

Comune di Impruneta

Città Metropolitana di Firenze



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. 65/2014



**PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 25 LR 65/2014**

RELAZIONE

**OTTOBRE
2024**

Sindaco
Riccardo LAZZERINI
Vice Sindaca e Assessora urbanistica ed edilizia
Laura CIONI

Responsabile Unica del Procedimento
Arch. Paola TREFOLONI
Garante dell'informazione e della partecipazione (Decreto del Sindaco n.32 del 10/11/2023)
Francesco Scuderi

RTP incaricato:
Progettazione urbanistica
Arch. Silvia VIVIANI - Capogruppo
Arch. Teresa ARRIGHETTI

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Annalisa PIRRELLO

Indagini geologiche
GeoEco Progetti - Dott. geologo Eros AIELLO
GeoEco Progetti - Dott. geologo Gabriele GRANDINI

Indagini idrauliche
Ing. David SETTESOLDI

Aspetti agronomici
Dott.ssa agronoma Elena LANZI

Aspetti archeologici
Dott.ssa archeologa Rossella COLOMBI
Aspetti giuridici
Avv. Maria Giulia GIANNONI

Collaboratori
Arch. Lucia NINNO - VAS
Pian. terr. Lorenzo ZOPPI - Urbanistica
Dott.ssa geol. Veronica VALERIANI - GeoEco Progetti

Comunicazione e partecipazione
Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze DIDA
Laboratorio Regional Design
(collaborazione scientifica ex. Art.15 L.241/90)
Responsabile scientifica della ricerca prof.ssa arch. Valeria LINGUA
Arch. pianif. Elisa CARUSO

Indice

1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	2
2 CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E AZIONI DI TRASFORMAZIONE.....	2
3 AVVISO PUBBLICO.....	4
4 AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO NEL PIANO OPERATIVO.....	4

1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Con Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 09.05.2023 è stato preso atto del documento di Avvio del Procedimento “tecnico” redatto dal gruppo di progettazione incaricato “Arch. Silvia Viviani capogruppo”, ai sensi dell’art. 17 della l.r. 65/2014, nonché del documento preliminare di VAS redatto ai sensi dell’art. 23 della l.r. 10/2010, presentati dal gruppo di progettazione.

In tale documento sono descritti i contenuti tecnici generali del Piano Operativo definiti dalla l.r. 65/2014 e le condizioni di coerenza con la Variante Generale al Piano Strutturale vigente, che il Piano Operativo deve rispettare. Nel documento sono inoltre elencati i contributi e le osservazioni pervenute durante il procedimento della Variante Generale al Piano Strutturale che erano stati rinviati al Piano Operativo per competenza (ossia natura ed efficacia giuridica dei due strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica), nonché alcuni primi approfondimenti su aspetti geologici, idraulici e sismici, agronomici, forestali, ambientali ed archeologici.

Il 14 e 15 maggio 2023 si sono svolte le elezioni amministrative per la elezione del Sindaco e del Consiglio Comunale di Impruneta. Nel primo Consiglio Comunale della nuova Amministrazione, svoltosi il 5 giugno, il Sindaco eletto Riccardo Lazzerini ha presentato la nuova Giunta Comunale, con Laura Cioni Vicesindaca e Assessora all’Urbanistica.

Con Delibera n. 94 del 02/11/2023 la Giunta Comunale ha approvato il documento denominato: “Indirizzi programmatici per la formazione del Piano Operativo Comunale”.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 23.01.2024 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo del Comune di Impruneta, ai sensi dell’art. 17 della L.R. n.65/2014, avviando contestualmente i procedimenti di conformazione al PIT/PPR (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale) ai sensi della disciplina di Piano e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. n.10/2010.

Sono allegati all’Atto di Avvio i seguenti Elaborati tecnici:

- Relazione di avvio del procedimento;
- Documento preliminare di VAS.

2 CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E AZIONI DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi dell’Art. 10 “Atti di governo del territorio” della l.r. 65/2014, il Piano Operativo Comunale è strumento della pianificazione urbanistica che si conforma alla Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29 marzo 2023 dal Comune, che è stata conformata al PIT/PPR.

Il POC è redatto ai sensi e con i contenuti di cui all’art. 95 della LR 65/2014.

Le azioni di trasformazione che - a seguito dello svolgimento della Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della l.r. 65/14 e della Conferenza Paesaggistica - sono state previste dalla Variante Generale al Piano Strutturale, sono le seguenti 14:

- Area 1 – Impruneta – Area lungo la circonvallazione (sede rionale)
- Area 3 – Cascine del Riccio – Destinazione d’uso produttiva
- Area 5 – Ferrone – Recupero ex fornace Sannini-Chiti
- Area 6 – Loc. Sibille - Recupero ex fornace Impruneta
- Area 7 – Tavarnuzze – via Quintole per le Rose – Attrezzature Socio-sanitarie
- Area 8 – Monte delle Sante Marie (Impruneta) – Sede Protezione Civile

- Area 9 – Parco Terre Bianche – Attività culturali/ sportive /ricreative (Area STAV)
- Area 10 – Impruneta loc. Scopicci – Osservatorio astronomico
- Area 12 – Via Imprunetana per Tavarnuzze – Cantina
- Area 14 – Fattoria Triboli - Zona artigianale
- Area 15 – Loc. Bottai – Ampliamento del campeggio
- Area 16 – Loc. Bagnolo – Centro di equitazione
- Area 17 – Ex cava di ponte Cappello – Area artigianale
- Area 19 – Tavarnuzze – Destinazione d'uso commerciale

Gli esiti della Conferenza succitata e la definizione delle trasformazioni esterne al territorio urbanizzato sono contenuti in apposito elaborato allegato alla Variante Generale al Piano Strutturale con descrizione di dette trasformazioni e indicazioni per la loro attuazione demandata al Piano Operativo.

Oltre alle prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale per gli interventi esterni al territorio urbanizzato indicate dall'art. 69 della “Disciplina” della Variante Generale al Piano Strutturale, nelle “Schede descrittive” delle previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato contenute nella Variante Generale medesima sono presenti “Linee di indirizzo”, “Indicazioni progettuali”, nonché approfondimenti che dette Schede assegnano specificamente al Piano Operativo.

Ai sensi dell'art. 69 della “Disciplina” della Variante Generale al Piano Strutturale, data la natura non conformativa della Variante Generale medesima, quanto indicato per le azioni di trasformazione esterne ai territori urbanizzati ha efficacia prescrittiva solo per quanto rispondente a vincoli statuari imposti dal PIT/PPR o altra norma sovraordinata o se espressamente definiti dalla Variante Generale al Piano Strutturale medesimo nello Statuto contenuto nella sua “Disciplina” e rappresentato nei relativi elaborati cartografici.

L'esatta perimetrazione e il dimensionamento specifico di ogni intervento sono demandati alla fase di elaborazione del Piano Operativo fermo restando il rispetto del dimensionamento totale stabilito dalla Variante Generale al Piano Strutturale.

Per le azioni di trasformazione da inserire nel Piano Operativo, che saranno nuovamente assoggettate a Conferenza di copianificazione, le norme tecniche di attuazione del Piano Operativo medesimo provvederanno a dettagliare la disciplina contenuta nella Variante Generale al Piano Strutturale, adeguandola ai contesti e rendendola prescrittiva per i successivi strumenti di attuazione quali Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, progetti edilizi e ogni altra forma di strumento attuativo delle previsioni del Piano Operativo.

3 AVVISO PUBBLICO

Ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del Piano Operativo, il Comune ha pubblicato un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale.

Le proposte che l'Amministrazione intendeva sollecitare con la pubblicazione dell'Avviso Pubblico, che ha fatto seguito all'approvazione da parte del Consiglio comunale dell'avvio del Piano operativo, avrebbero dovuto essere coerenti con la vigente Variante Generale al Piano Strutturale, con i contenuti e obiettivi del Piano Operativo di cui alla Relazione di Avvio e con gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione Comunale di cui alla Delibera della Giunta n. 94/2023.

La scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse è stata fissata al giorno 08/03/2024.

Entro la scadenza sono pervenute n° 94 manifestazioni di interesse e n° 7 ulteriori contributi.

4 AZIONI DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO NEL PIANO OPERATIVO

Le azioni di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato da inserire nel primo Piano Operativo, da assoggettare a copianificazione ai sensi e per gli effetti delle disposizioni della l.r. 65/2014, sono state definite successivamente all'Avvio del procedimento, anche considerati gli esiti dell'Avviso Pubblico che l'A.C. ha deciso di pubblicare per la partecipazione della cittadinanza alla definizione dei contenuti del POC.

Nella Variante Generale al Piano Strutturale sono individuate 14 previsioni di aree di trasformazione.

Di tali azioni l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n. 94/2023, ha indicato come prioritarie quelle di seguito elencate, salvo successive verifiche di fattibilità:

- Area 1 - Impruneta - Area lungo la circonvallazione (sede rionale)
- Area 3 - Cascine del Riccio - Destinazione d'uso produttiva
- Area 5 - Ferrone - Recupero ex fornace Sannini-Chiti
- Area 7 - Tavarnuzze - via Quintole per le Rose - Attrezzature Socio-sanitarie
- Area 8 - Monte delle Sante Marie (Impruneta) - Sede Protezione Civile
- Area 12 - Via Imprunetana per Tavarnuzze - Cantina
- Area 14 - Fattoria Triboli - Zona artigianale
- Area 15 - Loc. Bottai - Ampliamento del campeggio
- Area 19 - Tavarnuzze - Destinazione d'uso commerciale

A seguito dell'Avviso Pubblico e delle ulteriori verifiche svolte dall'Amministrazione Comunale, dagli U.T.C. e dai tecnici esterni incaricati, le aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato, da assoggettare a Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, sono risultate le seguenti:

Area 1 - Impruneta - Area lungo la circonvallazione (sede rionale)

Area di trasformazione ricadente nel territorio aperto ai margini del territorio urbano dove sarà realizzata la sede del Rione del Pallò e le strutture per l'allestimento e il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva e altre feste rionali.

Area 5 - Ferrone - Recupero ex fornace Sannini

La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione tramite il cambio di destinazione d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve.

L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area, al recupero degli edifici storici e della cava, tramite la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale, turistico e di innovazione mediatica.

L'area di trasformazione è limitata alla ex-fornace Sannini.

Area 6 – Loc. Sibille - Recupero ex fornace Impruneta

La fornace oggi è dismessa e gli obiettivi sono la sua riqualificazione/rigenerazione con eventuale cambio d'uso, anche in relazione alla previsione di un parco fluviale del fiume Greve.

L'intervento è finalizzato alla rigenerazione dell'area e del capannone industriale ex Impruneta srl dismesso con la realizzazione di un centro di servizi di carattere commerciale e produttivo, eventualmente integrato con una parte turistica. Il Piano di Recupero deve comprendere sia l'area della fornace sia l'area di cava adiacente.

Area 7 - Tavarnuzze - via Quintole per le Rose - Attrezzature Socio-sanitarie

L'area è di proprietà della ASL ed è destinata alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie. Gli interventi previsti interessano anche i fabbricati esistenti e le aree di pertinenza.

Area 8 - Monte delle Sante Marie (Impruneta) - Sede Protezione Civile

L'area è collocata a sud-est di Impruneta ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile ed eventuali altri servizi e attrezzature di interesse comune e/o generale.

Area 9 – Parco Terre Bianche – Attività culturali/ sportive /ricreative (Area STAV)

La trasformazione è finalizzata al recupero dell'edificato esistente con ampliamento per la realizzazione di attività didattiche, ricreative e sportive e la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico.

Area 10 – Impruneta loc. Scopici – Osservatorio astronomico

Il progetto prevede il recupero, l'ampliamento, e la riconversione di spazi ed annessi esistenti, per la realizzazione di un osservatorio astronomico amatoriale privato, aperto al pubblico ed alle scuole.

Area 12 - Via Imprunetana per Tavarnuzze - Cantina

Zona occupata da un oliveto, collocata nella parte retrostante al fronte edificato lungo la via Imprunetana per Tavarnuzze. E' prevista nuova edificazione commerciale destinata alla realizzazione di una cantina per conservazione, vendita e degustazione vino e olio.

Area 14 - Fattoria Triboli - Zona artigianale

L'area oggetto della trasformazione è destinata alla realizzazione di nuovi fabbricati per lo svolgimento di attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli.

L'ambito interessato ha una superficie inferiore a quella contenuta nella Scheda del Piano Strutturale per diverse esigenze dei proponenti.

Area 15 - Loc. Bottai - Ampliamento del campeggio

L'area oggetto di trasformazione è destinata all'ampliamento del campeggio esistente in loc. Bottai, nei pressi dell'autostrada A1.

Area 16 – Loc. Bagnolo – Centro di equitazione

L'area in oggetto è sede di un centro che svolge attività equestre federata C.O.N.I. L'area ospita già edifici e strutture a servizio dell'attività. La trasformazione è finalizzata all'ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione e alla realizzazione di nuove strutture a supporto del centro ippico.

Le aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato, da assoggettare a Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo, sono rappresentate nell'elaborato allegato.