramite attrezzature alberghiere, ostello di livello europeo, residenze temporanee e servizi.

Relativamente all'artigianato veniva previsto il completamento di Cascine del Riccio e della zona industriale di Tavarnuzze, oltre all'ampliamento della zona artigianale del Capoluogo.

Per l'industria del cotto era stata individuata un'area che potesse fornire terra a più fornaci, in località Cappello.

Per quanto riguarda la viabilità nel capoluogo erano previste soluzioni che miravano allo svincolamento del centro dal traffico passante per Piazza Buondelmonti quali il collegamento tra il Desco e via Vittorio Veneto e il tracciato di collegamento tra via Ho Chi Minh e via delle Fornaci.

### **3.2 Lo stato di attuazione del PRG vigente**

Per verificare lo stato di attuazione del P.R.G. vigente è stata effettuata una ricognizione analitica sulle previsioni in esso contenute, indirizzata secondo le tre principali categorie di trasformazione individuate dal Piano:

il sistema residenziale (aree di espansione edilizia), il sistema produttivo, il sistema dei servizi.

L'analisi si è svolta attraverso la ricerca negli uffici e l'elaborazione di tabelle analitiche contenenti lo stato attuale di ciascuna area di trasformazione con la percentuale di realizzazione.

Infine sono state elaborate tabelle riassuntive in modo da avere una indicazione complessiva dell'attuazione del piano, con un immediato raffronto tra le previsioni di Piano e la loro realizzazione sia effettiva che di diritto.

Le possibilità edificatorie del Piano Regolatore Generale approvato nel 1999 e risultanti dalla Relazione allegata non hanno subito modifiche nel tempo con l'approvazione delle Varianti elencate in precedenza. In questa sintesi, così come nelle tabelle esplicative che seguiranno, si terrà conto quindi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico generale oggi vigente considerando, per la determinazione dei dati, di quanto riportato nei piani attuativi già convenzionati. Altri dati, in mancanza di piani attuativi, sono stati desunti dalle concessioni edilizie rilasciate, dalle pratiche edilizie depositate e, quando necessario, da stime di ufficio secondo i parametri urbanistici indicati dalle norme tecniche di attuazione.

Per una facile lettura i dati totali e percentuali (arrotondati) sono di seguito riportati secondo le destinazioni previste dal P.R.G.:

- Residenziale per un totale stimato di mc. 201.000 di cui il 7.5 % da realizzare;
- Servizi pubblici e privati con diversa destinazione per una superficie territoriale interessata stimata in mq. 187.732 di cui il 6% da attuare;
- Aree per parchi pubblici e privati vincolati dedicati anche ad attività sportive e ricreative (Golf), ecc. per una superficie territoriale interessata stimata in mq. 407.000 di cui il 62 % da attuare;
- Aree per verdi pubblici per una superficie territoriale stimata in mq. 393.000 di cui il 28% da attuare;
- Aree per parcheggi per una superficie territoriale di 75.341mq. di cui il 29% da realizzare

PARCHEGGI						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie realizzata	Superficie in corso attuazione	Superficie da Attuare	% da Att.
<b>Parcheggi in Localita' Impruneta</b>						
U1	Via Falcone 1	1123	0	0	1123	100
U1	Via Falcone 2	376	0	0	376	100
U1	Via Falcone 3 - Codacci	1567	0	0	1567	100
U1	Via Maltoni 1	572	572	0	0	0
U1	Via Maltoni 2	654	654	0	0	0
U1	Via Imprunetana per Pozzolatico	597	0	0	597	100
U1	Via Roma - int.	493	0	0	493	100
U1	Via Roma	4973	4973	0	0	0
U1	Piazza Accursio da Bagnolo	6699	6699	0	0	0
U1	Piazza Accursio da Bagnolo (sotto)	852	0	852	0	0
U2	Via Papa Giovanni XXIII	2424	2424	0	0	0
U2	Via Ho Chi Minh 1	219	219	0	0	0
U2	Via Ho Chi Minh 2	327	0	0	327	100
U2	Via Ho Chi Minh 3	250	250	0	0	0
U2	Via Ho Chi Minh (CER)	880	0	880	0	0
U2	Viale Europa 1	423	0	0	423	100
U2	Viale Europa 2	420	0	420	0	0
U2	Viale Europa 3	807	807	0	0	0
U2	Via delle Fornaci	976	0	0	976	100
U2	Via delle Fornaci - Ferrone	1753	0	0	1753	100
U2	P.D.R. Casa del Popolo	2672	2672	0	0	0
U2	PEEP Sassi Neri	737	0	737	0	0
U2	CER Sassi Neri	275	0	275	0	0
U2	Via della Fonte	323	323	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>30392</b>	<b>19593</b>	<b>3164</b>	<b>7635</b>	<b>25</b>
<b>Parcheggi in Localita Tavarnuzze</b>						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie realizzata	Superficie in corso attuazione	Superficie da Attuare	% da Att.
U3	Via Torricella 2	303	0	0	303	100
U3	Via Torricella 3	818	0	818	0	0
U3	Via Buozzi	992	992	0	0	0
U3	Via Grandi 1	3228	3228	0	0	0
U3	Via Grandi 2	623	623	0	0	0
U3	Campo sportivo 1	1656	1656	0	0	0

U3	Campo sportivo 2	2916	0	0	2916	100
U3	Via Baruffi	530	0	530	0	0
U3	CER Poste	5600	0	5600	0	0
U3	Via Morandi 1	568	568	0	0	0
U3	Via Morandi 2	218	218	0	0	0
U3	Via Turati	1841	0	0	1841	100
U3	Via Cassia	1071	0	0	1071	100
U3	Cimitero Montebuoni	2693	2693	0	0	0
U3	Via Primo Maggio	2184	2184	0	0	0
U3	Via Cassia - Rosselli	160	0	0	160	100
U3	Via Montebuoni	1239	1239	0	0	0
U3	Via Montebuoni loc Borgo	890	890	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>27530</b>	<b>14291</b>	<b>6948</b>	<b>6291</b>	<b>22</b>
<b>Parcheggi in Localita' Bottai</b>						
U4	Via Cassia	2839	2839	0	0	0
U4	Via Cassia 2	844	0	0	844	100
	<b>Totale</b>	<b>3683</b>	<b>2839</b>	<b>0</b>	<b>844</b>	<b>22</b>
<b>Parcheggi in Localita' Baruffi</b>						
U4	c/o Casa del Popolo	992	0	0	992	100
U4	Via dei Baruffi	466	466	0	0	0
U4	Via Taddeo Gaddi	352	352	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>1810</b>	<b>818</b>	<b>0</b>	<b>992</b>	<b>54</b>
<b>Parcheggi in Localita' Bagnolo</b>						
U6	c/o Zona BCr	298	298	0	0	0
U6	Via Imprunetana	986	986	0	0	0
U6	Via Imprunetana interno	405	0	0	405	100
	<b>Totale</b>	<b>1689</b>	<b>1284</b>	<b>0</b>	<b>405</b>	<b>23</b>
<b>Parcheggi in Località Falciani</b>						
U6	Via Cassia	595	0	0	595	100
U6	Via Chiantigiana	632	632	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>1227</b>	<b>632</b>	<b>0</b>	<b>595</b>	<b>48</b>
<b>Parcheggi in Località Cascine del Riccio</b>						
U4	Zona Ba	2472	0	0	2472	100
U4	Lungo Ema	904	904	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>3376</b>	<b>904</b>	<b>0</b>	<b>2472</b>	<b>73</b>
<b>Parcheggi in Località Pozzolatico</b>						
<b>Tavola di PRG</b>	<b>Localizzazione Toponomastica</b>	<b>Superficie di PRG mq.</b>	<b>Superficie realizzata</b>	<b>Superficie in corso attuazione</b>	<b>Superficie da Attuare</b>	<b>% da Att.</b>
U4	Via Imprunetana c/o casone	398	0	0	398	100
U4	Via dei Ricci	409	409	0	0	0
U4	Via Imprunetana c/o C.d.P.	269	269	0	0	0

U4	Via Imprunetana	200	0	0	200	100
U4	CER	1813	0	0	1813	100
U4	c/o PEEP	510	0	0	510	100
	<b>Totale</b>	<b>3599</b>	<b>678</b>	<b>0</b>	<b>2921</b>	<b>81</b>
<b>Parcheggi in Località S. Gersolè</b>						
U5	c/o chiesa	558	558	0	0	0
U5	Via di Monteauto	958	958	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>1516</b>	<b>1516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Parcheggi in Località Ferrone</b>						
U6	Via Chiantigiana	519	519	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>519</b>	<b>519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>75341</b>	<b>43074</b>	<b>10112</b>	<b>22155</b>	<b>29</b>

<b>VERDE PUBBLICO</b>						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie realizzata	Superficie in corso attuazione	Superficie da Attuare	% da Att.
<b>Verde Pubblico in Località Impruneta</b>						
U1	Via Falcone 1	2068	0	0	2068	100
U1	Via Sorelle Alberti	531	0	0	531	100
U1	Imbocco Tangenziale	500	0	0	500	100
U1	Pinetina	4824	4824	0	0	0
U1	Via Don Minzoni	548	548	0	0	0
U2	Via Ho Chi Min 1	427	0	0	427	100
U2	Via Ho chi Min - Papa Giovanni	2344	0	0	2344	100
U2	Via Papa Giovanni - Falciani	863	863	0	0	0
U2	Via Ho Chi Min Interno	883	883	0	0	0
U2	Via Ho Chi Min -PdR Casa d.Pop.	1112	1112	0	0	0
U2	Via Vittorio Veneto	64864	0	64864	0	0
U2	PEEP Presuria II	6739	6739	0	0	0
U2	Casa del Popolo	332	332	0	0	0
U2	Zone a verde sportivo	18523	18523	0	0	0
U2	Sassi Neri	9861	0	0	9861	100
U2	Parco monte s.Antonio ( F)	70957	70957	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>185376</b>	<b>104781</b>	<b>64864</b>	<b>15731</b>	<b>8</b>
<b>Verde Pubblico in Località Tavarnuzze</b>						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie realizzata	Superficie in corso attuazione	Superficie da Attuare	% da Att.
U3	Via Torricella CER 3	2031	0	2031	0	0

U3	Via Torricella	494	0	0	494	100
U3	Argine Greve 1	3718	3718	0	0	0
U3	Argine Greve 2	5347	0	0	5347	100
U3	Argine Greve 3	1295	0	0	1295	100
U3	Argine Greve 4	2349	0	0	2349	100
U3	Loc. Abate	2386	0	0	2386	100
U3	Via Cassia	2634	2634	0	0	0
U3	Via Cooperazione	2826	2826	0	0	0
U3	Via Cooperazione ( c/o asilo)	8034	3109	0	4925	61
U3	Via Cooperazione - Baruffi	2253	0	0	2253	100
U3	Via Baruffi	654	0	654	0	0
U3	Pesciona	2093	0	2093	0	0
U3	Via Repubblica -Resistenza	1640	0	0	1640	100
U3	Via Resistenza	2493	2493	0	0	0
U3	Via Cassia ( Viale)	749	749	0	0	0
U3	Argine Greve ( c/o Cecchi)	2493	0	2493	0	0
U3	Via Resistenza	271	271	0	0	0
U3	Argine Greve (c/o Campo sport.)	10456	0	0	10456	100
U3	Via Amendola	939	939	0	0	0
U3	Argine Greve (Fuma)	3320	3320	0	0	0
U3	Tortoli	1552	1552	0	0	0
U3	PEEP Montebuoni	692	692	0	0	0
U3	Via XXV Aprile	7265	7265	0	0	0
U3	Via Montebuoni loc Borgo	4729	0	0	4729	100
U3	Via Montebuoni ( retro)	521	0	0	521	100
U3	Zone a verde sportivo (area Zodiac calcolata al 50%) (F)	27756	27756	0	0	0
U3	Parco Pali Enel (F)	10403	0	0	10403	100
	<b>Totale</b>	<b>114409</b>	<b>57324</b>	<b>10287</b>	<b>46798</b>	<b>40</b>
<b>Verde Pubblico in Localita' Bottai</b>						
U4	Via Cassia	5210	5210	0	0	0
U4	Zona a verde sportivo	5851	0	0	5851	100
U4	Bottai1	1265	0	0	1265	100
U4	Bottai2	621	0	0	621	100
	<b>Totale</b>	<b>12947</b>	<b>5210</b>	<b>0</b>	<b>7737</b>	<b>59</b>
<b>Verde Pubblico in Localita' Baruffi</b>						
U4	c/o Casa del Popolo	3576	3576	0	0	0
U4	Zona a verde sportivo	4596	0	0	4596	100
U4	Lott. Masini	460	460	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>8632</b>	<b>4036</b>	<b>0</b>	<b>4596</b>	<b>53</b>
<b>Verde Pubblico in Localita' Bagnolo</b>						
	<b>Totale</b>	<b>2511</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2511</b>	<b>100</b>

Verde Pubblico in Localita' Falciani						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie realizzata	Superficie in corso attuaz.	Superficie da Attuare	% da Att.
U6	Via Chiantigiana	777	0	0	777	100
U6	Falciani	1503	0	1503	0	0
	<b>Totale</b>	<b>2280</b>	<b>0</b>	<b>1503</b>	<b>777</b>	<b>34</b>
Verde Pubblico in Localita' Cascine del Riccio						
U4	Zona c/o Casa del Popolo	2698	0	0	2698	100
U4	Zona BCa	516	516	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>3214</b>	<b>516</b>	<b>0</b>	<b>2698</b>	<b>83</b>
Verde Pubblico in Località Pozzolatico						
U4	c/o PEEP	686	0	0	686	100
U4	Zone a verde sportivo	7158	7158	0	0	0
U4	Via Imprunetana c/o casone	1760	0	0	1760	100
U4	Via Imprunetana	1617	0	0	1617	100
	<b>Totale</b>	<b>11221</b>	<b>7158</b>	<b>0</b>	<b>4063</b>	<b>36</b>
Verde Pubblico in Località S. Gersolè						
U5	c/o chiesa	1188	0	0	1188	100
U5	Lottizzazione Regnicoli	602	602	0	0	0
U5	Via di Monteauto	2754	0	0	2754	100
	<b>Totale</b>	<b>4544</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>3942</b>	<b>86</b>
Verde Pubblico in Località Ugolino						
U6	Via dei Quercioli	6896	0	0	6896	100
U6	Zone a verde sportivo	26138	14591	0	11547	44
U6	Via Chiantigiana	10889	10889	0	0	0
U6	Ingresso	2374	0	0	2374	100
U6	Incrocio	462	462	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>46759</b>	<b>25942</b>	<b>0</b>	<b>20817</b>	<b>44</b>
Verde Pubblico in Località Ferrone						
	<b>Totale</b>	<b>1456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1456</b>	<b>100</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>393349</b>	<b>205569</b>	<b>76654</b>	<b>111126</b>	<b>28</b>

Servizi						
Tavola di PRG	Localizzazione Toponomastica	Superficie di PRG mq.	Superficie esistente	Superficie in corso attuazione	Superficie da Attuare	% da Att.
<b>Servizi in Località Impruneta</b>						
U1-U2	Scuola materna	1177	1177	0	0	0
U1-U2	Scuola elementare	2221	2221	0	0	0
U1-U2	Scuole medie	2516	2516	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>5914</b>	<b>5914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
U1-U2	Attrezzature religiose	7000	7000	0	0	0
U1-U2	Attrezzature sanitarie assistenziali	8837	8837	0	0	0
U1-U2	Zone per attrezzature culturali	12770	7706	0	5064	39
U1-U2	Zone per ordine pubblico	964	964	0	0	0
U1-U2	Zone cimiteriali	9977	8977	0	1000	10
U1-U2	Zone per impianti tecnici	4811	4687	0	124	2
U1-U2	Impianti distribuzione carburanti	4414	3918	0	496	11
U1-U2	Stazione pullman	12249	12249	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>66936</b>	<b>60252</b>	<b>0</b>	<b>6684</b>	<b>9</b>
<b>Servizi in Località Tavarnuzze</b>						
U3	Asilo nido	1539	1539	0	0	0
U3	Scuola materna	5431	5431	0	0	0
U3	Scuola elementare	4792	4792	0	0	0
U3	Scuole medie	7582	7582	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>19344</b>	<b>19344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
U3	Attrezzature religiose	2359	2359	0	0	0
U3	Attrezzature sanitarie assistenziali	1545	1545	0	0	0
U3	Zone per attrezzature culturali	12162	12162	0	0	0
U3	Zone cimiteriali	4935	4935	0	0	0
U3	Zone per impianti tecnici	52788	52788	0	0	0
U3	Impianti distribuzione carburanti	384	384	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>93517</b>	<b>93517</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Bottai</b>						
U4	Zone per impianti tecnici	671	671	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>671</b>	<b>671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Baruffi</b>						
U4	Zone per attrezzature culturali	1876	1876	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>1876</b>	<b>1876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Bagnolo</b>						
U6	Scuola materna	1302	1302	0	0	0
U6	Zone per attrezzature culturali	2900	2900	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>4202</b>	<b>4202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Falciani</b>						
U6	Attrezzature religiose	856	0	0	856	100
U6	Zone per attrezzature culturali	2181	2181	0	0	0
U6	Zone per impianti tecnici	547	0	0	547	100

	<b>Totale</b>	<b>3584</b>	<b>2181</b>	<b>0</b>	<b>1403</b>	<b>39</b>
<b>Servizi in Località Cascine del Riccio</b>						
<b>Tavola di PRG</b>	<b>Localizzazione Toponomastica</b>	<b>Superficie di PRG mq.</b>	<b>Superficie esistente</b>	<b>Superficie in corso attuaz.</b>	<b>Superficie da Attuare</b>	<b>% da Att.</b>
U4	Zona per impianti tecnici	3586	0	0	3586	100
U4	Zone per attrezzature culturali	1644	1644	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>5230</b>	<b>1644</b>	<b>0</b>	<b>3586</b>	<b>68</b>
<b>Servizi in Località Pozzolatico</b>						
<b>Tavola di PRG</b>	<b>Localizzazione Toponomastica</b>	<b>Superficie di PRG mq.</b>	<b>Superficie esistente</b>	<b>Superficie in corso attuaz.</b>	<b>Superficie da Attuare</b>	<b>% da Att.</b>
U4	Scuola materna	300	300	0	0	0
U4	Scuola elementare	300	300	0	0	0
U4	<b>Totale</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
U4	Attrezzature religiose	1511	1511	0	0	0
U4	Zone per attrezzature culturali	3188	3188	0	0	0
U4	Zona per impianti tecnici	185	0	0	185	100
	<b>Totale</b>	<b>5484</b>	<b>5299</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>3</b>
<b>Servizi in Località S. Gersolè</b>						
U5	Zone per impianti tecnici	206	206	0	0	0
U5	Scuola elementare	1156	1156	0	0	0
U5	Attrezzature religiose	4002	4002	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>5364</b>	<b>5364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Ugolino</b>						
U5	Zona per impianti tecnici	544	544	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>544</b>	<b>544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Servizi in Località Ferrone</b>						
U6	Zona per attrezzature culturali	324	324	0	0	0
	<b>Totale</b>	<b>324</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>187732</b>	<b>175874</b>	<b>0</b>	<b>11858</b>	<b>6</b>

DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
Tav.	Località e Identificativo	V. Prev. MC.	V. Attuato MC.	In corso di attuazione	Procedura avviata	Non attuata
U 1	Montecchio CER nord	11.800	11.800	0	0	-
U1.	Montecchio CER Imprunetana	1.838	0	1838	0	0
U1.	Montecchio BCr interno 1	-	0	0	0	0
U1.	Montecchio BCr interno 2	1.080	1.080	0	0	0
U1.	Montecchio BCr interno 3	1.860	1.860	0	0	0
U1.	V. Cavalleggeri ACr	515	515	0	0	0
U2.	V. della Fonte CER	3.000	0	0	3.000	0
U2.	V. Ho Chi Min CER	20.000	0	15600	0	4400
U2.	V. Ho Chi Min PEEP	2.400	0	2400	0	0
U2.	V. Fornaci CER	1.200	1.200	0	0	0
U2.	V. Prachatice CER	8.100	8.100	0	0	0
E9	V. Fabbiole BCr2	840	840	0	0	0
E9	Loc.Sassi Neri CER	10.750	10750	0	0	0
E9	Loc Sassi Neri PEEP	14.400	14400	0	0	0
U3.	V.Torricella CER	12.500	12500	0	0	0
U3.	Area Cecchi BCr1	16.000	0	0	16000	0
U3.	V. Cassia Mobil BCr1	1.600	1600	0	0	0
U3.	V. Cassia PEEP	1.540	0	0	1540	0
U3.	V.Montebuoni 1 BCr	2.160	2.160	0	0	0
U3.	V.Montebuoni 2 BCr	2.400	2400	0	0	0
U3.	Loc. Pescina CER	12.000	0	0	12000	0
U4.	Loc. Bottai CER	7.500	7.500	0	0	0
U4.	Loc. Pozzolatico CER	7.000	0	0	0	7000
U5.	Loc. Ugolino BCr	3.000	3.000	0	0	0
U6.	Loc. Falciani alto CER	11.800	11.800	0	0	0
U6.	Loc. Falciani CER	16.216	0	0	16216	0
U6.	Loc. Falciani BCr	1.700	1.700	0	0	0
U6.	Loc. Bagnolo BCr	550	550	0	0	0
U6.	Loc.Ferrone CER (L1)	8.680	8.680	0	0	0
U6.	Loc. Ferrone CER	11.123	0	11123	0	0
U6.	Loc.Ferrone PEEP	5.600	1.951	0	0	3649
E6	Fonte Il	1.800	1.800	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>200.952</b>	<b>106.186</b>	<b>30.961</b>	<b>48.756</b>	<b>15.049</b>

Dall'analisi degli standard realizzati, risulta un quadro positivo dell'intero territorio comunale. La media è pari a 26,9 mq. ad abitante, notevolmente superiore ai minimi del D.M. 1444/68. Possiamo però notare che in alcuni centri abitati non sono raggiunti i minimi, come ad esempio Bottai, Bagnolo, Cascine del Riccio, Falciani, Ferrone.

Tabella Standard calcolati sullo stato attuale								
Centro abitato	Abitanti Attuali	Standard necessari Residenziali (18 mq./ab)	Commerciale/Direzionale (mq.)	Standard necessari Commerciale/Direzionale (80/100 mq.)	Produttivo (mq.)	Standard necessari Produttivo (10% S.F.)	Totale Standard necessari per centro abitato (mq.)	Totale Standard attuati
<b>Bottai</b>	745	13.410	10.163	8.130	40.414	4.041	25.582	P 2839 V 5210 S 671 <b>8.720</b>
<b>Tavernuzze</b>	4.840	87.120	9.647	7.718	52.454	5.245	100.083	P 21.239 V 33.824 S 60.252 <b>115.315</b>
<b>Bagnolo</b>	515	9.270	-	-	-	-	9.270	P 1.284 V 0 S 4.202 <b>5.486</b>
<b>Baruffi</b>	412		155	124	-	-	124	P 818 V 4.036 S 1.876 <b>6.736</b>
<b>Impruneta</b>	5.247	94.446	6.278	5.022	69.198	6.920	106.388	P 22.757 V 98.688 S 60.252 <b>181.697</b>
<b>San Gersolè</b>	172	3.096	73	58	-	-	3.154	P 1.516 V 602 S 5.364 <b>7.482</b>
<b>Pozzolatico</b>	638	11.484	732	586	-	-	12.070	P 678 V 7.158 S 5.299 <b>13.135</b>
<b>Cascine del Riccio</b>	54	972	1.964	1.571	71.157	7.116	9.659	P 904 V 516 S 1644 <b>3.064</b>
<b>Ugolino</b>	505	9.090	460	368	-	-	9.458	P 0 V 25.942 S 544 <b>26.486</b>
<b>Falciani</b>	505	9.090	2.069	1.655	18.087	1.809	12.554	P 632 V 1503 S 2.181 <b>4.316</b>
<b>Ferrone</b>	203	3.654	364	291	-	-	3.945	P 519 V 0 S 324 <b>843</b>
<b>Totali Parziali</b>	13.836	241.632	31.905	25.524	251.310	25.131	292.287	P 53.186 V 177.479 S 142.609 <b>373.274</b>
							<b>mq/lab</b>	<b>26,9</b>

### **3.3 I rapporti con gli strumenti di pianificazione dei comuni confinanti**

I comuni confinanti con il territorio comunale sono: Firenze, Bagno a Ripoli, Greve in Chianti, S. Casciano, Scandicci.

I comuni di Bagno a Ripoli, Greve e Scandicci sono già dotati di Piano Strutturale, mentre gli altri comuni hanno avviato le procedure di approvazione del Piano.

#### **Firenze**

Secondo le indicazioni del PRG vigente, tutta la fascia sud del territorio fiorentino posto a confine con quello imprunetino ricade in ambito di zona di particolare interesse culturale che si estende dal confine con il Comune di Scandicci fino a quello con Bagno a Ripoli. Per quanto riguarda i riflessi che le indicazioni del Piano possono avere sul nostro territorio si può rilevare l'esistenza di una fascia di tutela dei valori ambientali continua in cui si ritagliano le aree edificate e di completamento.

Il Piano Strutturale del Comune di Firenze, attualmente adottato, tiene conto delle indicazioni del PTC che introduce importanti previsioni e in particolare, per quanto interessa il comune di Impruneta, dalle indicazioni dei tracciati viari per la realizzazione del collegamento diretto della Superstrada Firenze-Siena con il capoluogo e con il territorio di Scandicci, mediante una bretella che permette l'eliminazione del traffico di attraversamento dalle frazioni di Bottai e del Galluzzo, nonché della previsione del rafforzamento viario congiungente la nuova viabilità con Ponte a Ema, che interessa incidentalmente anche la frazione delle Cascine del Riccio.

#### **Bagno a Ripoli**

Il Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli definisce tutta l'area confinante con il territorio imprunetino, come territorio aperto in cui si trovano inserite alcune limitate aree boschive maggiormente estese nell'area del Poggio Ugolino.

Nella zona delle Cascine del Riccio tutte le aree poste lungo la sede dell'Autostrada A1, comprese tra il torrente Ema e lo svincolo di Firenze Sud, interessando anche la frazione di Ponte a Ema, fino a toccare la zona artigianale posta nel nostro territorio, sono destinate a zone per il reperimento di aree protette e parchi, in cui sono comprese le aree fragili esistenti lungo il corso dell'Ema. Tutta la zona del Parco è percorsa dalla previsione del tracciato di una ferrotranvia collegante Ponte a Niccheri, dove è prevista la realizzazione di un parcheggio scambiatore, con il centro di Firenze passando per Le Cascine del Riccio.

Nella zona di Capannuccia, perimetrata come centro abitato, entra nel nostro territorio la previsione della variante stradale di Grassina che partendo da Ponte a Niccheri si ricongiunge al tracciato esistente della SS222 in località Mortineta.

L'insieme della Variante di Grassina, del Parcheggio scambiatore di Ponte a Niccheri e della Ferrotranvia per il centro di Firenze costituisce un complesso di infrastrutture che può incidere sul sistema di mobilità del comune di Impruneta.

#### **Greve in Chianti**

Il Piano Strutturale del comune di Greve definisce due sottosistemi ambientali confinanti con il nostro territorio: il primo, di Poneta Nozzole, è territorio solcato dagli affluenti della Greve contraddistinto da ampie aree boscate di Pino marittimo.

Le estese proprietà agricole esistenti nella zona praticano quasi esclusivamente la viticoltura.

Il secondo sub sistema di Strada, che dal Pian di Pancole arriva all'Ugolino, è attraversato dalla SS222 che ha favorito la forte crescita edilizia negli anni 70 e 80 con l'edificazione di un consistente numero di residenze sparse o raggruppate in villaggi. L'attività agricola è scarsa con la prevalenza di un abbandono generalizzato dei terreni.

L'alveo dell'Enza al confine comunale è considerata Area sensibile già vulnerata da fenomeni di esondazione e soggetta a rischio idraulico.

Particolarmente importante per le connessioni esistenti con la frazione ricadente nel nostro territorio sono le previsioni per l'abitato del Ferrone prevalentemente localizzato sul territorio di Greve in cui sono presenti anche le principali strutture collettive condivise da tutta la collettività. L'abitato, definito nella UTOE Ferrone annovera zone residenziali e produttive.

Il tessuto residenziale sviluppatosi dai nuclei originari denominati "Il Mulino" e "Colombaia" ha saturato le potenzialità edificatorie con gli ultimi interventi realizzati negli anni 80. Il tessuto produttivo costituisce la superficie maggiore dell'intero abitato con attività molto differenziate su cui predomina l'industria del cotto.

Gli indirizzi generali di gestione previsti dal piano riguardano l'adeguamento delle infrastrutture con la previsione di una variante alla Provinciale Chiantigiana Val di Greve che, innestandosi all'altezza della Fornace Andreini abbandonerà l'attuale tracciato ricollegandosi alla provinciale stessa all'altezza della Fornace Sannini nel nostro territorio, incidendo in parte anche in quello di S.Casciano. La proposta mira a salvaguardare il centro abitato, oggi interessato da un notevole traffico di tipo pesante, con tutte le conseguenze in termini di salute pubblica e di sicurezza che ne comporta. Viene previsto il potenziamento delle attrezzature con la sistemazione di zone di sosta ed il tempo libero nelle aree poste in prossimità della chiesa e con la individuazione di spazi per servizi pubblici (Ufficio postale, ecc).

Tutta l'area confinante fa parte dell'area soggetta a Programma di Paesaggio previsto dal PTC comprendente il territorio sud orientale del nostro territorio insieme ad analoghe porzioni nel comune di S.Casciano e di Greve. L'art. 63 delle Norme di Attuazione rimanda alle procedure previste dal PTC per la formazione dei Programmi di Paesaggio. Il Regolamento Urbanistico, in fase di redazione, dovrà prevedere forme di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e disciplinerà gli interventi di trasformazione ammissibili all'interno di tali aree.

### **S.Casciano in Val di Pesa**

Il Comune di S. Casciano ha avviato la procedura di approvazione del Piano Strutturale.

Le aree confinanti con il Comune di Impruneta sono generalmente destinate dal PRG vigente a zone agricole o a bosco. La distinzione nelle zone agricole si dettaglia in: Zone agricole di valore ambientale, zone agricole di particolare valore ambientale, aree di notevole valore paesaggistico specifico, zone agricole speciali, tutte presenti in varie estensioni, lungo la fascia di confine. La maggior parte delle zone agricole e a bosco sono inserite in una più ampia zona destinata a Parco territoriale, regolato dall'Art. 31 delle norme di attuazione.

Sono degni di nota per le ripercussioni che possono avere sul territorio imprunetino l'ampia previsione di una zona artigianale prevista in località Sibille presso l'area di impianti tecnologici esistente, nonché la previsione di un'area destinata ad attrezzature ricettive da realizzarsi in località Ambrogiana presso Chiesanova.

### **Scandicci**

Il Comune di Scandicci ha approvato il Piano Strutturale. Obiettivo del Piano è una nuova figura dell'insediamento urbano, un nuovo centro della città di Scandicci, integrato da importanti scelte sulla mobilità quale la nuova tranvia di collegamento con Firenze e dal territorio rurale inteso come ricchezza di paesaggio e ambiente che diventa una risorsa decisiva per la trasformazione della città. Gran parte del territorio confinante con il comune di Impruneta è caratterizzato da funzioni agricole. Coerentemente con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, e con le linee strategiche del Comune di Impruneta, il Piano prevede la tutela e la salvaguardia delle risorse ambientali, storiche, paesaggistiche che vi si trovano.

## **4. IL PIANO STRUTTURALE: LA METODOLOGIA DI LAVORO**

La L.R. 1/05 come già la L.R. 5/95, prevede una impostazione di lavoro basata sulla multidisciplinarietà che ha comportato la necessità di organizzare i vari studi ed elaborazioni finalizzati alla restituzione di una proposta progettuale.

Già nel documento di avvio del procedimento erano stati descritti i contenuti essenziali della pianificazione comunale e gli obiettivi del Piano. Di seguito viene descritta la metodologia impiegata nell'organizzazione del lavoro: l'elaborazione delle conoscenze, delle carte di sintesi e la costruzione della strategia e delle scelte di Piano.

Il Piano è organizzato sulla base di processi conoscitivi, valutativi e progettuali che possono essere sintetizzati come segue:

- costruzione del **quadro conoscitivo** in base a studi e approfondimenti che hanno portato ad una conoscenza approfondita del territorio, anche tramite lo sviluppo delle conoscenze del PIT e del PTC;
- definizione dello **statuto del territorio**, con l'individuazione delle **risorse**, delle **invarianti strutturali** e dei **sistemi e sottosistemi territoriali**;
- definizione della **strategia e degli obiettivi**;
- individuazione delle **UTOE**;
- definizione della disciplina.
- elementi per la valutazione degli Effetti Ambientali

L'elaborazione del Piano è avvenuta secondo tre distinte fasi lavorative: la formazione del quadro conoscitivo, la sintesi degli studi effettuati, lo statuto del territorio e la strategia di governo del territorio.

#### **4.1 Il Quadro conoscitivo**

La costruzione del quadro conoscitivo è avvenuta in fasi distinte.

Sono stati incaricati professionisti esterni per sviluppare temi specifici quali quello agronomico, geologico, storico, ambientale, faunistico, botanico, economico e della mobilità.

Di seguito vengono riportate le indagini di settore allegate al Piano Strutturale, complete di relazioni ed elaborati cartografici .

#### ***Elaborati del Quadro Conoscitivo allegati al Piano Strutturale***

##### ***Allegato A – Indagine agronomica***

- relazione
- tavola 1A - Carta dell'Uso del suolo anno 2001
- tavola 2A - Carta dell'uso del suolo anno 1987
- tavola 3A - Carta dell'analisi evolutiva dei vigneti – confronto anno 1987/2001
- tavola 4A - Carta dell'analisi evolutiva dei seminativi – confronto anno 1987/2001
- tavola 5A - Carta dell'analisi evolutiva degli oliveti – confronto anno 1987/2001
- tavola 6A – Carta dell'analisi evolutiva degli arbusteti – confronto anno 1987/2001
- tavola 7A - Carta dell'analisi evolutiva dei boschi – confronto anno 1987/2001

##### ***Allegato B – Schedatura del patrimonio edilizio esistente***

Capoluogo:

- relazione illustrativa
- tavola di individuazione dell'ambito di indagine e degli edifici schedati

Tavarnuzze:

- relazione illustrativa
- tavola di individuazione dell'ambito di indagine e degli edifici schedati

Territorio rurale:

- relazione illustrativa
- tavole di individuazione dell'ambito di indagine e degli edifici schedati

##### ***Allegato C – Indagine sullo stato dell'ambiente***

- relazione generale sullo stato dell'ambiente del Comune di Impruneta

##### ***Allegato D – Indagine faunistica ambientale – WWF***

- relazione: studio per la caratterizzazione ambientale del territorio comunale sulla base della presenza di alcune specie faunistiche appartenenti alla classe degli anfibi e degli uccelli
- tavola W1 – carta degli habitat riproduttivi degli Anfibi – Triturus carnifex
- tavola W2 – carta degli habitat riproduttivi degli Anfibi – Triturus vulgaris
- tavola W3 - carta degli habitat riproduttivi degli Anfibi – Bufo Bufo
- tavola W4 - carta degli habitat riproduttivi degli Anfibi – rana “dalmatina”
- tavola W5 - carta degli habitat riproduttivi degli Anfibi – rana “esculenta”

- tavola W6 – carta delle specie nidificanti degli uccelli

#### ***Allegato E – Analisi economica***

- relazione: analisi delle linee di tendenza del quadro socio-economico del Piano Strutturale di Impruneta

#### ***Allegato F – Valutazione floristico vegetazionale – biotopi***

- relazione: i biotopi del Comune di Impruneta – valutazione floristica e vegetazionale
- tavola dell’Indagine Botanica per il Piano Strutturale del Comune di Impruneta

#### ***Allegato G – Indagine geologica***

- relazione tecnica
- allegato A – sondaggi
- allegato B – prove penetrometriche
- tavola 1G – carta geologica
- tavola 2G – sezioni geologiche
- tavola 3 G – rischio connesso alla instabilità dei versanti – carta geomorfologica
- tavola 4 G – carta litotecnica, dei sondaggi e dati di base
- tavola 5G – carta delle pendenze
- tavola 6G - rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee – carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
- tavola 7G – rischio sismico – carta degli aspetti particolari per le zone sismiche e della zonazione sismica
- tavola 8G – carta della pericolosità geologica
- tavola 9G – rischio idraulico – carta degli ambiti fluviali
- tavola 10G- rischio idraulico – carta delle esondazioni e del contesto idraulico
- tavola 11G-rischio idraulico – carta dei vincoli sovra comunali PTCP della Provincia di Firenze
- tavola 12.1 G – rischio idraulico – carta dei vincoli sovra comunali derivanti dal piano di assetto idrogeologico (Autorità di Bacino del Fiume Arno)
- tavola 12.2 G – rischio idraulico – carta dei vincoli sovra comunali Autorità di Bacino del Fiume Arno (Norma n. 3 DPCM n. 226 del 1999)
- tavola 12.3 G – rischio idraulico – carta dei vincoli sovra comunali Autorità di Bacino del Fiume Arno (Norma n. 5 DPCM n. 226 del 1999)
- tavola 12.4 G – rischio idraulico – carta dei vincoli sovra comunali Autorità di Bacino del Fiume Arno (Norma n. 6 DPCM n. 226 del 1999)
- tavola 13 G – rischio idraulico – carta della pericolosità idraulica

#### ***Allegato H – Indagine storica***

##### **A) Studio storico**

- relazione: analisi storiche
- tavola 1 – carta della struttura profonda del territorio al 1939
- tavola 2 – le dinamiche territoriali della “grande Firenze” nel medioevo, dal primo dominio suburbano alla definitiva estensione del contado (carta della Toscana di Giovanni Inghirani – 1830)
- tavola 3 – ricostruzione del tracciato delle strade etrusche, romane e medievali nel contado a sud di Firenze, sulla base della carta della Toscana di Giovanni Inghirani

- tavola 4 – campione di tutte le strade comunitative, situate nella comunità del Galluzzo, fatto l'anno 1774 (asci 627)
  - tavola 5 – evoluzione della trama viaria moderna e contemporanea, con riferimento all'atlante del 1774, alle mappe del catasto Leopoldino (1835) e a quelle del nuovo catasto terreni (1939)
  - tavola 6 – rete delle strade regie e comunitative riportate nell'atlante del 1774
  - tavola 7 – rete di tutta la viabilità del territorio comunale censita nel catasto generale toscano o Leopoldino (1835) con indicazione dei tratti dismessi rispetto al 1774
  - tavola 8 – rete di tutta la viabilità comunale censita nel nuovo catasto terreni (1939) con indicazione dei tratti dismessi rispetto al 1835 e di quelli dismessi fra il 1939 e i giorni nostri
  - tavola 9 – l'organizzazione religiosa dal medioevo ai giorni nostri (riduzione e semplificazione della CTR 1:1000)
- B) Censimento tabernacoli
- relazione: catalogo dei tabernacoli
  - tavola: localizzazione dei tabernacoli del Comune di Impruneta

***Allegato I – Indagine sulla mobilità***

- relazione: sistema infrastrutturale e della mobilità

***Allegato L – indagine sulle attività produttive***

- relazione: le risorse socio economiche produttive e la loro collocazione nel territorio di Impruneta
- tavola 1F – analisi delle attività produttive, commerciali, turistico ricettive e dei servizi pubblici e privati – centri abitati
- tavola 2F – analisi delle attività produttive, commerciali, turistico ricettive e dei servizi pubblici e privati – zone esterne ai centri abitati

Sono inoltre stati raccolti e verificati dati e materiale disponibili presso l'Amministrazione comunale e presso altri Enti. Il materiale ottenuto è stato organizzato e catalogato in banche dati e rappresentato in particolari cartografie, in modo tale da poter essere nel tempo aggiornato (SIT).

E' stato infine costruito un quadro di sintesi nel quale sono stati radunati e rappresentati cartograficamente i dati raccolti, interrelazionandoli tra loro (dalla tav.1 Qc alla tav.11.4 Qc).

Questa sintesi è stata predisposta dall'Ufficio di Piano, utilizzando gli elementi scaturiti dagli studi specifici realizzati da professionisti esterni. Particolare approfondimento è stato posto allo studio del patrimonio edilizio esistente, all'analisi del paesaggio, all'analisi della struttura agricola, all'analisi delle infrastrutture a rete esistenti, al problema della viabilità minore.

***Elaborati di sintesi del Piano Strutturale scala 1:10.000***

<b>N° tav</b>	<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>
Tav 1	Qc Il PIT: inquadramento territoriale
Tav 2	Qc Struttura del territorio del PTC
Tav 3	Qc La pianificazione urbanistica comunale

- Tav 4 Qc Stato di attuazione del P.R.G. vigente
- Tav 5.1 Qc Vincoli sovraordinati
- Tav 5.2 Qc Vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Tav 6 Qc Morfologia e idrologia
- Tav.7.1 Qc Carta dell'Uso del suolo - anno 1987
- Tav.7.2 Qc Carta dell'Uso del Suolo – anno 2001
- Tav 8 Qc Analisi della struttura agricola aziendale
- Tav 9 Qc Periodizzazione della struttura insediativa
- Tav 10 Qc Le infrastrutture viarie: la rete della mobilità veicolare
- Tav 11.1 Qc Infrastrutture a rete: acquedotti
- Tav 11.2 Qc Infrastrutture a rete: gasdotti
- Tav 11.3 Qc Infrastrutture a rete: fognature e depuratori
- Tav 11.4 Qc Infrastrutture a rete: elettrodotti e telefonia mobile

#### STATUTO DEL TERRITORIO

- Tav 12 St Carta della Struttura del territorio
- Tav. 13 St Invarianti strutturali
- Tav 14 St Sistemi e subsistemi Territoriali
- Tav 15 St Carta delle visuali
- Tav 16 St Ambiti di tutela ambientale e paesistica

#### STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

- Tav 17 Str Proposta di aggiornamento del PTCP
- Tav.17.1 Str Individuazione delle aree di PTCP soggette a variazione
- Tav. 18 Str La strategia di sviluppo territoriale
- Tav. 19 Str La sentieristica

### 4.2 Lo Statuto del Territorio

A seguito della sintesi del quadro conoscitivo e come risulta dall'elenco sopra riportato, è stato predisposto lo Statuto del Territorio come previsto dagli artt.5 e 53 della L.R.1/05. Esso si può intendere come l'insieme delle regole che devono garantire le modalità d'uso e tutela delle risorse limitandone la trasformabilità .

Lo Statuto definisce :

- le risorse del territorio comunale (Tav. 12 St- Struttura del Territorio);
- le invarianti strutturali (Tav. 13 St);
- l'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali ( Tav. 14 St);
- la disciplina della valorizzazione del paesaggio(Tav .16 St);

Nella carta della struttura del territorio sono state individuate tutte le **risorse territoriali** che sono scaturite dai vari studi e approfondimenti che fanno parte del quadro conoscitivo.

Sono state distinte in :

- risorse ambientali;
- risorse paesaggistiche e agrarie;
- risorse insediativi e storico-architettoniche.

Parte delle suddette risorse sono state riconosciute **invarianti strutturali** in quanto elementi fisici, economici, sociali e culturali che nel tempo hanno determinato la costruzione del territorio stesso.

La loro individuazione è un atto fondamentale per poter procedere ad ogni scelta di pianificazione da effettuare con il Piano nonché alla loro tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile previsto dall'art.4 della L.R.1/2005.

#### **4.3 La strategia di sviluppo territoriale**

Successivamente alla definizione dello Statuto del Territorio, sono state individuate le strategie dello sviluppo territoriale tramite la definizione :

- degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del territorio;
- delle Unità Territoriali Organiche Elementari ;
- del dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti;
- delle infrastrutture e dei servizi necessari;
- delle misure di salvaguardia da adottare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

#### **Gli obiettivi**

Gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del territorio, già contenuti nell'Atto di avvio del Procedimento, sono stati sviluppati e precisati nella Disciplina del Piano.

### **5. LE ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO E LE PROPOSTE DI SVILUPPO**

#### **5.1 I sistemi territoriali e i sistemi funzionali**

Il territorio comunale è stato suddiviso in **Sistemi e subsistemi territoriali e funzionali** in base alla combinazione tra caratteristiche fisiche-morfologiche del territorio e attività di trasformazione e uso delle risorse ad opera dell'uomo.

Come rappresentato nella Tav.14 St, sono stati individuati due sistemi territoriali, ciascuno dei quali suddiviso in ulteriori subsistemi:

#### ***Il Sistema territoriale della Collina metropolitana***

- Il subsistema di Colliera mole
- Il subsistema di Mezzomonte

#### ***Il Sistema Territoriale della Collina del Chianti***

- Il subsistema di fondovalle della Greve
- Il subsistema del Grassina
- Il subsistema di Poggio alle Carraie

I **sistemi Funzionali** sono invece individuati in base all'uso del territorio, alle scelte urbanistiche e ai caratteri socio-economici, e possono interessare uno o più sistemi territoriali collegandoli tra loro. Sono riportati, limitatamente a quelli graficamente rappresentabili, nella Tav. 18 Str – La strategia di sviluppo territoriale.

Sono suddivisi in:

- Il sistema urbano
- Il sistema rurale
- Il sistema delle infrastrutture e dei servizi
- Il sistema del turismo
- Il sistema del cotto

**Il Sistema urbano** è costituito dalla parte di territorio interessata dall'urbanizzazione e coincide con i centri abitati del territorio comunale individuati nella strategia di progetto come UTOE. Il comune di Impruneta è caratterizzato dalla presenza di due abitati più consistenti, Impruneta e Tavarnuzze, che si contrappongono a frazioni minori più o meno aventi caratteristiche simili. Corrisponde al sistema funzionale per il quale il Piano Strutturale prevede i maggiori interventi di trasformazione, ferme restando le caratteristiche e potenzialità dei singoli centri abitati .

La parte del territorio non avente caratteristiche di urbanità, è stato individuato come **Sistema Rurale**, individuando al suo interno, come previsto dall'art.40 della L.R.1/2005, le aree a *prevalente funzione agricola*.

La scelta di individuare solo le aree a prevalente funzione agricola, deriva dall'analisi effettuata sulle risorse agricole, sul loro uso attuale e sulle attività economiche attualmente condotte all'interno del territorio aperto. Detta analisi porta alla conclusione che il mantenimento dei caratteri di ruralità e dei valori paesaggistici del Comune di Impruneta dipende in larga misura dalla concomitanza di due fattori:

#### 1-La pluralità dei modelli d'uso delle risorse agricole.

L'attività agricola nel comune di Impruneta è condotta prevalentemente all'interno di piccole o piccolissime proprietà. La conduzione di queste realtà produttive è affidata a soggetti singoli o a famiglie plurireddito che dedicano all'azienda agricola una parte spesso minoritaria del proprio tempo lavorativo, ma che in compenso riversano sull'azienda risorse finanziarie provenienti da attività extra-agricole. Da questo quadro non sono escluse neppure le poche grandi aziende attive nel territorio imprunetino, quasi sempre condotte da imprenditori che svolgono attività di impresa anche in settori extra-agricoli, ma che da questi attingono per il finanziamento degli investimenti fondiari o per la conduzione corrente.

Le attività extra-agricole dei conduttori dei fondi agrari sono inoltre assai spesso legate al fondo stesso e all'uso dei fabbricati civili inseriti nel contesto rurale (ristorazione, ospitalità, attività artigiane, commercio, ecc.).

Quanto sopra configura un quadro territoriale di diffusa multifunzionalità delle risorse presenti nel territorio rurale imprunetino e ad una contiguità indissolubile tra economia agricola ed economia extra-agricola.

Le caratteristiche sopradescritte, seppure con diversa accentuazione, si ritrovano indistintamente in tutto il territorio di Impruneta, a prescindere dalle tipologie di paesaggio e dall'uso attuale del suolo.

#### 2-Un indirizzo nella gestione delle trasformazioni agricole improntato alla tutela del paesaggio, del miglioramento ambientale e della sostenibilità delle attività economiche intraprese.

La multifunzionalità delle risorse del territorio rurale di Impruneta, impone conseguentemente un'azione di indirizzo e un'alta vigilanza sulle trasformazioni fondiari e sull'uso delle risorse, al fine di evitare una compromissione irreversibile dei valori naturali e paesaggistici in gioco.

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), introdotto dalla LR 64/95 e confermato dalla LR 1/2005, è tutt'oggi l'unico strumento che offre all'amministrazione comunale l'opportunità di incidere positivamente sulle trasformazioni fondiari e sull'uso delle risorse agricole. Attraverso la corretta gestione del PMAA si possono e si devono poter veicolare quelle norme di indirizzo territoriale contenute nel Piano Strutturale.

La scelta di considerare tutto il territorio extraurbano di Impruneta "a prevalente funzione agricola" nasce dunque dalla presa d'atto della situazione attuale e dalla consapevolezza che la vitalità del territorio e la conservazione dei suoi valori naturali e paesaggistici si lega indissolubilmente alla multifunzionalità dell'uso delle sue risorse.

Ciò non significa rinunciare all'indirizzo normativo, ma rafforzarlo in vista di una gestione urbanistica delle trasformazioni e dell'uso delle risorse agricole (fabbricati compresi) che incida significativamente sulla qualità degli interventi e che introduca, come condizione autorizzativa, il rispetto di norme di salvaguardia e di restauro ambientale coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale.

Per quanto riguarda il **Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi**, è stato suddiviso in tre gruppi: le infrastrutture viarie, le urbanizzazioni a rete e le attrezzature puntuali pubbliche o di pubblico interesse. Per ognuna di esse è stata riportata la situazione vigente, in base all'aggiornamento del quadro conoscitivo e le relative nuove previsioni.

Relativamente alle infrastrutture viarie oltre alle previsioni di adeguamento al PTCP e all'aggiornamento della situazione attuale con l'ampliamento della terza corsia autostradale, è prevista una nuova viabilità di circonvallazione che liberi il centro abitato di Tavarnuzze dal traffico di transito per Impruneta. Sono inoltre stati inseriti i due bypass presso i centri abitati di Falciani e Ferrone che interessano la viabilità provinciale, che dovranno anch'essi liberare i centri abitati dal traffico di transito. I tracciati sono stati indicativamente inseriti in un "corridoio infrastrutturale " e verranno ulteriormente sviluppati e dettagliati dal Regolamento Urbanistico .

E' stata data inoltre una valenza di strada "parco" alla via Imprunetana per Pozzolatico, al fine di preservarne le caratteristiche paesaggistiche –ambientali e consentendo, allo stesso tempo, il superamento di criticità puntuali e il miglioramento del tracciato stradale tramite interventi quali le varianti stradali in località Mezzomonte e S. Isidoro.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni a rete, sono stati riportati i nuovi tracciati previsti per gli elettrodotti, fermo restando che è solo un adeguamento ad un progetto di competenza ministeriale e/o regionale. Eventuali modifiche al tracciato e alla tipologia della rete ( interrato o aereo) non comportano variante al Piano Strutturale.

Relativamente ai servizi puntuali, sono state inserite due nuove aree. Una destinata a struttura socio-sanitaria, l'altra destinata ad impianti tecnologici, al fine di sopperire alla carenza di spazi dedicati a questi servizi.

Il **Sistema del Turismo** individua uno degli obiettivi di sviluppo territoriale dell'Amministrazione Comunale, ed è teso a creare un sistema "diffuso che fornisca un'offerta turistica di qualità diversificata alberghiero ed extra alberghiero. Si dovrà attestare alle linee dettate dal progetto "Terre di Impruneta" coordinandosi con le risorse ambientali, storiche, artigianali presenti nel territorio. E' strettamente legato al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, soprattutto al recupero di edifici storici di rilievo.

Infine il **Sistema del Cotto** rappresenta sicuramente la risorsa che ha fatto conoscere Impruneta a livello Europeo. Il Piano intende dare indicazioni, insieme al progetto "Terre di Impruneta", affinché sia garantito il mantenimento di questa risorsa e sia tutelato il marchio di qualità. Tale risorsa dovrà inoltre partecipare allo sviluppo del territorio integrandosi con le altre funzioni quali il turismo, le attività artigianali, il commercio.

## **5.2 Le Unità territoriali organiche – UTOE**

Il P.S. prevede, nella tavola della strategia, Tav.18 Str, le "Unità Territoriali Organiche Elementari", aree strategiche individuate tramite apposita perimetrazione che fanno parte del sistema funzionale urbano.

Tali aree non costituiscono aree edificabili ma sono ambiti all'interno dei quali sono ammissibili interventi di trasformazione del territorio.

Ogni singola UTOE ha una propria disciplina e possibilità di particolari interventi secondo il carattere specifico che la caratterizza. Vengono indicati gli obiettivi, le azioni di trasformazione che potranno essere previste dal Regolamento Urbanistico, gli indirizzi specifici per particolari previsioni che il R.U. dovrà rendere attuabili.

Vengono individuate le criticità presenti, sia urbanistiche che ambientali, e il modo per superarle.

Per ogni singola UTOE viene indicato il dimensionamento massimo ammissibile suddiviso in funzione residenziale, industriale, commerciale, turistico ricettiva oltre ai principali servizi previsti.

Il Piano Strutturale individua le seguenti UTOE :

- 1- Bottai
- 2- Tavarnuzze
- 3- Bagnolo
- 4- Baruffi
- 5 - Impruneta
- 6 - S. Gersolè
- 7 - Pozzolatico
- 8 - Cascine del Riccio
- 9 - Ugolino
- 10 - Falciani
- 11 - Ferrone

La loro perimetrazione potrà subire lievi modifiche nella redazione del Regolamento Urbanistico in relazione agli approfondimenti derivanti dalla diversa scala cartografica e ad ulteriori approfondimenti come previsto dall'art. 3 della Disciplina il dimensionamento potrà subire lievi modifiche per ogni UTOE, per un massimo del 10% fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile previsto per il sistema urbano.

## 6. II DIMENSIONAMENTO

Per il dimensionamento sono stati posti gli obiettivi di una stabilizzazione degli abitanti residenti sopra le 15.000 unità e il soddisfacimento della domanda derivante dalla crescita del numero delle famiglie derivante dalla riduzione dei membri del nucleo familiare.

Gli obiettivi posti sono finalizzati a fornire una risposta alla domanda di abitazioni di residenza permanente, che in questi ultimi dieci anni è mancata, a seguito dell'allungamento dei tempi intercorrenti tra l'adozione del PRG vigente, avvenuta nel 1990, e la sua approvazione definitiva avvenuta nel 1999. Ciò di fatto ha creato un blocco dell'attività edilizia sostenuto poi dall'entrata in vigore delle limitazioni Regionali poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore per i comuni non ancora dotati di Piano Strutturale che non hanno permesso l'attuazione delle previsioni del PRG.

In particolare dall'analisi dello stato socio- economico del dott. A. Cavalieri, allegata al piano Strutturale, è emerso che nonostante che la tendenza della popolazione residente sia quella di non subire sostanziali incrementi, la previsione del numero delle famiglie sia in netto aumento, con un passaggio da 5620 famiglie del 2001 a 6348 del 2011, pari ad un incremento di 728 famiglie. Ciò deriva dalla diminuzione dei membri costituenti il nucleo familiare, che passano da una media di 2,6 persone del 2001, a 2,3 persone nel 2011.

Stime dinamica popolazione e famiglie

	popolazione	famiglie	media
1991	15016	51 78	2,9
<b>diff</b>	<b>-406</b>	<b>44</b> <b>2</b>	<b>-0,3</b>
2001	14610	56 20	2,6
<b>diff</b>	<b>-10</b>	<b>72</b> <b>8</b>	<b>-0,3</b>
<i>2011</i>	<i>14600</i>	<i>63</i> <i>48</i>	<i>2,3</i>

Se da una parte risulta una forte crescita stimata per il numero delle famiglie, dall'altra c'è la necessità di soddisfare l'esigenza di stabilizzazione della popolazione incentivando il permanere e il ritorno delle giovani coppie che in questi anni, non

trovando disponibilità di alloggi a prezzi accessibili per la ridotta offerta del mercato delle abitazioni, si sono allontanate da Impruneta. Ciò ha creato un “invecchiamento” delle fasce di età della popolazione il cui trend, se confermato o non modificato, porterebbe ad una modifica sostanziale degli equilibri sociali ed economici della comunità.

Certamente non è solo con la previsione di nuovi alloggi che potranno essere raggiunti gli obiettivi posti ma dovranno essere attivate una serie di politiche sociali ed economiche che il Piano Strutturale delinea in modo strategico e con politiche territoriali di area vasta che sono in corso.

### **6.1 Il dimensionamento residenziale**

Per stimare le dimensioni del fabbisogno come sopra delineato abbiamo effettuato una ricerca sulla domanda in corso. Ciò perché il semplice calcolo degli abitanti equivalenti che si attua in coerenza con il D.M. 1444/68 pari a 100 mc/ab. risulta un parametro non veritiero in quanto ogni realtà territoriale ha, in relazione ai propri caratteri identitari, un suo standard specifico. I parametri degli alloggi per i grandi centri edificati urbani non possono essere applicati alle realtà collinari ove la richiesta di “qualità”, in senso generale, implica spazi e dimensioni maggiori degli alloggi.

Gli interventi di lottizzazioni private e PEEP degli ultimi cinque anni denotano che l'alloggio medio ha una superficie di mq 129 corrispondente ad una volumetria di circa mc 385. Tale dato è confermato anche dall'analisi degli interventi precedenti e dal calcolo che ne deriva dividendo le volumetrie residenziali presenti nelle UTOE per il numero degli alloggi.

Ciò conferma quanto affermato nella relazione del dott. Cavalieri, che delinea un identikit dei residenti di Impruneta contrassegnato dalla richiesta di una “qualità” dell'abitare.

In base alle necessità sopraesposte, il fabbisogno residenziale primario al 2015 è stato stimato in mc. 231.500 all'interno del sistema urbano. La capacità residua residenziale del PRG vigente, calcolando in essa i piani attuativi dallo stesso previsti in quanto pienamente confermati dal piano Strutturale, è di 36.756 mc.(CER le Poste, CER Falciani, PEEP Cassia, CER Pozzolatico) per cui riconfermando e attuando le vecchie previsioni, all'interno del sistema urbano previsto dal Piano Strutturale, rimangono circa 194.744 mc .

Il P.S. prevede interventi di nuova edificazione e completamenti legati alla riqualificazione urbana localizzati all'interno delle UTOE di Impruneta, Tavarnuzze, e di alcuni centri minori quali Bottai, Bagnolo, Cascine del Riccio, Ugolino, Pozzolatico, Falciani, Ferrone.

**VOLUMETRIA DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL PRG VIGENTE**

		<b>Previsione PRG</b>	<b>Progetto ( mc.)</b>	<b>N° Alloggi</b>	<b>Media Alloggi ( in mc e mq)</b>	
1)	<b>CER FALCIANI</b>	I.F. = 2	16.216	47	mc.	345
					mq.	115
2)	<b>CER FERRONE</b>	I.F. = 2	11.123	42	mc.	265
					mq.	88
3)	<b>CER LE POSTE</b>	mc. 12.000	12.000	30	mc.	400
					mq.	133
4)	<b>CER VIA HO CHI MIN</b>	mc. 20.000	12.000	41	mc.	293
					mq.	98
4a)	<b>EDIFICIO E.R.P.</b>	mc. 3.600	3.600	9	mc.	400
					mq.	133
5)	<b>CER TORRICELLA</b>	mc. 12.500	12.500	28	mc.	446
					mq.	149
6)	<b>CER MONTECCHIO</b>	I.F. = 2	1.837,95	6	mc.	306
					mq.	102
7)	<b>CER VIA DELLE CASE</b>	I.F. = 2	3.002,70	9	mc.	334
					mq.	111
8)	<b>CER SASSI NERI</b>	I.F. = 1,2	10.750	30	mc.	358
					mq.	119

**PEEP:**

9)	<b>SASSI NERI</b>		14.400	48	mc.	300
					mq.	100
10)	<b>VIA CASSIA (TAVARNUZZE)</b>		1.587	4	mc.	397
					mq.	132
11)	<b>VIA HO CHI MIN</b>		3.600	9	mc.	400
					mq.	133

Si riassume il seguente dimensionamento della funzione residenziale:

- 36.756 mc. dall'attuazione del vigente PRG nel sistema urbano
- 194.744 (231.500-36.756) mc da trasformazione urbanistica prevista con il Piano Strutturale nel Sistema Urbano. Per trasformazione urbanistica si intende la volumetria di nuova costruzione, da realizzare sia tramite piano attuativo che intervento diretto, esclusi i limitati ampliamenti volumetrici (80/100 mc.) nonché gli interventi fino alla categoria della sostituzione edilizia.

Il R.U. individuerà e localizzerà la quota da destinare ad edilizia economica e popolare.

Il R.U. individuerà in modo puntuale i nuclei, per i quali potrà ammettere eventuali ampliamenti costituiti dagli agglomerati significativi che pur non costituendo "frazioni" o centri abitati hanno sempre rappresentato un riferimento di "aggregato con caratteristiche urbane ancorché nel territorio rurale". Ciò è una caratteristica del territorio di Impruneta, basti ricordare come ad esempio, fino a pochi anni fa, in località Monteoriole sia stato presente l'ufficio postale.

Le volumetrie previste saranno attuate in relazione alle necessità che saranno valutate di volta in volta nei Regolamenti Urbanistici che attueranno il P.S. E' da evidenziare, come indicato nella disciplina del P.S. che le volumetrie residenziali sono destinate prioritariamente a soddisfare la domanda di residenza permanente e delle giovani coppie.

### **6.2 Il dimensionamento artigianale\industriale**

Relativamente alle aree produttive il Piano strutturale prevede nuove aree insediative ,completamenti e consolidamenti delle aree artigianali esistenti.

Il dimensionamento **artigianale\industriale nel Sistema Urbano**, per una superficie complessiva di mq. 35.000 viene individuato in base a:

- completamenti residui previsti dal vigente PRG,
- ampliamenti delle attività esistenti,
- attività da trasferire,
- previsione di nuove aree.

Le previsioni di nuovo impianto vengono prevalentemente ammesse all'interno delle UTOE di Falciani e Cascine del Riccio; ampliamenti dell'esistente interessano invece maggiormente le frazioni di Bottai, Tavarnuzze, Impruneta.

Dimensionamento a parte è destinato all'attività del cotto, per il quale sono previsti mq.30.000, destinati ad ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal PRAE.

### **6.3 Il dimensionamento turistico\ricettivo**

Dalle analisi effettuate si evince che attualmente il territorio comunale ospita 615 posti letto, dei quali 149 in strutture alberghiere e 109 in agriturismi oltre ad un campeggio con 280 piazzole.

Il Piano Strutturale prevede ulteriori 880 posti letto (500 nel sistema rurale e 380 nel sistema urbano) oltre a 250 piazzole per campeggi da utilizzare sia per ampliamenti di quelli esistenti che per nuove strutture.

Tale previsione deriva dalla volontà di potenziare il settore turistico, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, privilegiando il turismo rurale .

Si ritiene che il patrimonio edilizio esistente sia in grado di soddisfare la maggior parte dei fabbisogni con interventi di recupero compatibili con le tipologie e i caratteri storico-culturali.

Nuovi interventi edificatori sono ammessi solo nei casi esplicitamente riportati e comunque dietro presentazione di apposito piano finanziario che dimostri la fattibilità dell'intervento conseguentemente alle richieste valutate in relazione alle opere infrastrutturali, ai piani economico-finanziari, alla programmazione aziendale e ai progetti e linee di sviluppo dell'AC.

#### **6.4 Il dimensionamento commerciale\direzionale**

Relativamente a questa funzione il Piano Strutturale non prevede grandi quantità di superfici, in quanto viene considerata una funzione particolarmente critica sotto l'aspetto urbanistico, in quanto necessita di standard a parcheggio e garanzie di viabilità talmente elevati che contrastano con le caratteristiche morfologiche, sociali, funzionali e quindi con la sostenibilità delle risorse del territorio comunale. Si è cercato comunque di garantire una diversità di funzioni nei centri a carattere residenziale prevedendo limitati spazi destinati al commercio e la limitata possibilità di trasformare attività artigianali in commerciali (Bottai, Cascine del Riccio).

**DIMENSIONAMENTO**

<b>Tabella A - U.T.O.E. Bottai – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG D=B+C	Totale dimensionamento P.S. E= A+D
		A	B	(non realizzato/ non convenzionato)			
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)				
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>81.373</b>			<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>94.373</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto				<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>10.163</b>			<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>13.163</b>
<b>Artigianale/ Industriale</b>	mq. lordi	<b>40.414</b>			<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>44.614</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>671</b>			<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.671</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Tavarnuzze – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG ----- D=B+C	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A	B	(non realizzato / non convenzionato)			
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)				
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>1.027.627</b>	<b>31.079</b>	<b>13.600</b>	<b>41.400</b>	<b>55.000</b>	<b>1.113.706</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>106</b>			<b>80</b>	<b>80</b>	<b>186</b>
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>9.647</b>			<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>11.647</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi	<b>52.454</b>			<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>57.454</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>60.252</b>			<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>63.252</b>

Tabella A - U.T.O.E. Bagnolo – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S.
		A		B	C	D=B+C	E= A+D
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>102.297</b>	<b>550</b>		<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>118.447</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto						
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi				<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi						
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>4.202</b>			<b>500</b>	<b>500</b>	<b>4.702</b>

Tabella A - U.T.O.E. Baruffi – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE							
	Unità di misura	Esistente -----		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S.
		A		B	C	D=B+C	E= A+D
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>44.152</b>					<b>44.152</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto						
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>155</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>455</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi						
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>1.876</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>2.176</b>

Tabella A - U.T.O.E. Impruneta – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE							
	Unità di misura	Esistente -----		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG ----- D=B+C	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A					
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>1.064.146</b>	<b>46.788</b>		<b>80.700</b>	<b>80.700</b>	<b>1.191.634</b>
<b>Turistico*</b>	Posti letto	<b>88</b>			<b>200</b>	<b>200</b>	<b>288</b>
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>6.278</b>			<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>8.278</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi	<b>69.198</b>			<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>72.198</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>60.252</b>			<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>69.252</b>

\* di cui 10 posti letto in agriturismo

Tabella A - U.T.O.E. San Gersolè – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG ----- D=B+C	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A					
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>32.241</b>					<b>32.241</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto						
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>73</b>			<b>200</b>	<b>200</b>	<b>273</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi						
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>5.364</b>			<b>200</b>	<b>200</b>	<b>5.564</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Pozzolatico – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A		B	C	D=B+C	
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>65.244</b>		<b>7.000</b>	<b>15.000</b>	<b>22.000</b>	<b>87.244</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	---		---	---	---	---
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>732</b>			<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.232</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi	---		---	---	---	---
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>5.299</b>			<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>10.299</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Cascine del Riccio – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A		B	C	D=B+C	
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>12.538</b>					<b>12.538</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	---		---	---	---	---
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>1.964</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>2.964</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi	<b>71.157</b>			<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>88.157</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>1.644</b>			<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>3.644</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Ugolino – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S.
		A		B	C	D=B+C	----- E= A+D
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato/ non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>148.720</b>			<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>158.720</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>117</b>			<b>30</b>	<b>30</b>	<b>147</b>
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>460</b>			<b>500</b>	<b>500</b>	<b>960</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi						
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>544</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.544</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Falciani – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG	Totale dimensionamento P.S.
		A		B	C	D=B+C	----- E= A+D
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>64.317</b>	<b>1.700</b>	<b>16.216</b>	<b>11.984</b>	<b>28.200</b>	<b>94.217</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto	<b>5</b>			<b>40</b>	<b>40</b>	<b>45</b>
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>2.069</b>			<b>1300</b>	<b>1300</b>	<b>3.369</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi	<b>18.087</b>			<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>24.087</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>2.181</b>			<b>500</b>	<b>500</b>	<b>2.681</b>

<b>Tabella A - U.T.O.E. Ferrone – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE</b>							
	Unità di misura	Esistente		Residuo P.R.G.	Previsione P.S.	Totale P.S. + PRG D=B+C	Totale dimensionamento P.S. ----- E= A+D
		A		B			
		Cartografato	non cartografato (realizzato e/o convenzionato)	(non realizzato / non convenzionato)			
<b>Residenziale</b>	mc.	<b>30.687</b>	<b>11.123</b>		<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	<b>48.510</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto						
<b>Commerciale / Direzionale</b>	mq. lordi	<b>364</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>664</b>
<b>Artigianale / Industriale</b>	mq. lordi						
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>324</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>624</b>

**DIMENSIONAMENTO SISTEMI FUNZIONALI**

<i>Sistemi</i>	<i>Residenziale mc.</i>	<i>Turistico ricettivo Posti letto</i>	<i>Artigianal e industriale S.U.L.mq.</i>	<i>Commerciale Direzionale S.U.L.mq.</i>	<i>Servizi e attrezzatur e interesse pubblico</i>	<i>Servizi sovra comunali</i>
<b>Sistema Urbano</b>	<b>231.500</b>	380 p.l.	<b>35.000</b>	<b>11.600</b>	23.800	
<b>Sistema Rurale</b>	<b>70.000</b>	<b>500 p.l</b> <b>250</b> piazze per campegg i	<b>5.000</b>	<b>3.000</b>	<b>5.000 mq</b>	
					Parco Cave: <b>S.U.L.</b> <b>3.000 mq</b>	
					Parco Terre Bianche: <b>SUL</b> <b>500mq</b>	
<b>Sistema del Cotto</b>			30.000			
<b>Sistema delle infrastrutture e dei servizi</b>		.				Terme di Firenze S.U.L.2800 mq in ampliamento
						Istituto zoologia agraria  mc.19.000 ampliamento
						Attr. Sociosanitaria S. Lorenzo alle Rose  S.U.L. 300 mq nuova costruzione
						Golf Ugolino  S.U.L. 1.800 mq ampliamento e nuova costruzione
						Impianti tecnologici "Scopeti"  S.U.L. 8.000 mq nuova costruzione
						Protezione civile  S.U.L. 500 mq nuova costruzione
<b>TOTALE</b>	<b>301.500</b>	<b>880 p.l. + 250 piazze</b>	<b>70.000</b>	<b>14.600</b>	<b>32.300</b>	<b>13.400mq +19.000 mc</b>

## DIMENSIONAMENTO SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI

Dal seguente dimensionamento, che comprende le funzioni turistico-ricettiva, artigianale-industriale, **commerciale-direzionale** e i servizi puntualmente localizzati, è escluso quanto previsto nel Sistema Urbano (UTOE).

	<i>Turistico ricettivo Posti letto</i>	<i>Artigianale industriale <del>Cotto</del> S.U.L.mq.</i>	<i>Servizi sovracomunali</i>	<i>Servizi di interesse pubblico</i>
<b>SISTEMA Collina Metropolitana</b>	p.l. 300 piaz. .50	mq. 2.000	mq. 8.300 (Attr. Sociosanitaria S. Lorenzo alle Rose, Impianti tecnologici "Scopeti") + 19.000 mc (Istituto zoologia)	mq. 3.000
<b>Subsistema di Colleramole</b>	p.l.80 piaz. 50		-----	mq.3.000
<b>Subsistema di Mezzomonte</b>	p.l.220 piaz.----		mq. 8.300 (Attr. Sociosanitaria S. Lorenzo alle Rose, Impianti tecnologici "Scopeti") + 19.000 mc (Istituto zoologia)	-----
<b>SISTEMA della Collina del Chianti</b>	p.l. 200 piaz. 200	mq.28.000	mq. 5.100 (Terme di Firenze, Golf Ugolino, Protezione Civile)	mq.500
<b>Subsistema della Greve</b>	p.l. 50 piaz. 100		mq.2.800 (Terme di Firenze)	
<b>Subsistema del Grassina</b>	p.l. 100 piaz. 100		mq.1.800 (Golf Ugolino)	mq.500
<b>Subsistema Poggio alle Carraie</b>	p.l. 50 piaz.----		mq.500 (Protezione Civile)	

Come indicato nella disciplina, il dimensionamento concernente la funzione turistico-ricettiva potrà subire variazioni reciproche tra sistemi e subsistemi nel limite del 20% del valore massimo indicato in modo da consentire una minima elasticità nell'attuazione del Piano Strutturale.

### 6.5 Il dimensionamento del Sistema Rurale

A seguito delle modifiche apportate dalle osservazioni, il dimensionamento viene riformulato anche per il sistema rurale, ricomprendendo e calcolando i cambi di destinazione d'uso nonché le altre funzioni ammesse nel sistema stesso. Nel dimensionamento, come si può evincere dalla tabella dei Sistemi e Subsistemi Territoriali, non sono invece ricomprese opere e manufatti aventi destinazione agricola, comprese le residenze rurali, e ciò quando tali interventi siano o meno ricompresi in PMAA. Pertanto le ulteriori funzioni dimensionate all'articolo 41- *La strategia del sistema funzionale rurale* della disciplina sono:

- Residenziale : mc.70.000
- Turistico/Ricettivo: 500 pl e 250 piazzole
- Artigianale/Industriale: 7.000 mq. ( oltre al dimensionamento del sistema del cotto)
- Commerciale/Direzionale: 5.000 mq.
- Servizi e attrezzature di interesse generale: 5.000 mq. (oltre ai servizi già dimensionati)

### **Calcolo degli Standard**

Dall'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente è stato verificato che attualmente il dimensionamento degli standard realizzati, pur risultando evidenti carenze soprattutto per quanto riguarda la quantità di parcheggi, soddisfa ampiamente i minimi previsti dal DM1444/68, giungendo addirittura ad individuare una media territoriale di 26.9 mq/abitante.

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo prioritario il risanamento della situazione esistente ponendo attenzione alle carenze reali, che quasi sempre coincidono con la mancanza di parcheggi, e sempre compatibilmente e nel rispetto della tutela delle risorse ambientali e territoriali presenti nell'area.

Per quanto sopra il Piano Strutturale non vuole dare indicazioni numeriche relativamente agli standard da soddisfare, fatto salvo chiaramente il soddisfacimento dei minimi previsti dal Decreto Ministeriale, ma vuole garantire un elevato livello qualitativo dei servizi, degli spazi e delle attrezzature pubbliche specialmente laddove queste si dimostrino attualmente carenti.

Pertanto il fine del Piano è garantire i minimi di legge, quando possibile, all'interno di ogni centro abitato e raggiungere dei parametri qualitativamente superiori in aree, che pur soddisfacendo i limiti di legge, dimostrino una evidente necessità di ulteriori spazi. Basti pensare all'UTOE di Tavarnuzze che in base ai calcoli effettuati già ad oggi soddisfa ampiamente il fabbisogno di standard complessivi derivanti dalla previsione del Piano Strutturale, sebbene sia stato verificato da appositi studi che uno dei problemi attuali è proprio quello dei parcheggi, insufficienti alle condizioni di vita moderna.

A maggior chiarimento si precisa che il dimensionamento relativo ai "servizi" riportato nel Piano Strutturale rappresenta un limite dimensionale minimo.

<b>Standard necessari per le previsioni del Piano Strutturale</b>							
<b>UTOE</b>	<b>Incremento abitanti (100mc./ab)</b>	<b>Incremento Standard Residenziale (18 mq./ab)</b>	<b>Incremento Commerciale/Direzionale (mq)</b>	<b>Incremento Standard Commerciale/Direzionale (80/100 mq.)</b>	<b>Incremento produttivo Artigianale/Industriale SUL(mq.)</b>	<b>Incremento Standard Artigianale/Industriale (10% S.t.)*</b>	<b>Totale Standard necessari per UTOE (mq.)</b>
<b>Bottai</b>	130	2.340	3000	2.400	4.000	800	<b>5540</b>
<b>Tavarnuzze</b>	550	9900	2.000	1.600	5.000	1.000	<b>12.500</b>
<b>Bagnolo</b>	156	2.808	500	400			<b>3.208</b>
<b>Baruffi</b>			300	240			<b>240</b>
<b>Impruneta</b>	807	14.526	2.000	1.600	3.000	600	<b>16.726</b>
<b>San Gersolè</b>			200	160			<b>160</b>
<b>Pozzolatico</b>	220	3.960	500	400			<b>4360</b>
<b>Cascine del Riccio</b>			1.000	800	17.000	3400	<b>4.200</b>
<b>Ugolino</b>	100	1.800	500	400			<b>2.200</b>
<b>Falciani</b>	282	5.076	1.300	1.040	6.000	1200	<b>7.316</b>
<b>Ferrone</b>	70	1260	300	240			<b>1500</b>
<b>Totali Parziali</b>	2033	39.330	11600	9.280	35.000	7.000	<b>57.790</b>

\*La S.t. è calcolata raddoppiando la SUL

<b>Saldo degli Standard minimi necessari (18mq/ab)</b>			
<b>UTOE</b>	<b>Saldo standard stato attuale</b>	<b>Standard necessari per le previsioni di P.S.</b>	<b>Saldo Standard di previsione</b>
<b>Bottai</b>	-16.862 (8720 -25.582)	-5540	<b>--22.402</b>
<b>Tavarnuzze</b>	15.232 (115315-100.083)	- 12.500	<b>+2.732</b>
<b>Bagnolo</b>	-3.784 (5486-9270)	-3.208	<b>-6.992</b>
<b>Baruffi</b>	6.612 (6736-124)	-240	<b>+6.372</b>
<b>Impruneta</b>	75.309 (181.697-106388)	-16.726	<b>+58.583</b>
<b>San Gersolè</b>	4.328 (7482-3154)	-160	<b>+4.168</b>
<b>Pozzolatico</b>	1.065 ( 13135-12070)	-4360	<b>-3.295</b>
<b>Cascine del Riccio</b>	-6.595 (3064-9659)	- 4.200	<b>- 10.795</b>
<b>Ugolino</b>	17.028 (26486-9458)	- 2.200	<b>+14.828</b>
<b>Falciani</b>	-9.741 (4316-12554)	-7.316	<b>-17.057</b>
<b>Ferrone</b>	-3.102 ( 843-3945)	-1500	<b>-4.602</b>