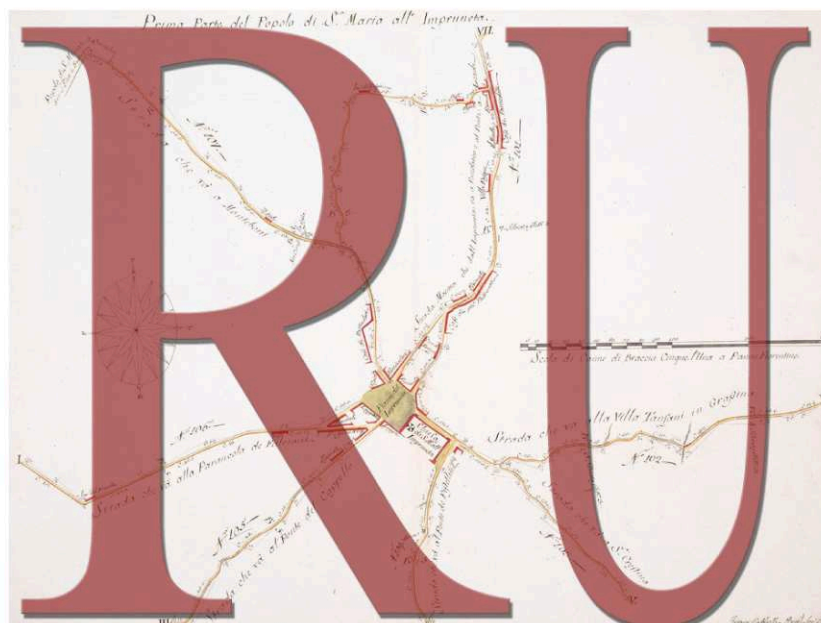




COMUNE DI IMPRUNETA
Provincia di Firenze



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**Individuazione area "polo scolastico Sassi Neri" ad Impruneta
modifica destinazione urbanistica della scuola materna
di via Roma ad Impruneta e dell'asilo nido di Bagnolo**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco:

Alessio Calamandrei

Assessore all'Urbanistica:

Ing. Enrico Bougleux

Il Dirigente:

Arch. Leonello Corsinovi

Responsabile del Procedimento e Redattore:

Arch. Paola Trefoloni

Garante della Comunicazione:

Dr.ssa Rebecca Mei

Collaboratori:

Arch. Chiara Puccini

Consulenti:

Indagine Geologica
Valutazione Ambientale Strategica

Geol. Paolo Castellani - Studio Associato Geologica Toscana
Arch. Gianni Vivoli - Studio Vivoli Di Fazio Associati

Estratto NTA- STATO MODIFICATO

Art 75.- Disposizioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni

.....

Art. 76 – Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni

V1- Area “Polo scolastico Sassi Neri “ ad Impruneta.

Fermo restando quanto previsto dall'art.58-*Attrezzature di interesse comune* nell'area destinata ad attrezzatura scolastica sono previsti edifici secondo i seguenti parametri dimensionali :

- RC 20% dell'area scolastica
- H massima 10.50 ml
- SUL massima 6.000 mq

Gli edifici dovranno essere disposti sull'area garantendo la percezione visiva del Parco dall'area PEEP adiacente. In fase di progettazione dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.23 - Aree di interesse panoramico delle NTA.

La progettazione- pur giovandosi delle proprie libertà compositive ed espressive- dovrà tendere ad evitare fratture con il contesto, a non imporre vistose discontinuità sia planimetriche che volumetriche ma, al contrario a porsi come elemento di dialogo o di corretta dialettica anche formale con l'esistente. In particolare ciò dovrà avvenire laddove siano ancora leggibili e descrivibili quei rapporti fondativi che legavano la città storica (o parti della città esistente) al territorio, ad esempio in termini di giacitura sul terreno od in termini di rispetto del clima, del soleggiamento, o delle visuali. Analoghe attenzioni dovranno essere rivolte ed esercitate nella scelta delle modalità costruttive, del tipo di coperture dell'impiego di materiali sia per le costruzioni che per gli spazi a terra.

Relativamente al fosso presente nell'area, in attesa della sua esclusione dal reticolo idrografico approvato con DCRT n.57 dell'11 giugno 2013, dovranno essere rispettati i vincoli derivanti dal R.D. 523/1904 e L.R.T. 1/2012.

La progettazione dei nuovi immobili è assoggettata alla valutazione del clima acustico ai sensi della L.447/95 art.8 c.3. Il progetto esecutivo dovrà acquisire il parere positivo del comune su tale valutazione, in particolare devono essere considerate le questioni relative all'orientamento degli immobili, alla destinazione d'uso degli interni, alle caratteristiche della facciata in relazione alla schermatura che può offrire sia a finestre chiuse che a finestre aperte(fono isolamento delle facciate), al posizionamento degli immobili rispetto alla strada, ad eventuali elementi di schermatura che potrebbero essere realizzati contestualmente agli immobili.

La progettazione degli edifici dovrà inoltre seguire le linee della Regione Toscana in materia di Edilizia Sostenibile.

Il progetto dovrà prevedere idonei sistemi per la raccolta differenziata da concordare con l'Ente Gestore.

Relativamente agli scarichi idrici in fase di progetto edilizio, qualora non si abbia la certezza della realizzazione del depuratore di Impruneta prima dell'agibilità dell'edificio scolastico, dovrà essere individuata una soluzione alternativa ed acquisiti i relativi pareri in merito alla conformità e compatibilità con le norme vigenti in materia.

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato " Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma ad Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) " di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in **Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici** dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n° 36/R.

Gli studi e le indagini geognostiche di dettaglio finalizzati alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dovranno essere mirate anche ad individuare con esattezza le eventuali alternanze litologiche tra argilliti e calcari presenti nella Formazione delle Argille a Palombini, che costituisce l'area d'intervento.

Pertanto, considerando anche l'importanza dei fabbricati previsti dalla variante di R.U. (edifici scolastici), indipendentemente dalla classe di indagine geologica come da D.P.G.R. n° 36/R, l'indagine geognostica deve essere effettuata tramite sondaggi a carotaggio continuo.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area non è interessata da possibile amplificazione sismica, dovrà essere solamente predisposta una specifica campagna di indagini geofisiche secondo quanto previsto dal D.P.G.R. n° 36/R.

In relazione agli aspetti idraulici, pur non essendo l'area d'intervento interessata in alcun modo da possibili fenomeni di esondabilità, la scarsa permeabilità del terreno e la presenza di una zona soggetta a lievi erosioni superficiali, determina la necessità di eseguire opportune opere di regimazione delle acque superficiali, anche in relazione alla probabile necessità di tombamento dell'impluvio attualmente presente al centro dell'area d'intervento.

Sia le opere di regimazione delle acque superficiali, che l'eventuale tombamento dell'impluvio, dovranno essere appositamente progettate al fine di risolvere completamente i problemi dell'area. Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

V2- immobile ex scuola materna di via Roma

E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura scolastica a residenziale con possibilità di frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.30-Tessuto storico, per l'immobile sono consentiti interventi fino alla categoria d'intervento r1 (art.11 NTA) con la prescrizione dell'eliminazione della struttura in ferro posta sul fronte tergale, aggiunta in epoca recente per consentire l'uso scolastico.

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato " Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma ad Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) " di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in **Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici** dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n° 36/R.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area è una zona stabile suscettibile di amplificazione caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato entro alcune

decine di metri, dovrà essere predisposta in fase di strumento attuativo oppure del progetto edilizio una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche che dovranno prevedere almeno un sondaggio della profondità di 30 metri attrezzato per l'esecuzione di un Down Hole, al quale deve essere associata un'indagine MASW/ESAC o in alternativa (ma la ristrettezza dello spazio a disposizione ne rende problematica l'esecuzione) un'indagine di sismica a rifrazione anche con interpretazione tomografica.

Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

V3- immobile ex asilo nido di Bagnolo

Fatto salvo quanto previsto dall'art.31- Tessuto consolidato di recente formazione- delle NTA, è prevista anche previa demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con modifica di sagoma, la realizzazione di un nuovo fabbricato nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza dell'edificio esistente. Sono consentiti garage e cantine interrato

La progettazione- pur giovandosi delle proprie libertà compositive ed espressive- dovrà tendere ad evitare fratture con il contesto, a non imporre vistose discontinuità sia planimetriche che volumetriche ma, al contrario a porsi come elemento di dialogo o di corretta dialettica anche formale con l'esistente. In particolare ciò dovrà avvenire laddove siano ancora leggibili e descrivibili quei rapporti fondativi che legavano la città storica (o parti della città esistente) al territorio, ad esempio in termini di giacitura sul terreno od in termini di rispetto del clima, del soleggiamento, o delle visuali. Analoghe attenzioni dovranno essere rivolte ed esercitate nella scelta delle modalità costruttive, del tipo di coperture dell'impiego di materiali sia per le costruzioni che per gli spazi a terra.

Vanno evitati i cambiamenti che coinvolgono negativamente la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti l'arredo degli spazi aperti. Le opere saranno solo quelle dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione di superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi. In esse andranno impiegate tecniche e materiali tradizionali.”

Prescrizioni geologiche

Fermo restando quanto contenuto nell'elaborato “ Relazione geologica per la fattibilità della variante al RU per tre aree per la modifica di destinazione urbanistica dell'asilo nido in loc. Bagnolo e della scuola materna di via Roma ad Impruneta e per l'individuazione dell'area del nuovo polo scolastico in loc. Sassi Neri nel Comune di Impruneta (FI) “ di seguito vengono specificate le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni: per la progettazione degli interventi di nuova edificazione ricadenti in **Classe di fattibilità 2 in relazione agli aspetti geologici** dovranno essere effettuate indagini geologico-tecniche per definire le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione in base a quanto previsto dal D.P.G.R. n° 36/R.

Gli studi e le indagini geognostiche di dettaglio finalizzati alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni dovranno essere mirate anche ad individuare le cause delle lesioni presenti nelle murature dell'edificio attuale, che seppur posto su un litotipo lapideo indeformabile mostra evidenti fessurazioni, che potrebbero essere dovute ad una variazione litologica del terreno di fondazione (in parte roccia e in parte riporto?), o ad insufficienti fondazioni, o ad altre cause da individuare.

In relazione agli aspetti sismici, visto che l'area non è interessata da possibile amplificazione sismica, dovrà essere solamente predisposta una specifica campagna di indagini geofisiche secondo quanto previsto dal D.P.G.R. n° 36/R.

Tutto ciò costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.