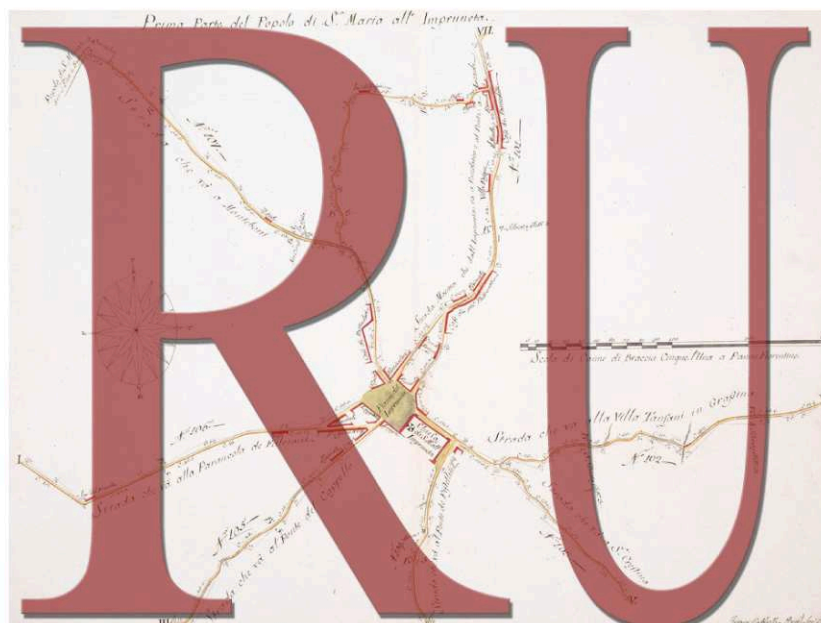




COMUNE DI IMPRUNETA
Provincia di Firenze



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

Premessa

Con Deliberazione n.54 del 7.05.2014 la Giunta Comunale ha approvato “l’elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione, ai sensi del D.L.25.06.2008 n.112 convertito nella legge 6 agosto2008, n.133”.

Con la suddetta delibera la giunta, considerato che è obiettivo prioritario dell’Amministrazione comunale la realizzazione di nuovi plessi scolastici in sostituzione di quelli esistenti, chiusi per inagibilità delle strutture, con particolare riferimento alla scuola dell’infanzia di Impruneta, in via Roma e dell’asilo nido in località Bagnolo per i quali non si prevede un loro utilizzo nell’ambito pubblico, ha proposto al Consiglio di prendere atto e approvare il piano delle alienazioni contenente , in particolare , i seguenti immobili

1. *Scuola via Roma: identificazione catastale: fg. 42 p.lla 22 sub. 502, p.lla 25 sub 500, p.lla 647 ;*
2. *Asilo nido Bagnolo: identificazione catastale: fg. 20 p.lla 827 ;*
oltre alla conferma della non strumentalità di un terreno a margine della circonvallazione di Impruneta diminuendone il valore di stima:

E’ stato inoltre precisato che l’Amministrazione intende procedere alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico ad Impruneta individuando un’area in loc. Sassi Neri, come di seguito meglio descritta, da valorizzare, modificandone la destinazione urbanistica per renderla conforme all’edilizia scolastica, come di seguito descritta:

3. *Terreno posto ad Impruneta - loc. Sassi Neri - identificazione catastale: fg. 43 p.lla 74 ;*

Con successiva deliberazione n.54 del 17.06.2014 il Consiglio Comunale di Impruneta ha preso atto della deliberazione di Giunta Comunale n.54 del 7.05.2014 confermando l’elenco degli immobili approvato dalla giunta ed ha approvato “ *Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili ricadenti nel territorio, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione*” predisposto ai sensi dell’art.58 del D.L. n.112/08, convertito in Legge n. 133/08 e sue successive modificazioni, costituito dalle schede di individuazione degli immobili.

La deliberazione ha dato atto che la variante urbanistica necessaria per le modifiche di destinazione urbanistica delle due scuole e la nuova localizzazione dell’area scolastica ai Sassi Neri sarà redatta successivamente all’approvazione del Bilancio di previsione dell’anno 2014, a seguito del quale sarà possibile conferire gli incarichi per le valutazioni di natura ambientale e in ambito geologico.

E’ stato pertanto dato mandato ai competenti uffici comunali di avviare il procedimento per la redazione della variante urbanistica ai sensi dell’art. 58, comma 2, del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 e sue successive modifiche, e ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 8 del 9/3/2012, una volta approvato il Bilancio di previsione 2014.

Procedura tecnico-amministrativa

Come indicato in premessa, la variante in oggetto interessa i seguenti punti:

- 1-modifica della destinazione urbanistica da scolastica a residenziale della scuola materna di via Roma ad Impruneta;
- 2- modifica della destinazione urbanistica da scolastica a residenziale, dell'asilo nido in località Bagnolo;
- 3- modifica della destinazione urbanistica da verde pubblico ad area scolastica di parte dell'area destinata a parco in località Sassi Neri ad Impruneta.

La variante pur avendo avviato la procedura ai sensi della L.R. 8/2012, relativa alla “*Procedure preliminari per la formazione dei PUV e delle varianti comunali semplificate*” (art.4), conclusasi con D.G.R.T. n.1011 del 18/11/2014 con la quale viene esclusa la procedura del PUV, viene predisposta ai sensi dell'art. 238(*disposizioni particolari per opere pubbliche*) e art.30(*Varianti semplificate al piano strutturale . Varianti semplificate al Piano operativo e relativo termine di efficacia*) della L.R. 65/2014 entrata in vigore il 27 novembre 2014.

Per quanto riguarda gli studi allegati alla variante sono stati predisposti sia l'indagine geologica ai sensi dell'art.62 della L.R.1/2005 poi art.104 della LR65/2014, che la procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

La procedura avviata ai sensi della L.R.8/2012 e la verifica di VAS hanno comportato delle prescrizioni derivanti dai pareri degli Enti interessati al procedimento (Regione, Provincia ,ASL) che sono state inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art.224-*Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, che riporta: “..Si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..”*, si rileva che il Piano Strutturale del Comune di Impruneta individua con la Tav. 16 –Ambiti di tutela ambientale e paesistica- le aree a prevalente funzione agricola.

Le aree oggetto di variante sono tutte escluse da detta area a prevalente funzione agricola, e ricadono nelle aree urbane individuate come UTOE.

Pertanto tutte e tre le aree oggetto di variante ricadono all'interno del territorio urbanizzato così come definito dall'art.224 della LR 65/2014

Elaborati di variante

La presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

1 - Relazione illustrativa

2- Estratto NTA

Stato vigente

Stato modificato

3- Elaborati Grafici

•ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE:

Tavola U1- Disciplina del sistema urbano- Impruneta – scala 1:2000

Tavola U5- Disciplina del sistema urbano – BAGNOLO –FALCIANI –FERRONE scala 1:2000

•ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO PROPOSTA DI VARIANTE:

Tavola U1- Disciplina del sistema urbano- Impruneta – scala 1:2000

Tavola U5- Disciplina del sistema urbano – BAGNOLO –FALCIANI –FERRONE scala 1:2000

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

1-Sassi neri -Impruneta

Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area destinata a "Parco Urbano dei Sassi Neri" di circa 5,5 ettari, situato in posizione periferica dell'abitato di Impruneta, lungo via Vittorio Veneto, in prossimità del campo sportivo, del Monte delle Sante Marie e degli interventi edificatori relativi alle aree PEEP e CER lungo via Prachatice.

Il parco è costituito da un'area sistemata in parte a prato naturale piantumato con olivi, cipressi e piante tipiche del luogo, in parte occupato da una piazza circolare inerbita destinata ad accogliere occasionalmente manifestazioni locali, e in parte sistemata a parcheggio pubblico disposto lungo via Vittorio Veneto.

È stato realizzato come Opera di Urbanizzazione secondaria dal soggetto attuatore dell'adiacente CER (lottizzazione privata) ed è stato preso in carico dall'A.C. a seguito di collaudo positivo approvato con determinazione dirigenziale n. 464 del 02/10/2008.

Il Regolamento Urbanistico prevede al suo interno anche la destinazione ad attrezzature sportive e la previsione di una sede rionale.

Nell'area è presente un tratto di fosso parzialmente tombato che dalla cartografia del PIT adottato risulta classificato come corso di acqua pubblica inserito nel reticolo cartografico. Riguardo ad esso fin dal 2001, in fase di progetto del parco e del PEEP era stato acquisito specifico parere dalla Provincia di Firenze di esclusione dalle acque pubbliche. Il Comune ha già avviato la procedura con la Regione per la rettifica della cartografia.

Previsione di variante

L'Amministrazione Comunale ha individuato parte dell'area a Parco per la localizzazione del nuovo polo scolastico di Impruneta, destinato alla realizzazione della scuola materna, elementare e media.

Con la presente variante vengono anche valorizzate tramite la modifica della destinazione d'uso da scolastica a residenziale, sia la scuola materna di via Roma ad Impruneta che l'asilo nido di Bagnolo. Di entrambe è prevista l'alienazione tramite bando.

La presenza del fosso all'interno dell'area comporta, fino alla conclusione della procedura di esclusione dal reticolo idrografico approvato con D.C.R.T. n.57 dell'11 giugno 2013, il rispetto della normativa vigente in materia di acque pubbliche, assoggettato per effetto dell'art.14 c.1 lett. d) della LR..91/1998 alla tutela idraulica di cui al R.D. 523/1904 ed anche ai vincoli di cui alla L.R. 21/2012.



2- Scuola materna – via Roma- Impruneta

Descrizione dell'area

L'immobile oggetto della variante è costituito da un fabbricato storico già presente, anche se in forma diversa, al catasto generale Toscano (1835-1917), che ricade all'interno del centro storico di Impruneta, lungo via Roma, e dalla relativa area pertinenziale che si affaccia sulla nuova circonvallazione di Impruneta. L'area pertinenziale, di circa 735mq è attualmente recintata e sistemata a giardino.

E' un edificio disposto su due piani fuori terra lungo i fronti principali e tre piani verso il fronte tergale.

L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi edilizi finalizzati all'uso scolastico della struttura, tra cui una struttura in ferro adibita alla funzione distributiva posta sulla parte tergale.

Previsione di variante

La finalità dell'Amministrazione Comunale è modificare la destinazione d'uso da scolastico a residenziale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, con successiva alienazione del bene.



Fronte su via Roma



Prospetto laterale



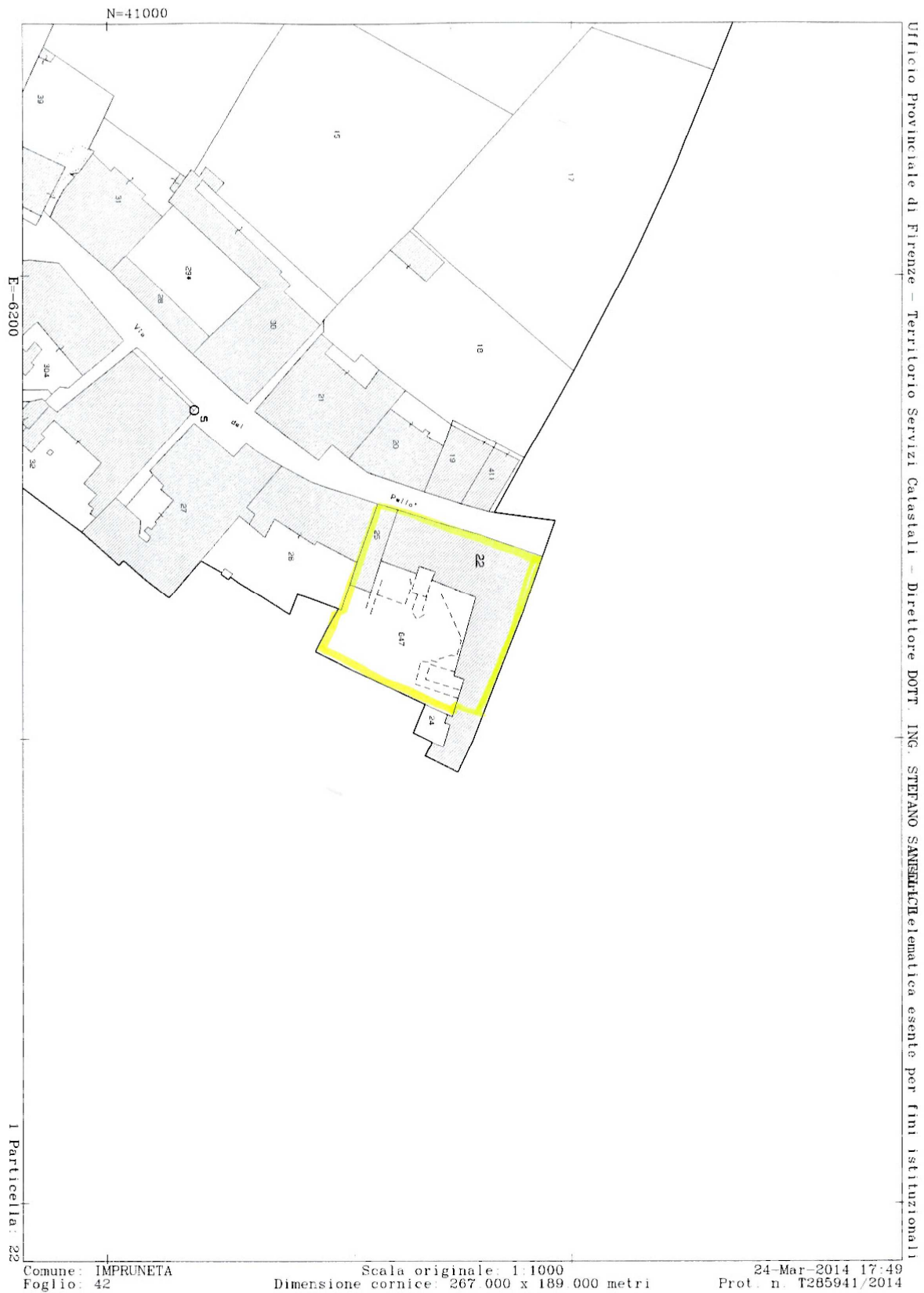
Prospetto tergale



Prospetto tergale

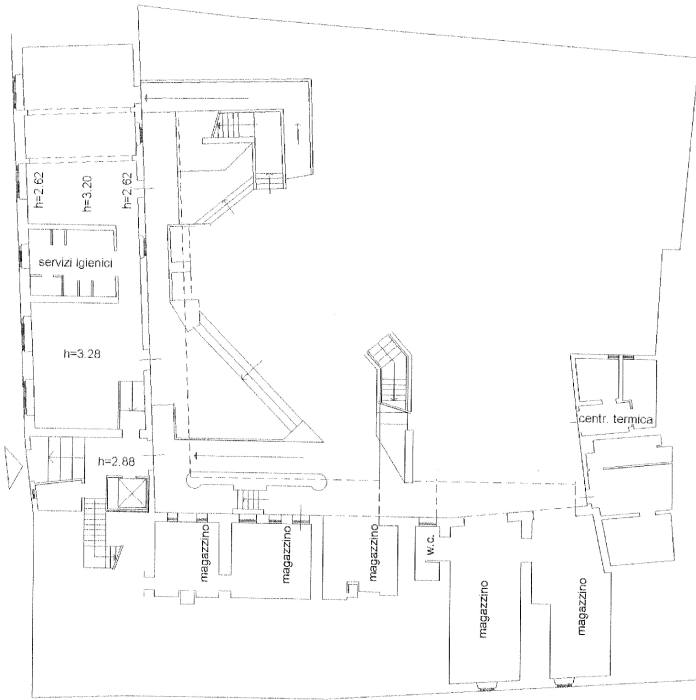
Individuazione catastale

L'area in oggetto è individuata al Catasto Urbano foglio 42 part. 22 sub.502, p. 25 sub.500, e p. 647



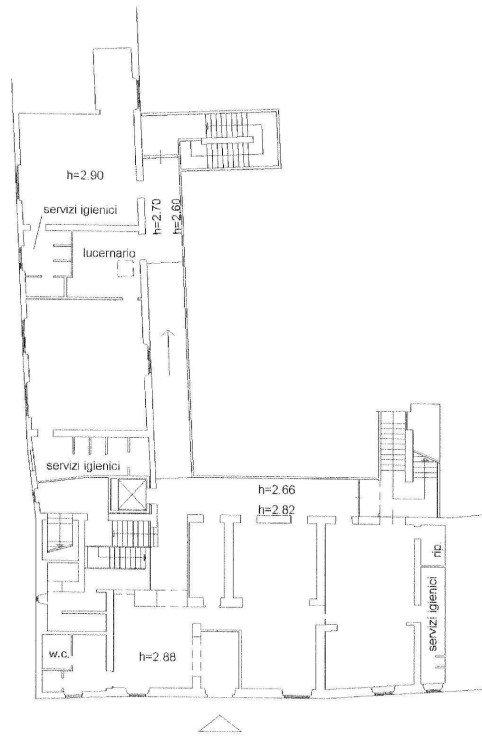
PLANIMETRIE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

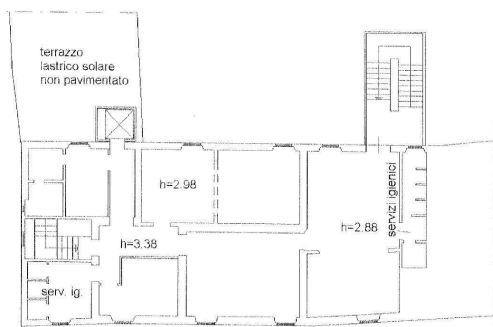


VIA ROMA

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



COMUNE DI IMPRUNETA
Provincia di Firenze

scheda **A** edificio n. **54**

variante al PRG vigente nel capoluogo ai sensi del comma 8-20, art. 40, L.R. n. 5 / 95

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

TOPONIMO : Impruneta	RIFERIMENTO CATASTALE : FOGLIO N. 42 PARTICELLA N. 22
LOCALIZZAZIONE : Via Roma 36	



aerofotogrammetrico s. 1:5000



catasto attuale s. 1: 2000



catasto. Leopoldino s. 1: 2500

PRESENTE AL CATASTO LEOPOLDINO IN FORMA CORRISPONDENTE DISSIMILE

ZONE OMOGENEE DI PIANO	
ZONE A <input checked="" type="checkbox"/>	ZONE VA <input type="checkbox"/>
ZONE B <input type="checkbox"/>	ZONE VP <input type="checkbox"/>
ZONE C <input type="checkbox"/>	
ZONE D <input type="checkbox"/>	
ZONE E <input type="checkbox"/>	
ZONE F <input type="checkbox"/>	

TESSUTI URBANI	
STRUTTURE INSEDIATIVE DI ANTICO IMPIANTO (centro storico)	<input checked="" type="checkbox"/>
STRUTTURE INSEDIATIVE DI SUCCESSIVA FORMAZIONE A TESSUTO COMPATTO (periferia consolidata)	<input type="checkbox"/>
TESSUTI NON COMPATTI	<input type="checkbox"/>

NUMERO PIANI FUORI TERRA	DESCRIZIONE DELL' INTERNO
PIANI 1 <input type="checkbox"/>	CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI
PIANI 2 <input checked="" type="checkbox"/>	SCALA DI TIPO TRADIZIONALE CON IMPIANTO ORIGINALE <input type="checkbox"/>
PIANI 3 <input type="checkbox"/>	SOLAI VOLTATI <input type="checkbox"/>
PIANI 4 O PIU' <input type="checkbox"/>	SOLAI TRADIZIONALI IN LEGNO A VISTA <input type="checkbox"/>
USO IN ATTO	SOFFITTI DIPINTI, DECORATI, STUCCATI <input type="checkbox"/>
RESIDENZA CIVILE <input type="checkbox"/>	PAVIMENTI IN MATERIALE TRADIZIONALE <input type="checkbox"/>
PRODUTTIVO ARTIGIANALE <input type="checkbox"/>	ALTRI ELEMENTI DI RILIEVO <input type="checkbox"/>
PRODUTTIVO INDUSTRIALE <input type="checkbox"/>	MODIFICHE E MANOMISSIONI DELL' IMPIANTO ORIGINALE
TURISTICO - RICETTIVO <input type="checkbox"/>	CAMBIAMENTO QUOTA IMPOSTA SOLAI <input type="checkbox"/>
RISTORATIVO <input type="checkbox"/>	CAMBIAMENTO DI GRAN PARTE DELLE TRAMEZZATURE <input checked="" type="checkbox"/>
RICREATIVO - CULTURALE <input type="checkbox"/>	CAMBIAMENTO DELLE SCALE <input checked="" type="checkbox"/>
SCOLASTICO <input checked="" type="checkbox"/>	ACCORPAMENTO O SUDDIVISIONE DELL' UNITA' <input type="checkbox"/>
SPORTIVO <input type="checkbox"/>	SOSTITUZIONE DELL' EDIFICIO ORIGINARIO <input type="checkbox"/>
SANITARIO <input type="checkbox"/>	DEGRADO IGIENICO
RELIGIOSO <input type="checkbox"/>	RESIDENZA IN PIANO INTERRATO E/O SEMINTERRATO <input type="checkbox"/>
COMMERCIALE (piano terra) <input type="checkbox"/>	PRESENZA DI UMIDITA' PERMANENTE <input type="checkbox"/>
DIREZIONALE <input type="checkbox"/>	CARENZA DOTAZIONE IMPIANTO IGIENICO <input type="checkbox"/>
AMMINISTRATIVO <input type="checkbox"/>	PRESENZA VANI SEPARATI DALL' UNITA' <input type="checkbox"/>
TECNOLOGICO <input type="checkbox"/>	PRESENZA VANI CON ACCESSO SUBORDINATO <input type="checkbox"/>
INUTILIZZATO O IN ABBANDONO <input type="checkbox"/>	PRESENZA VANI CON h INFERIORE A m 2,40 <input type="checkbox"/>
ALTRO <input type="checkbox"/>	CARENZA AEREAZIONE E SOLEGGIAMENTO <input type="checkbox"/>
VINCOLI SOPRAORDINATI	DEGRADO FISICO
VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. n. 3267/23 <input type="checkbox"/>	ASSENZA DI DEGRADO <input checked="" type="checkbox"/>
VINCOLO AI SENSI DEL D Lgs 490/99 titolo II (ex L. 1497, 431/85) <input type="checkbox"/>	CARENZA DI MANUTENZIONE <input type="checkbox"/>
VINCOLI AI SENSI DEL D Lgs 490/99 titolo I (ex L. 1089/39) <input type="checkbox"/>	PRESENZA DI LESIONI LEGGERE SULLE STRUTTURE <input type="checkbox"/>
NOTIFICATO <input type="checkbox"/>	PRESENZA DI LESIONI GRAVI SULLE STRUTTURE <input type="checkbox"/>
ASSIMILATO <input type="checkbox"/>	
ALTRO <input type="checkbox"/>	



Prospetto a valle

FOTO N. 1



Prospetto su Via Roma

FOTO N.2

DESCRIZIONE DELL' ESTERNO

CARATTERI TIPOLOGICI E AMBIENTALI

IMPIANTO TIPOLOGICO PARTICOLARE :	<input type="checkbox"/>
POSIZIONE OROGRAFICA DOMINANTE O RILEVANTE	<input checked="" type="checkbox"/>
PRESENZA DI GIARDINO	<input checked="" type="checkbox"/>
PRESENZA DI ORTO	<input type="checkbox"/>
SCALA ESTERNA DI IMPIANTO ORIGINALE	<input type="checkbox"/>
PRESENZA MANUFATTI STORICI O RURALI TRADIZIONALI	<input type="checkbox"/>
PRESENZA PIANTUMAZIONI CARATTERISTICHE	<input type="checkbox"/>
COPERTURA A FALDA DI TIPO TRADIZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>
COLOMBAIA	<input type="checkbox"/>
GRONDA SPORGENTE IN MATERIALI TRADIZIONALI	<input type="checkbox"/>
INTONACI O MURATURA A VISTA DI TIPO TRADIZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>
SOTTOPASSO	<input type="checkbox"/>
INFISSI DI TIPO TRADIZIONALE	<input type="checkbox"/>
LEMENTI DA CONSERVARE:	<input type="checkbox"/>



Prospetto su Via Roma

FOTO N.3

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

TORRETTA CAMPANARIA, TORRETTA, LOGGIA	<input type="checkbox"/>
CHIOSTRO	<input type="checkbox"/>
CORNICI MARCAPIANO / DAVANZALE, ANGOLARI	<input type="checkbox"/>
RIQUADRATURE DI APERTURE IN PIETRA	<input checked="" type="checkbox"/>
BARBACANE, MERLATURE	<input type="checkbox"/>
PORZIONI MURARIE AFFRESCATE	<input type="checkbox"/>
DECORAZIONI DI SOTTOGRONDA DI TIPO TRADIZIONALE	<input type="checkbox"/>
ALTRI ELEMENTI DECORATIVI DI PREGIO	<input type="checkbox"/>
ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>
LOGGIATI E/O PORTICATI DI IMPIANTO ORIGINALE	<input type="checkbox"/>
BALAUSTRE, CANCELLATE O INFERRIATE DI INTERESSE	<input type="checkbox"/>
SCALA ESTERNA A CARATTERE MONUMENTALE	<input type="checkbox"/>



Prospetto su Via Roma interna

FOTO N.4

MODIFICHE E MANOMISSIONI ESTERNE

AGGIUNTA DI SCALE ESTERNE	<input checked="" type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI IN AGGETTO	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI NON IN AGGETTO	<input checked="" type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI TERRAZZINI / BALCONI IN AGGETTO	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI TETTOIE E SIMILI	<input type="checkbox"/>
COPERTURA RIALZATA RISPETTO ALLA QUOTA DEI SOLAI	<input type="checkbox"/>
MODIFICA DELLE APERTURE DELLE SUPERFICI MURARIE	<input type="checkbox"/>
TAMPONAMENTO DELLE FORATURE	<input type="checkbox"/>
SOSTITUZIONE MATERIALI ORIGINALI	<input checked="" type="checkbox"/>
PRESENZA DI INSEGNE NON CONGRUE	<input type="checkbox"/>
SOPRAELEVAZIONI	<input type="checkbox"/>

DEGRADO FISICO

ASSENZA DI DEGRADO	<input checked="" type="checkbox"/>
CARENZA DI MANUTENZIONE	<input type="checkbox"/>
PRESENZA DI LESIONI LEGGERE SULLE STRUTTURE	<input type="checkbox"/>
PRESENZA DI LESIONI GRAVI O CROLLI PARZIALI	<input type="checkbox"/>
RUDERE	<input type="checkbox"/>

3-Asilo nido –via della Bifonica- Bagnolo

L'immobile oggetto della variante si trova in un tessuto di recente costruzione, prevalentemente residenziale, all'interno del centro abitato di Bagnolo, frazione di Impruneta posta lungo la strada Imprunetana per Tavarnuzze ed è costituito da un fabbricato comprensivo del lotto pertinenziale.

E' un edificio costituito da un unico piano fuori terra. L'area di proprietà è recintata e sistemata a giardino ed è delimitata sui due lati lungo strada da un muro a retta in pietra. L'immobile è stato utilizzato fino al 2013 come asilo nido comunale.

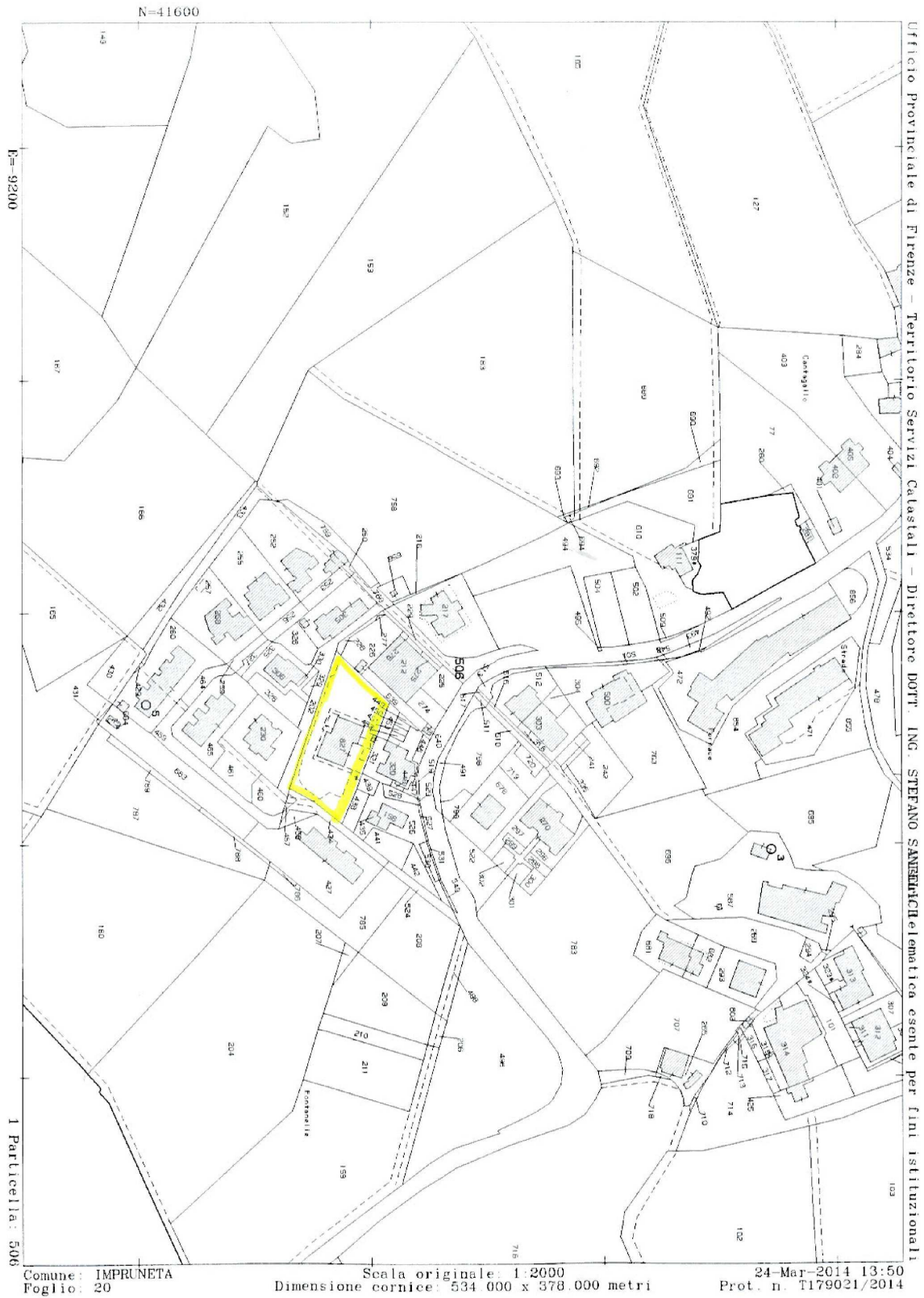
Previsione di variante

Come per l'edificio scolastico di via Roma ad Impruneta anche per questo immobile la finalità dell'Amministrazione Comunale è di modificare la destinazione d'uso da scolastica a residenziale in modo da consentirne l'alienazione.

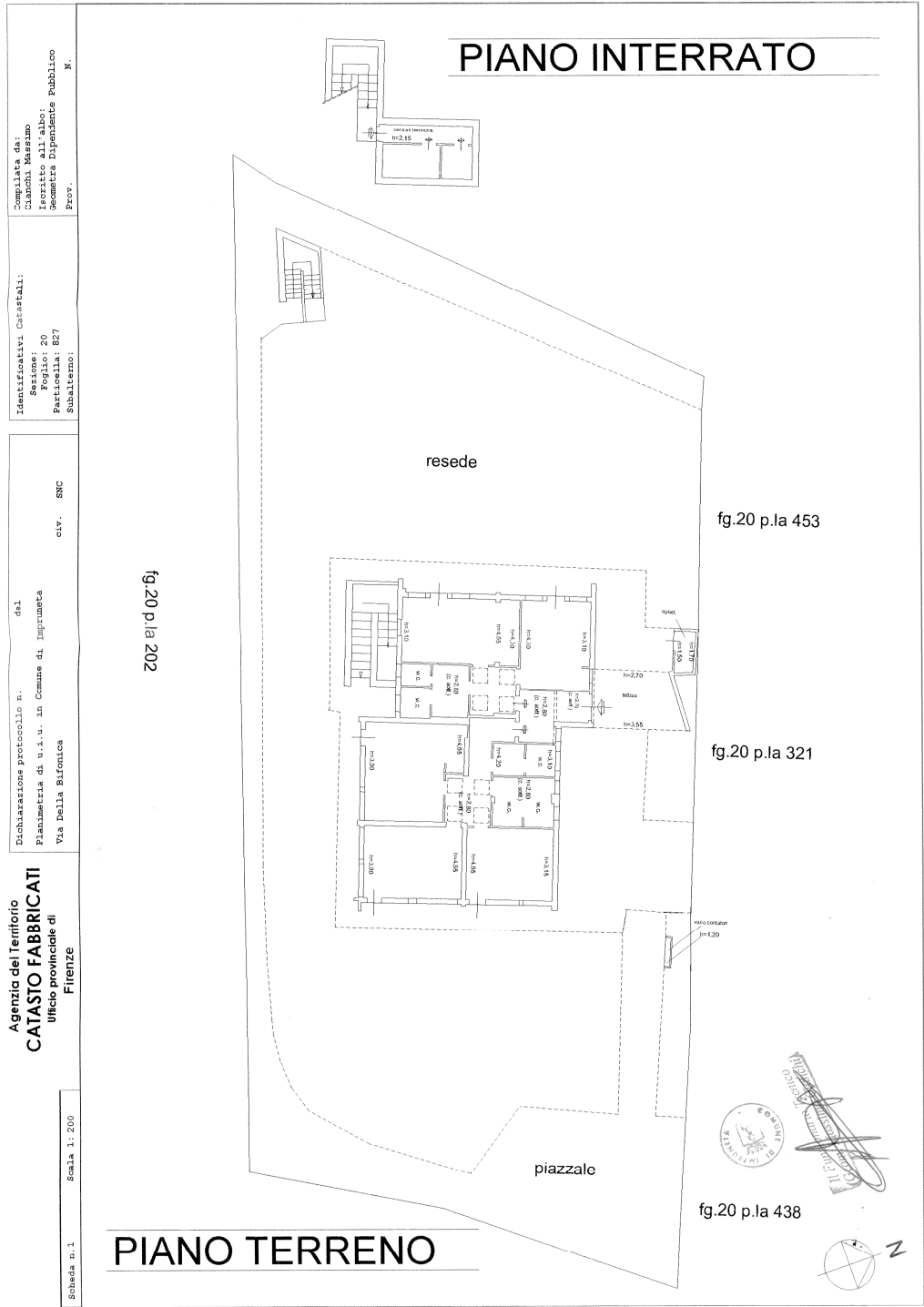


Individuazione catastale

L'area in oggetto è individuata al Catasto Urbano foglio 20 p. 827 per una consistenza catastale di circa mc.1010.



PLANIMETRIE



Compilata da:
 Cianchi Massimo
 Iscritto all'Albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. N.

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 20
 Particella: 827
 Subalterno:

Dichiarazione protocollata n. del
 Planimetria di v.a.u. in Comune di Impruneta
 Via Della Bifonica
 civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Firenze

Scala 1:200
 Scheda n.1

PIANO TERRENO

PIANO INTERRATO

fig.20 p.la 202

fig.20 p.la 453

fig.20 p.la 321

fig.20 p.la 438



COMUNE DI IMPRUNETA
PROVINCIA DI FIRENZE

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Individuazione

Numero scheda:

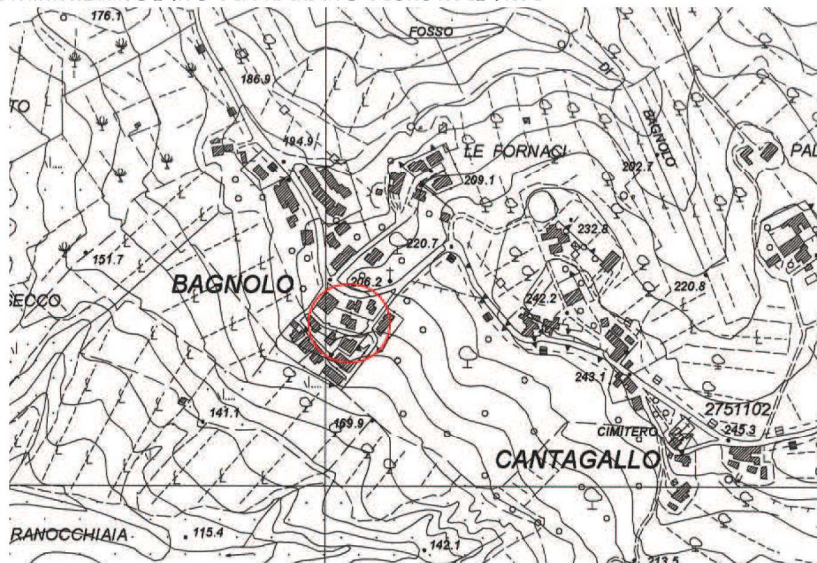
località: *Cantagallo*
topon.

via: *della Bifonica*

Cod. via: *9*

civico: *?*

aggregato:



2. Tipologia d'insediamento

Centro storico Centro abitato

Periferia compatta Nucleo

Tess. non compatto Case sparse

3. Zone omogenee di piano A AC

B BC VA VP XA

CER DEA F XP

4. Caratteri morfologici e paesaggistici

crinale rapporti prospettici pianura mezzacosta visibilità panoramica elem di pregio ambientale pedecolle

5. Catasto leopoldino (1:2500)

Catasto impianto (1:2000)

conforme

difforme

assente

6. Nuovo Catasto

foglio:

partic.:

Rif. Prec. catalog.:

7. Intorno agricolo paesaggistico

bosco oliveto pascolo vigneto/orti seminativo semplice seminativo arborato incolto-abbandonato

8. Uso in atto residenza civile turistico ricettivo sportivo direzionale abitazione addetti agricoltura produttivo artigianale

ristorativo sanitario amministrativo civile ad uso temporaneo produttivo industriale ricreativo culturale religioso

tecnologico produttivo agricolo scolastico commerciale inutilizzato - abbandonat

9. Vincoli sopraordinati vincolo idrogeologico notificato 490 tit_II vincolo cimiteriale vincolo ambientale notificato 490 tit_I

assimilato vincolo stradale

DESCRIZIONE DELL'ESTERNO

10. Caratteri tipologici

imp. tipologico part.

pos. orografica ril.

presenza di giardino/parco

presenza di orto

viale di accesso

presenza manufatti storici o rurali trad.

presenza di piantumazioni caratt.

copertura a falda trad

gronda in mat. trad.

infissi di tipo tradizionale

scala esterna di impianto originale

edificio religioso

edificio specialistico

tipologia a schiera

tipologia in linea

tipologia a corte

casa a torre

villa

casa padronale

casa colonica

edificio monofamiliare

edificio plurifamiliare

edificio unitario con annessi

edificio complesso

aggregato complesso

fattoria

annesso

produttivo

villino



11. Tipo di conduzione attuale diretta dalla proprietà in affitto od altro

12. Degrado fisico carenza di manutenzione presenza lesioni leggere strutturali presenza lesioni gravi strutturali

13. Modifiche e manomissioni esterne

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> superfetazioni | <input type="checkbox"/> aggiunta di scale |
| <input type="checkbox"/> agg. di corpi chiusi in aggetto | <input type="checkbox"/> mod. manto copertura, terr. a tasca |
| <input type="checkbox"/> aggiunta di corpi chiusi | <input type="checkbox"/> sopraelevazioni incongrue |
| <input type="checkbox"/> aggiunta di terrazzi o balconi | <input type="checkbox"/> disordine ambientale |
| <input type="checkbox"/> aggiunta di tettoie | <input type="checkbox"/> capanne in lamiera o altro materiale |
| <input type="checkbox"/> copertura rialzata rispetto quota solai | |
| <input type="checkbox"/> modifica aperture delle superfici murarie | |
| <input type="checkbox"/> tamponamento delle forature | |
| <input type="checkbox"/> sostituzione dei materiali originali | |
| <input type="checkbox"/> presenze di insegne non congrue | |



14. Caratteri architettonici e decorativi

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> campanile | <input type="checkbox"/> riquadrature di apertura in pietra | <input type="checkbox"/> decorazioni sottogronda di tipo tradizionale |
| <input type="checkbox"/> corte\chiostro | <input type="checkbox"/> porzioni murarie affrescate | <input type="checkbox"/> scala esterna a carattere monumentale |
| <input type="checkbox"/> contrafforte, barbacane, merlature | <input type="checkbox"/> altri elementi decorativi di pregio | <input type="checkbox"/> murature ed intonaci a vista tradizionali |
| <input type="checkbox"/> torre | <input type="checkbox"/> elementi significativi di arredo urbano | <input type="checkbox"/> paramento murario in pietra |
| <input type="checkbox"/> colombaia | <input type="checkbox"/> loggiati e porticati di impianto originale | <input type="checkbox"/> balaustre |
| | <input type="checkbox"/> aperture di particolare significato | <input type="checkbox"/> cornici marcapiano, davanzale, angolari |

DESCRIZIONE DELL'INTERNO

15. Numero di piani fuori terra

- un piano
 due piani
 tre o più piani

16. Caratteri architettonici e decorativi

- solai tradizionali in legno a vista
 pavimenti in materiale originario
 infissi interni decorati
 scala di valore architettonico
 pareti dipinte, decorate, stuccate
 soffitti dipinti, decorati, stuccati
 solai voltati
 altri elementi di rilievo



17. Modifiche e manomissioni dell'impianto

- cambiamento quota imposta solai cambiamento delle scale
 cambiamento di gran parte delle tramezzature accorp. o suddivis. dell'unità

18. Degrado igienico

- resid. in piano interrato o semint. presenza di vani separati dall'unità
 presenza di umidità permanente presenza di vani con accesso subordinato
 carenza dotazione impianto igienico vani inferiori a 2,4 m di h
 carenza areazione e soleggiamento



19. Degrado fisico

- lesioni leggere sulle strutture assenza di degrado
 manutenzione carente lesioni gravi o crolli parziali rudere

20. Classificazione di valore

- Valore monumentale Valore architettonico Valore ambientale Valore ridotto

Note Piccolo edificio ad un piano con copertura a doppia falda, destinato ad asilo nido. La struttura è circondata da un giardino recintato e si trova in posizione panoramica, circondata da altri edifici residenziali, a mezza costa.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Con riferimento al Piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed alla sua implementazione relativa alla disciplina paesaggistica, adottata con deliberazione di Consiglio Regionale n 58 del 2 luglio 2014, il territorio del Comune di Impruneta fa parte dell'ambito 6- Firenze Prato Pistoia. Gli obiettivi di qualità e le direttive di cui alla sezione 4 delle schede di ambito sono parte integrante della disciplina.

Gli immobili interessati dalla presente variante ricadono tutti all'interno dei centri abitati (Impruneta e Bagnolo).

L'immobile in località Bagnolo è interessato dal Vincolo paesaggistico della strada Imprunetana per Tavarnuzze –D.M. 23/05/1961 G.U. 136 del 1961. Il PIT adottato disciplina dette aree indicando in apposite schede gli obiettivi con valore di indirizzo, le direttive e le prescrizioni.

Dall'esame degli elaborati messi in pubblicazione non risultano elementi di incompatibilità con gli obiettivi della variante.

A seguito dell'avvio della procedura di cui all'art. 4 della della LR10/2012, con la quale la Regione Toscana e la Provincia nell'ambito dell'istruttoria devono verificare la sussistenza di eventuali profili di incoerenza rispettivamente con il PIT e con il PTCP , la regione Toscana , nella relazione istruttoria di cui alla DGRT n.1011 del18/11/2014 ha rilevato che :

“ ...si ritiene che la variante al RU sia coerente con il PIT vigente e con gli obiettivi di qualità della Disciplina della Scheda d'Ambito FI-PO-PT di cui alla Integrazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, adottata con DCR n.58 del 2 luglio 2014. Tuttavia, ai sensi delle norme di salvaguardia di cui all'art.38 c.1 lett.c) della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, con riferimento alle previsioni di trasformazione in loc. Bagnolo, gli interventi dovranno risultare conformi alle prescrizioni contenute nella disciplina della Scheda di vincolo relativa al DM 136/1961 con particolare riferimento ai punti 3 c.4 e 4 c.1.... “

La suddetta prescrizione comporta la diminuzione della volumetria già ipotizzata a Bagnolo con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 17/06/2014 in approvazione del *“ Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili ricadenti nel territorio, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione”*. consentendo un intervento di demolizione e ricostruzione senza aumentare la superficie coperta e l'altezza massima.

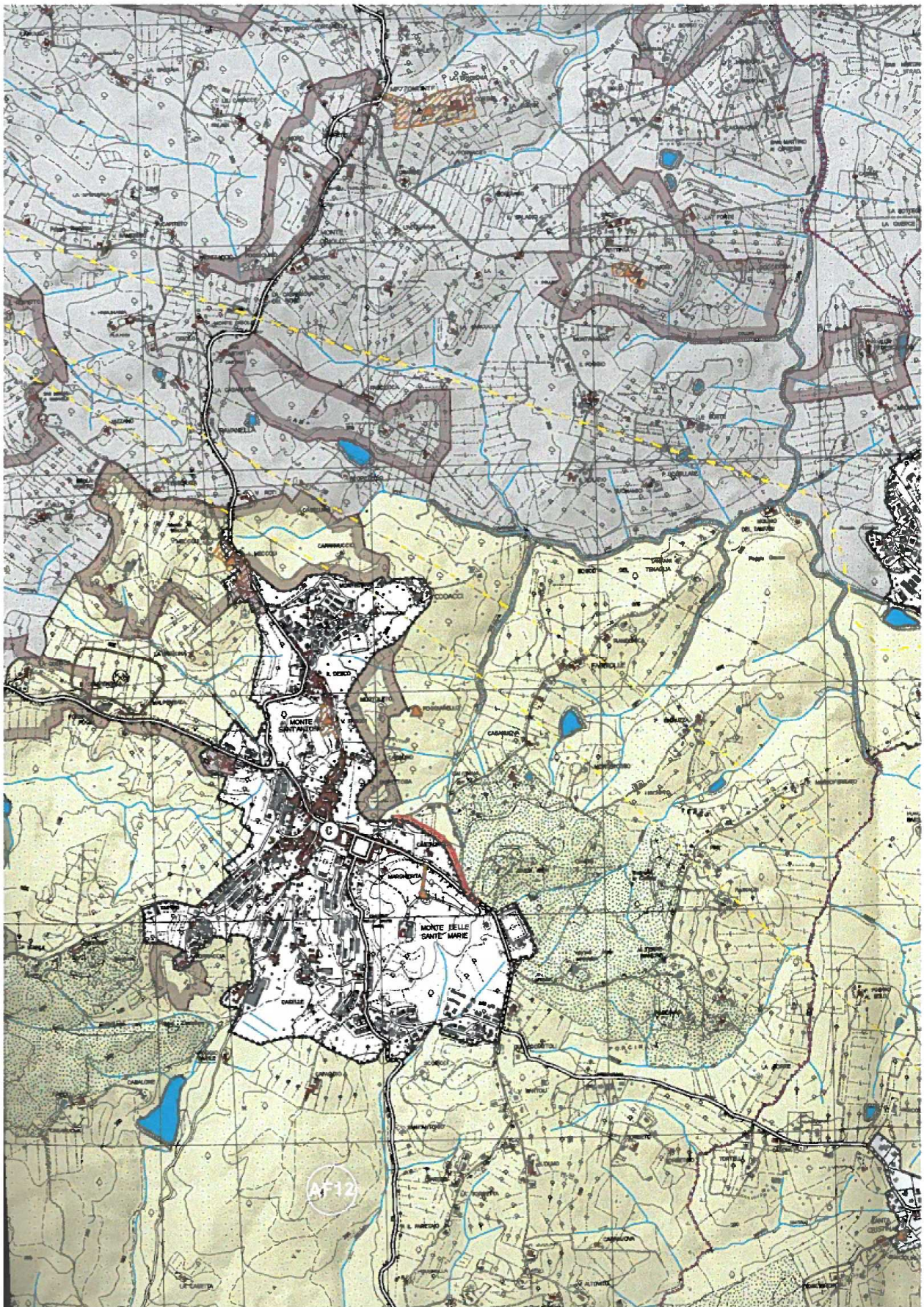
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Il Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Firenze, approvato con D.C.P. n. 1 del 10/01/2013, nella carta dello Statuto del Territorio disciplina gli insediamenti agli artt. 22 e 22 bis delle Norme di Attuazione.

In particolare l'art.22 detta i criteri per i centri storici e la città esistente, riferendosi agli edifici esistenti al 1900. L'articolo demanda ai Piani Strutturali la ricognizione della periodizzazione storica, l'individuazione dei centri storici le direttive per gli atti di governo del territorio relativi alle funzioni e agli interventi nei centri storici sulla base delle disposizioni del PIT e dei criteri dello statuto del territorio del PTCP.

L'art. 22 bis si riferisce invece alla città nuova, dettando criteri per il dimensionamento e requisiti di qualità.

A seguito dell'avvio della procedura di cui all'art. 4 della della LR10/2012, con la quale la Regione Toscana e la Provincia nell'ambito dell'istruttoria verificano la sussistenza di eventuali profili di incoerenza rispettivamente con il PIT e con il PTCP , la Provincia di Firenze , con parere prot. 18713 del 26/09/2014 non ha rilevato profili di incoerenza con il PTCP, riservandosi di esprimersi all'interno del procedimento di variante per ulteriori aspetti di competenza provinciale che dovessero emergere.





PIANO STRUTTURALE

1. Sistema territoriale della Collina Metropolitana

Obiettivi

- contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo delle attività turistiche con particolare promozione del turismo di qualità;
- promozione di luoghi per la ricreazione, il tempo libero e la didattica articolati e specializzati in funzione delle risorse;
- promozione e rifunzionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio anche con la realizzazione di itinerari guidati;
- promozione delle attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- riqualificazione dei fondovalle;
- difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- tutela dei beni forestali;
- tutela del patrimonio acquifero;
- protezione e ripristino di reti ecologiche;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.
- miglioramento del sistema viario;

Dimensionamento

<i>Turistico ricettivo :</i>	<i>p.l. 300 in strutture alberghiere/ piazzole in campeggi 250</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	<i>mq. 2.000 di S.U.L.</i>
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq.8.300 di S.U.L.</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>mq. 3.000 di S.U.L. (Parco cave)</i>

• Subsistema di Mezzomonte

Azioni specifiche

- divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale anche se agricolo, nel sistema funzionale rurale, al fine di evitare nuovo consumo di suolo. Potrà essere consentita l'edificazione di nuovi annessi rurali proporzionati alle capacità produttive dei fondi, con particolare attenzione ai criteri costruttivi e nel rispetto delle condizioni e vincoli di cui al capo IV del presente titolo;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- potenziamento dell'attività turistico-ricettiva di qualità, in particolare incentivando le residenze storiche;
- potenziamento dell'attività turistico- ricettiva extralberghiera legata ai caratteri naturali e agricoli del territorio;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- riduzione degli impatti insediativi e incentivazione e sostegno di politiche ecologiche;
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve;
- interventi pubblici e di pubblico interesse volti al miglioramento della fruizione del territorio.

Dimensionamento

<i>Turistico ricettivo :</i>	<i>p.l. 220 in strutture alberghiere</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	<i>mq. 2.000 di S.U.L.</i>
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq.8.300 di S.U.L. (Attr. Sociosanitaria San Lorenzo alle Rose, Impianti tecnologici a Scopeti Istituto Zoologia Agraria)</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>-----</i>

Art.45 - La strategia del Sistema funzionale urbano: Le UTOE

.....

Dimensionamento

Il dimensionamento massimo ammissibile per il Sistema Funzionale Urbano risulta il seguente:

residenza:	mc. 231.500
turistico-ricettivo:	p.l. 380 in strutture alberghiere
direzionale/commerciale:	mq. 11.600 di SUL
artigianale/industriale:	mq. 35.000 di SUL
servizi di interesse pubblico:	mq.23.800 di SUL

Il dimensionamento non comprende eventuali volumetrie dovute a seguito della realizzazione di interventi di adeguamento igienico/funzionale o di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, né quelle che potranno derivare per effetto di interventi specificatamente ammessi e regolati dal Regolamento Urbanistico, con la schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di conseguire l'eliminazione del degrado e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Fermo restando il dimensionamento massimo complessivo del Sistema Urbano, per ogni UTOE saranno possibili incrementi dimensionali operando compensazioni nel limite del 10% della previsione massima dell'UTOE stessa.

.....

..Art.48 - UTOE 3 "BAGNOLO"

Bagnolo è un centro abitato posto lungo la via Imprunetana, tra Impruneta e Tavarnuzze, la cui potenziale struttura urbana è ostacolata dall'attraversamento della strada provinciale che divide l'abitato in due parti ben distinte. Sviluppato negli anni '70 si è poi bloccato per quanto riguarda i servizi e le attività terziarie a causa della difficile organizzazione "urbana" dovuta alla presenza dell'Imprunetana. Il centro abitato può essere riqualificato con interventi sulla viabilità interna e sulla strada Provinciale, nell'ottica di uno sviluppo della frazione.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art. 23 e fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana art. 16.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq. 0,15 e la popolazione residente è pari a 515 abitanti per un totale di 180 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità:** centro abitato attraversato da viabilità principale (strada provinciale) e presenza di strade urbane senza sfondo.
- **fognatura e depurazione:** rete fognaria incompleta e depuratori insufficienti.
- **inquinamento acustico:** la criticità è limitata alla fascia di abitazioni prospiciente la viabilità provinciale.

Invarianti strutturali

Gli elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invarianti strutturali con particolare riferimento al Sistema di appartenenza sono individuati nella Tav.13 .

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado e criticità.

In particolare:

- riqualificazione del centro abitato attraverso un sistema di interventi a rete tesi alla riorganizzazione e allo sviluppo delle funzioni integrate proprie di un centro urbano consolidato;
- recupero del patrimonio edilizio inutilizzato per attività compatibili con l'intorno;
- dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- miglioramento dell'attraversamento della provinciale, con possibilità di attuare una variante o un bypass del paese;

- miglioramento della viabilità interna all'abitato;
- riqualificazione o creazione di un centro di socializzazione dell'abitato tramite realizzazione di una piazza e attività terziarie.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- nuova edificazione attraverso piani attuativi e programmi complessi di intervento ;
- attività ricettive extralberghiere;
- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, attrezzature di interesse pubblico e generale;
- recupero edifici dimessi, interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione compatibili alla residenza, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano consolidato attraverso la saturazione di lotti interni alla maglia urbana esistente;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive extralberghiere esistenti tese al miglioramento ed alla elevazione della qualità dell'offerta;
- potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali volte a favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi e servizi pubblici;
- nuova edificazione a fini residenziali da attuarsi attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente Piano;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- la realizzazione di servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà regolamentare la previsione del bypass della Strada Provinciale Imprunetana.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** miglioramento del tracciato viario con la creazione di by pass viari;
- **fognatura e depurazione:** necessità di completamento della rete fognaria prevedendone il collegamento con Tavarnuzze ed eliminando i depuratori esistenti. In alternativa possono essere adeguati gli impianti esistenti in relazione al carico inquinante di previsione;
- **inquinamento acustico:** la soluzione è collegata alla creazione dei by pass viari.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.15.600
- turistico-ricettivo:---
- direzionale/commerciale: mq. 500 di SUL
- artigianale-industriale:---
- servizi di interesse pubblico: mq. 500 di SUL

.....

Art.50 - UTOE 5 "IMPRUNETA"

L'UTOE del Capoluogo fa parte sia del Sistema Territoriale della Collina del Chianti che di quello della Collina Metropolitana artt. 16 e19; appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art. 23.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq.1,62 e la popolazione residente è pari a 5.247 abitanti per un totale di 2.126 famiglie.

Si sviluppa, con una struttura urbana definita, per crinali, lungo le strade Imprunetane confluenti nella Piazza centrale dove è localizzata la Basilica di Santa Maria all'Impruneta.

Ricca di elevate qualità storico formali, ambientali e paesaggistiche, Impruneta conserva ancora stretti legami con il territorio extraurbano, l'attività agricola e le tradizioni culturali e religiose.

Le sagre, la festa dell'uva, il mercato boario, la fiera di S. Luca, s'impennano su questi riferimenti storici e sono diventati nel tempo elementi di forte coesione sociale.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità e parcheggi:** carenza di parcheggi e presenza di viabilità di attraversamento del centro storico.
- **fognatura e depurazione :** rete fognaria da completare. Assenza di impianto di depurazione.
- **inquinamento acustico:** la criticità è limitata alla fascia di abitazioni prospiciente la viabilità provinciale. Episodi di disturbo sono stati segnalati in occasione di manifestazioni in luoghi pubblici o aperti al pubblico.
- **attività produttive:** presenza di attività all'interno dell'area urbana che possono produrre emissioni inquinanti.
- **campi elettromagnetici:** criticità prodotta da Impianto Vodafone- via della Croce.
- **rifiuti:** abbandono incontrollato dei rifiuti.
- **rischio idrogeologico:** presenza di aree con pericolosità media ed elevata...

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, al potenziamento del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate. In particolare è da incentivare lo sviluppo e la riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e il consolidamento del contesto urbano mediante:

- riorganizzazione funzionale del centro urbano attraverso interventi volti alla riqualificazione della struttura urbana e delle infrastrutture con incentivazione dello sviluppo volto alla crescita dei servizi di area vasta;
- consolidamento della funzione residenziale e potenziamento delle funzioni integrative e di servizio alla residenza;
- salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato;
- tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico e sui versanti di visuale di area vasta;
- razionalizzazione del sistema scolastico;
- incremento di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, la socializzazione e i servizi alla persona;
- incentivazione e riqualificazione dell'attività turistico-ricettiva dando priorità al recupero degli immobili esistenti, anche con la possibilità di operare ampliamenti funzionali;
- rivitalizzazione del centro abitato tramite interventi tesi alla riqualificazione degli spazi urbani, delle attività terziarie e commerciali, e al recupero di aree degradate;
- riqualificazione dell'area produttiva/artigianale esistente;
- incentivazione al trasferimento delle attività produttive incompatibili con la funzione residenziale e recupero delle aree e dei fabbricati dimessi;
- riqualificazione della viabilità interna e potenziamento delle aree di sosta.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- prioritario recupero di edifici e di aree dimesse;
- interventi di nuova edificazione attraverso piani attuativi e programmi complessi di intervento;
- nuova edificazione a fini residenziali attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente Piano;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, e di interesse pubblico e generale;

- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali esistenti che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- nuovi insediamenti commerciali all'interno delle aree di nuova previsione;
- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standard di legge;
- Incentivazione dell'edilizia ecosostenibile.
- riqualificazione degli ingressi al centro abitato ammettendo la possibilità che nel caso di specifici progetti di interesse generale e di particolare rilevanza possano essere interessate anche aree limitrofe alle UTOE.

Al fine di pervenire alla progettazione organica della distribuzione degli spazi urbani, potrà essere predisposto un apposito Studio, volto a definire le funzioni pubbliche e di interesse pubblico (parcheggi, verde pubblico, rioni, servizi socio-sanitari, spazi sportivi), le loro necessità e la loro localizzazione. Detto Studio rappresenterà un'ulteriore valutazione e indirizzo per il Regolamento Urbanistico.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, normati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- gli interventi di nuova edificazione a destinazione ricettiva, e per servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettando norme e regole affinché si consegua un recupero generale dell'assetto insediativo nel rispetto delle aree di valore;
- la realizzazione di un nuovo impianto per la depurazione delle acque reflue urbane;
- la costituzione di un nuovo polo scolastico con accorpamento di scuola media ed elementare, con annessi servizi sportivi;
- l'individuazione di un'area o immobili per nuovi uffici comunali;
- il trasferimento delle esistenti attività produttive e commerciali incompatibili, che potrà essere incentivato e favorito qualora venga data adeguata garanzia al mantenimento e /o potenziamento nel territorio comunale delle attività produttive e manifatturiere legate al cotto;
- la localizzazione delle sedi dei rioni.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

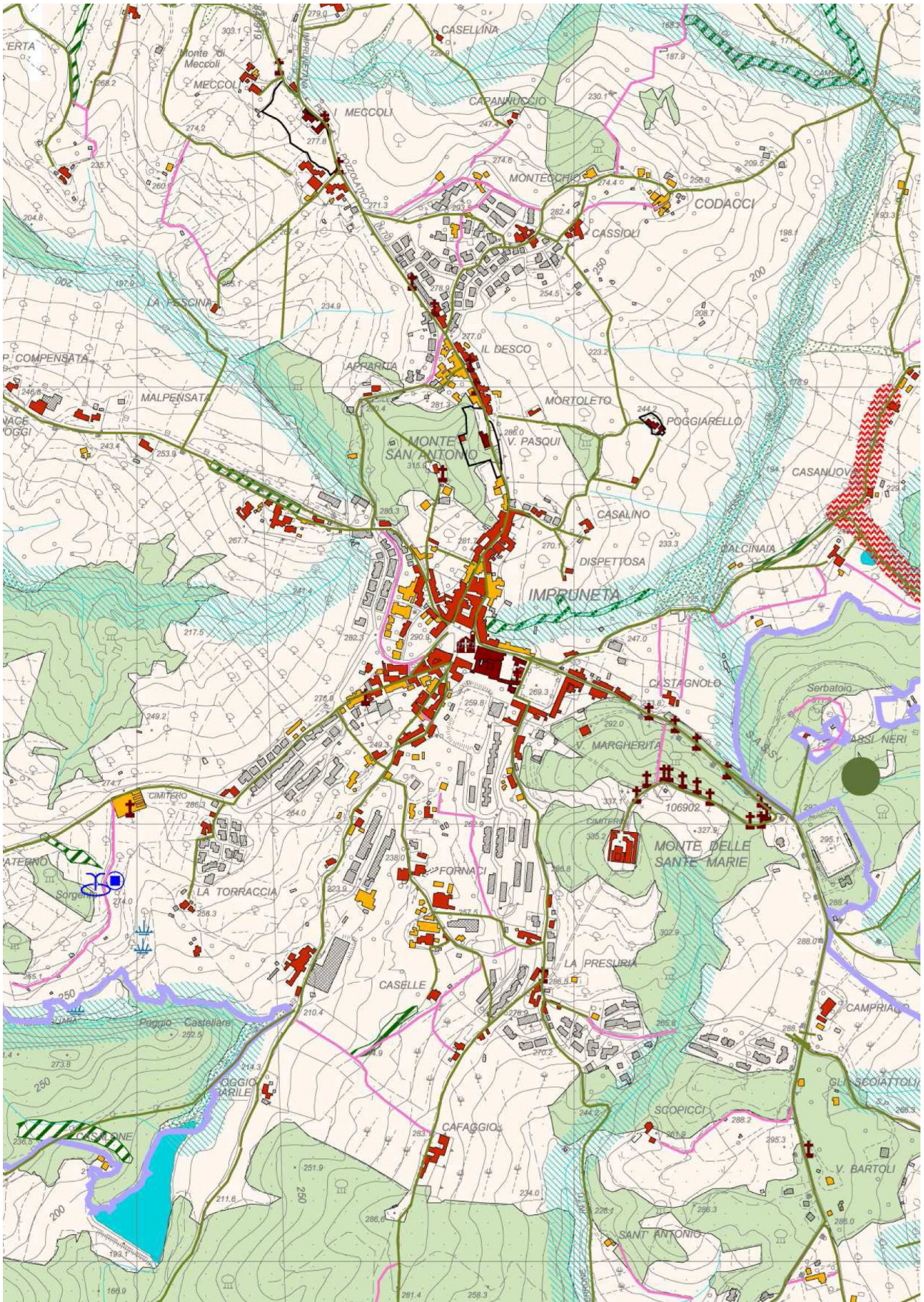
- **viabilità e parcheggi:** reperimento di nuove aree di sosta e soluzione alternativa alla viabilità di attraversamento di Piazza Buondelmonti.
- **fognatura e depurazione :** completamento della rete fognaria e realizzazione di un impianto di depurazione .
- **inquinamento acustico:** la soluzione è collegata al superamento dei problemi viari. Per quanto riguarda le manifestazioni pubbliche è prevista l'individuazione e la regolamentazione di aree destinate ad attività temporanee.
- **attività produttive:** trasferimento dell'attività in area compatibile.
- **campi elettromagnetici:** ricondurre i valori di inquinamento dell'impianto Vodafone nei limiti previsti dal progetto approvato. Da valutarne lo spostamento nell'ambito del Piano della Telefonia.
- **rifiuti:** organizzare un servizio di raccolta mirato a risolvere le criticità attraverso la realizzazione di un centro di raccolta comunale o intercomunale.
- **Pericolosità idrogeologica:** nel caso siano effettuati interventi di trasformazione in aree soggette a pericolosità geologica media occorrerà adeguata campagna di indagini geognostiche e relativo monitoraggio per congrua estensione temporale.

Dimensionamento:

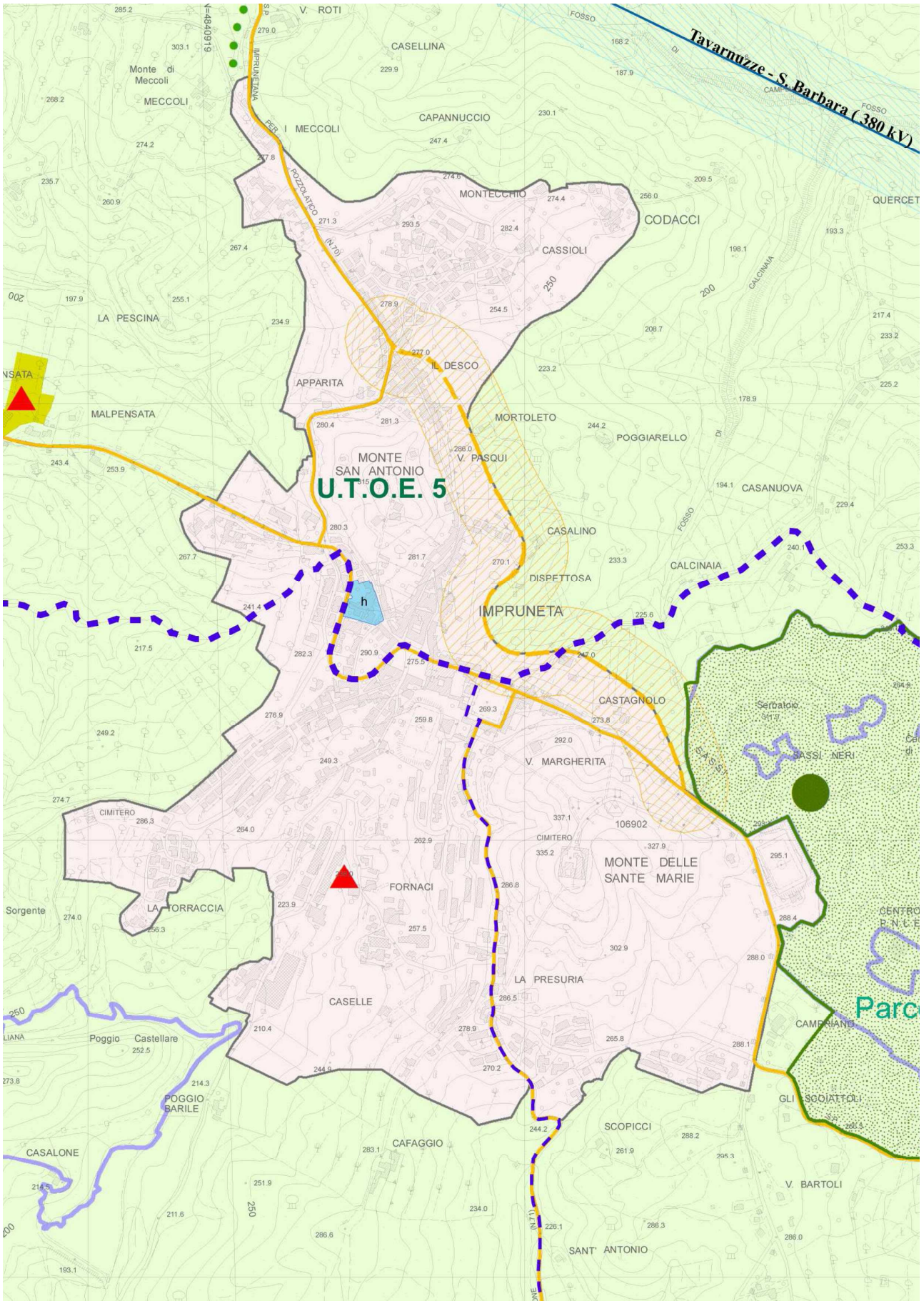
La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.80.700
- turistico-ricettivo: p.l. 200 in strutture alberghiere
- direzionale/commerciale:2.000 mq di SUL
- artigianale/industriale: 3.000 mq di SUL
- servizi di interesse pubblico: 9.000mq di SUL.(esempio: *completamento scuola, rioni, comune*)

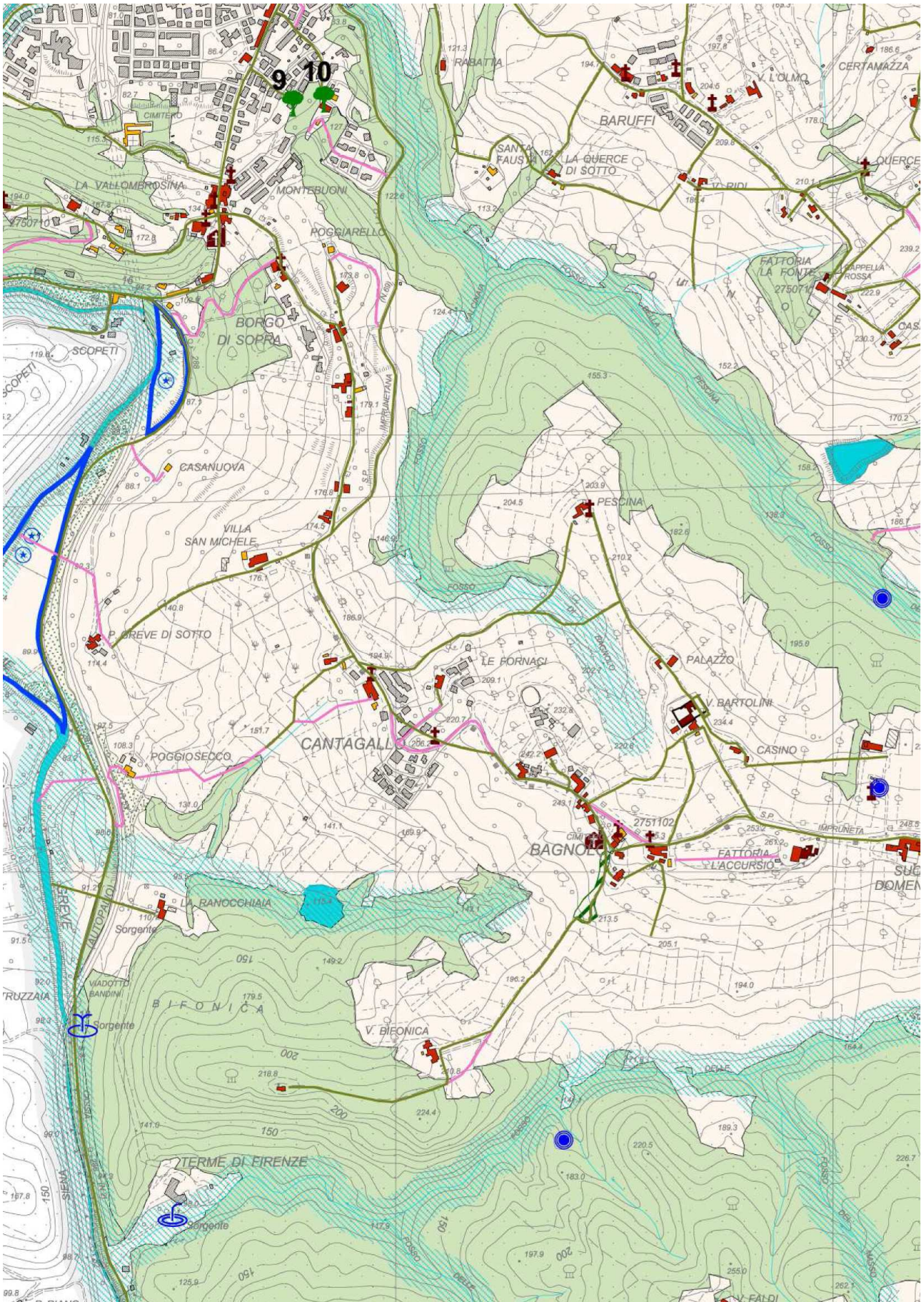
.....



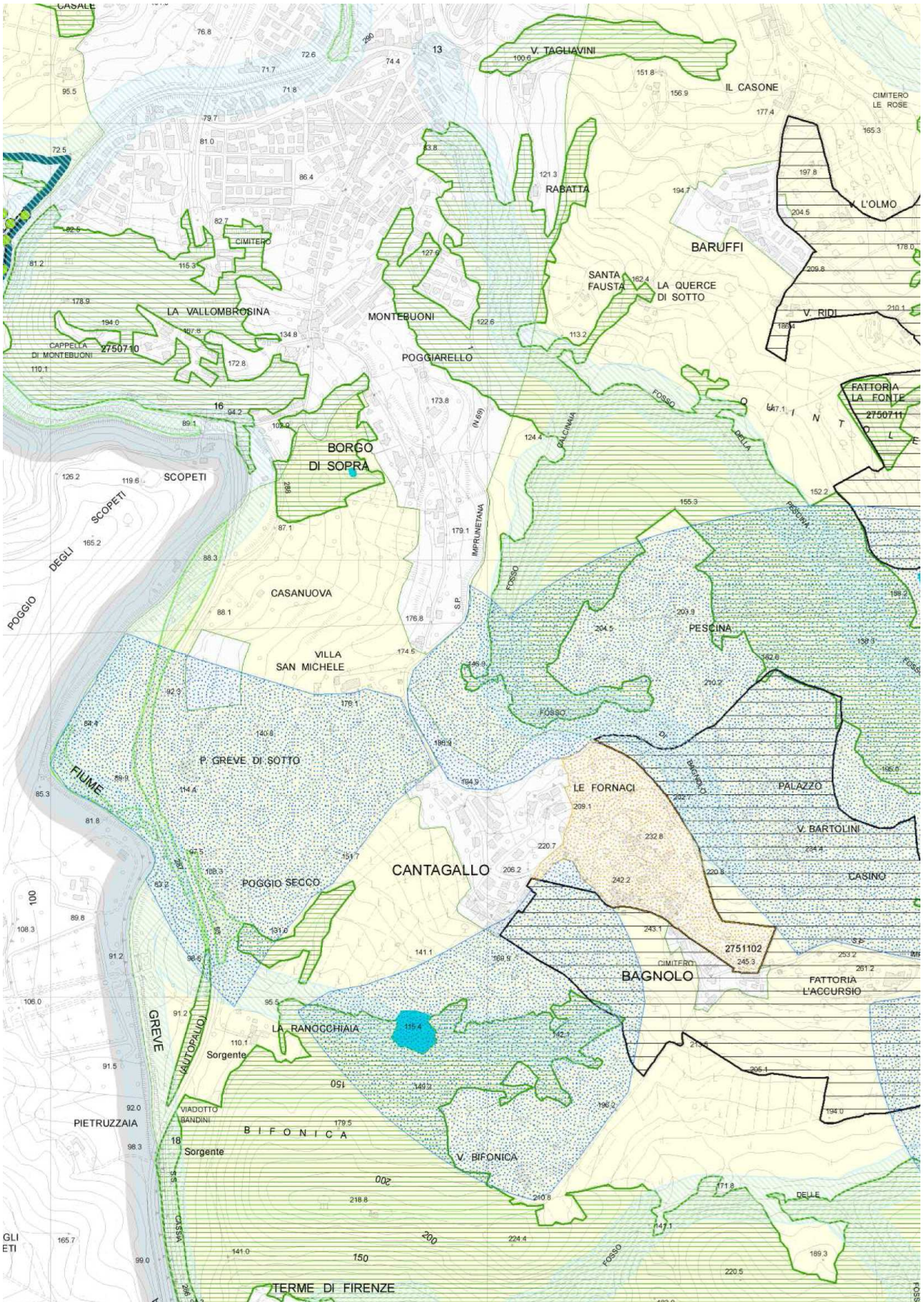
TAV.13- St INVARIANTI STRUTTURALI



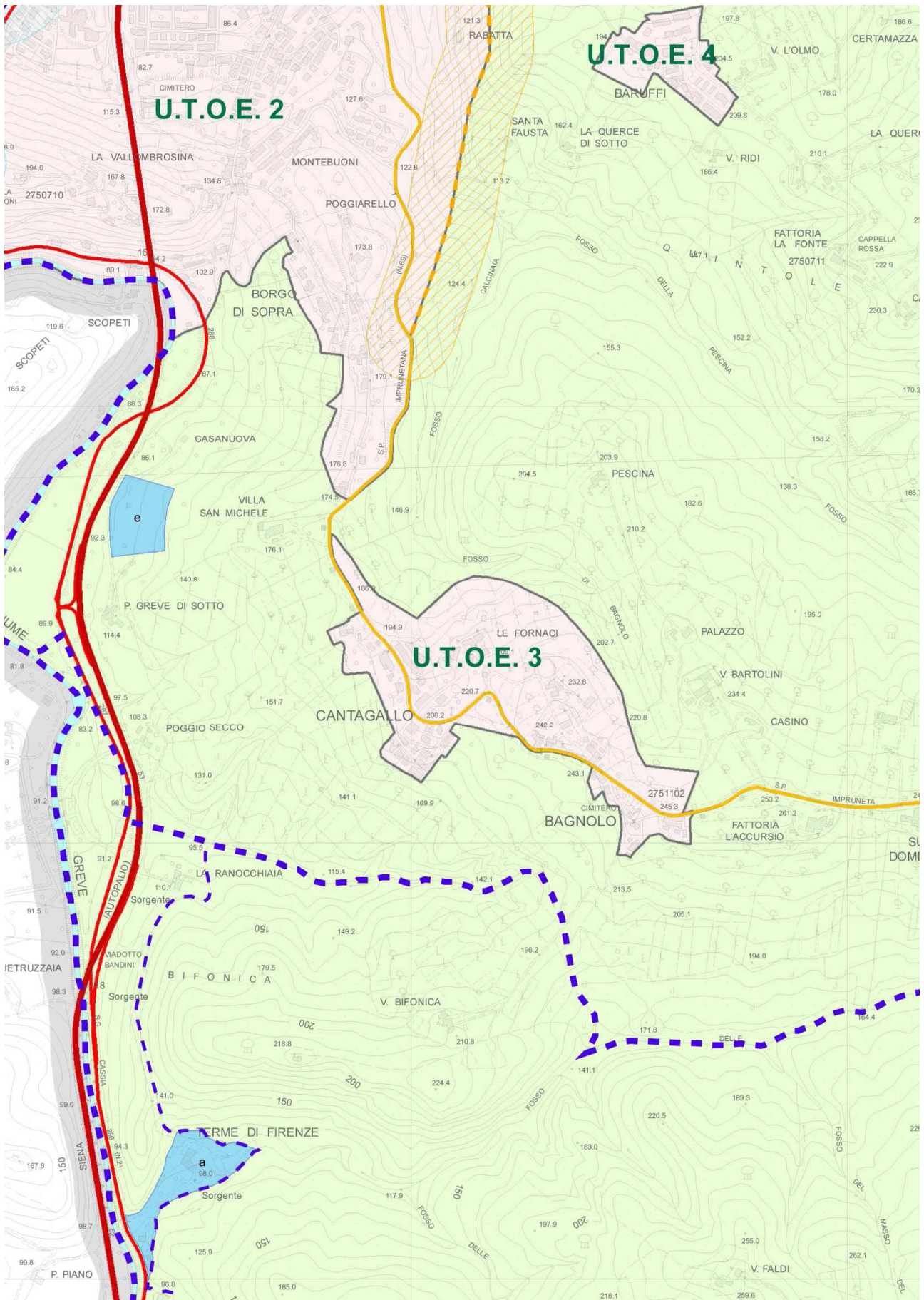
TAV. 18- Str LA STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE



TAV.13- St INVARIANTI STRUTTURALI



TAV.16-St AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA



TAV. 18- Str LA STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto del Piano Strutturale individua i centri abitati come UTOE costituenti il Sistema Urbano.

Di seguito si riportano gli articoli vigenti a cui faranno riferimento le nuove destinazioni urbanistiche

...

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - SISTEMA URBANO

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto del Piano Strutturale vigente e sulla base del quadro conoscitivo di cui si è specificatamente dotato, individua, classifica e articola il "sistema urbano" in ambiti comprendenti manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, aperti ed inedificati - definiti "tessuti urbani".

I tessuti urbani si configurano come porzioni di U.T.O.E. aventi carattere di omogeneità funzionale, morfologica ed ambientale. Sono intesi come sintesi di forma urbana, funzioni prevalenti, tipologie urbanistiche ed edilizie. Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi e per funzioni prevalenti.

Sono distinti in:

- Tessuto storico
- Tessuto consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto produttivo

All'interno dei tessuti è compreso anche il verde pertinenziale, intendendo con esso il verde compreso nelle aree scoperte dei tessuti edificati sia di edifici privati che pubblici. Il verde pertinenziale non è indicato nelle tavole, risultando come differenza tra le parti edificate e quelle libere dei singoli lotti.

Compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanze minime) saranno mantenute e collocate nelle aree di verde pertinenziale piante arboree, con preferenza per le specie autoctone.

Sempre compatibilmente con le esigenze funzionali richiamate al precedente comma, l'eventuale autorizzazione al taglio di alberature di alto fusto sarà subordinata all'impegno del richiedente di piantare un nuovo albero.

Art. 30 - Tessuti storici

Sono le parti identificate all'interno delle U.T.O.E. del P.S. presenti al 1942 (catasto Impianto) e riconosciute di valore storico, culturale e architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

All'interno dei tessuti storici sono consentiti interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti da essi generati.

Il tessuto storico è distinto in base alla funzione prevalente. Si intende prevalente la funzione che supera il 60% della superficie utile del fabbricato.

Sono compresi, all'interno dei tessuti storici, gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, corti pertinenziali.) Tali spazi dovranno essere conservati e valorizzati nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Dovranno essere conservati gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei e arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. Nel caso di abbattimento di piante di alto o medio fusto è necessario il reimpianto in pari numero utilizzando preferibilmente le stesse specie arboree e arbustive coerentemente con il contesto paesaggistico. Le aree verdi di pertinenza edilizia ubicate all'interno dei tessuti storici mantengono tali caratteristiche anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e possono essere utilizzate solo per reperire i parcheggi pertinenziali.

Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate e comunque tutti i volumi secondari costituenti componente di interesse storico o testimoniale.

E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate.

Per i tessuti storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento Urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto. La presentazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1, deve contenere elaborati esaurienti sia di conoscenza che di progetto relativi

all'impianto tipomorfologico, alla storia costruttiva e aggregativa, in modo da palesare la formazione sincronica o diacronica dell'edificio o del complesso, e le componenti storico architettoniche, ornamentali e decorative comprese le coloriture.

E' obbligatorio il mantenimento delle facciate degli immobili quando riportato con apposito segno grafico nelle tavole in scala 1:2000, anche se consentito dalla categoria di intervento assegnata dal RU.

Fatto salvo l'obbligo della conservazione dei manufatti di valore storico-testimoniale costituenti componenti, per i manufatti accessori presenti nell'area pertinenziale se non diversamente indicato nelle tavole del RU sono consentite le categorie di intervento fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume.

Tali interventi sono finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

Sono consentite serre amatoriali in vetro, purchè non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq.50 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

Il Tessuto storico si distingue in

1. *Tessuto storico di matrice urbana*
2. *Tessuto storico di matrice rurale*

1- Tessuto storico di matrice urbana

Sono insediamenti di impianto otto-novecentesco contraddistinti da tipologie, quali schiere, case operaie, pseudolinee e linee caratterizzate dalla stretta relazione con la strada lungo la quale si dispongono, spesso con affaccio diretto, e dagli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, etc..) posizionati sul retro dell'edificio; sono compresi nel presente tessuto ville, villini e case isolate nel lotto.

Sono presenti e compatibili anche funzioni diverse dalla residenza, soprattutto ai piani terra, quali il commercio, il direzionale, i servizi alla residenza.

Negli immobili sono ammesse le categorie di intervento indicate negli elaborati grafici in scala 1:2000. Interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se specificatamente individuati dal presente strumento urbanistico. Le corti pertinenziali devono rimanere libere e in buono stato. Sono ammesse sistemazioni con arredi e vegetazione, concepite secondo un progetto unitario che persegua la qualità formale e funzionale di tali spazi e dei rapporti con l'edificio o il complesso del quale costituiscono pertinenza inalienabile. Ne è consentito il riordino funzionale nel caso siano presenti costruzioni legittime ma realizzate con materiali precari o provvisori. In tal caso sono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia.

All'interno dei presenti tessuti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.9 delle presenti norme:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale;
- d) turistico - ricettivo;
- e) direzionale,
- f) di servizio.

Edifici o parti di essi, modificati rispetto alla loro configurazione originaria, possono essere ripristinati ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresa quella per i rapporti illuminotecnici.

Per gli edifici allineati lungo il fronte strada l'eventuale ricomposizione della facciata prospiciente il fronte strada dovrà rispettare gli assi delle aperture e il loro allineamento mantenendo la prevalenza di pieni su vuoti.

E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze in aggetto, scale esterne e terrazze a tasca. La realizzazione di terrazze in aggetto è ammessa, quando consentita dalla cat. d'intervento assegnata, solo nei prospetti tergalì quando risulti tipologicamente compatibile con l'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.

Per gli edifici isolati nel lotto di pertinenza sono ammessi gli interventi attribuiti dalla relativa categoria di intervento assegnata dal RU.

Gli spazi esterni legati a edifici assoggettati fino alla categoria di intervento r2 devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale al piano terra, salvo che nelle seguenti strade:

Impruneta: via Paolieri, via Cavalleggeri ,via Mazzini,via della Croce,Piazza Buondelmonti, Tavarnuzze: via della Repubblica, via Montebuoni tra la Piazza e via Gramsci, Piazza .

L'utilizzo a garages dei piani terra tramite cambio di destinazione d'uso è ammesso purchè non si arrechino danni alle caratteristiche tipologiche e sempre che vi siano facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza, nonché ove ciò non contrasti con politiche settoriali comunali a favore della pedonalizzazione dei tessuti storici.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

Nel caso di tessuti storici a prevalenza turistico-ricettivo, e commerciale,quando compatibili con la dimensione e le caratteristiche dell'area pertinenziale sono ammesse opere pertinenziali (rimessa auto, gazebo, pergolati) a servizio delle unità edilizie esistenti.

Art. 31 - Tessuto consolidato di recente formazione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione,realizzate con o senza piano attuativo e spesso caratterizzati da carenza di disegno urbano ed eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate con apposito colore negli elaborati grafici in scala 1:2.000.

All'interno dei tessuti residenziali consolidati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.9 delle presenti norme:

- a) residenziale;
- b) artigianale complementare alla residenza;
- c) commerciale;
- d) turistico - ricettivo;
- e) direzionale,
- f) di servizio.

Il Tessuto consolidato viene distinto secondo la funzione prevalente .

All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con possibilità di accorpamento all'edificio principale compatibilmente con la categoria di intervento e le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo.

I giardini e gli orti ricadenti all'interno del tessuto devono essere mantenuti tali.

Sono consentite serre amatoriali in vetro, purchè non vi sia accesso diretto all'abitazione e fino ad una superficie massima di mq.50 e senza che la stessa dia luogo a superficie o volume diversamente recuperabile.

.....

CAPO IV -Attrezzature e dotazione territoriali e urbane

Art. 57 - Attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F)

Il Regolamento Urbanistico individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.I. n. 1444/68.

Sono distinte in "esistenti" e "di progetto" e sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici; qualora la previsione comporti l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio,viene indicato con apposito simbolo dalla cartografia .

Le attrezzature e le aree di cui al presente articolo sono soggette a interventi di ampliamento, adeguamento o nuova edificazione ad opera del Comune, o di soggetti istituzionalmente competenti ed privati, tramite interventi edilizi diretti o piani attuativi ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore, e in base alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Nel caso in cui il richiedente sia un soggetto privato il progetto dovrà essere preliminarmente sottoposto al parere favorevole della Giunta

Comunale e i privati si dovranno impegnare, previo atto convenzionale, alla realizzazione ed eventualmente alla gestione delle strutture.

Il progetto dovrà interessare l'intera area ed essere comunque sottoposto all'approvazione della Giunta, ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Se non diversamente specificato e dalle presenti norme o diversamente disciplinato da normativa di settore, deve sempre essere garantito per i nuovi interventi parcheggio pari a 10.mq/100mc.

Le attrezzature e servizi di interesse generale si distinguono in:

- Attrezzature socio-sanitarie
- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature sportive
- Attrezzature per l'ordine pubblico la protezione civile
- Impianti tecnici
- -Aree cimiteriali
- -Parchi pubblici urbani e territoriali

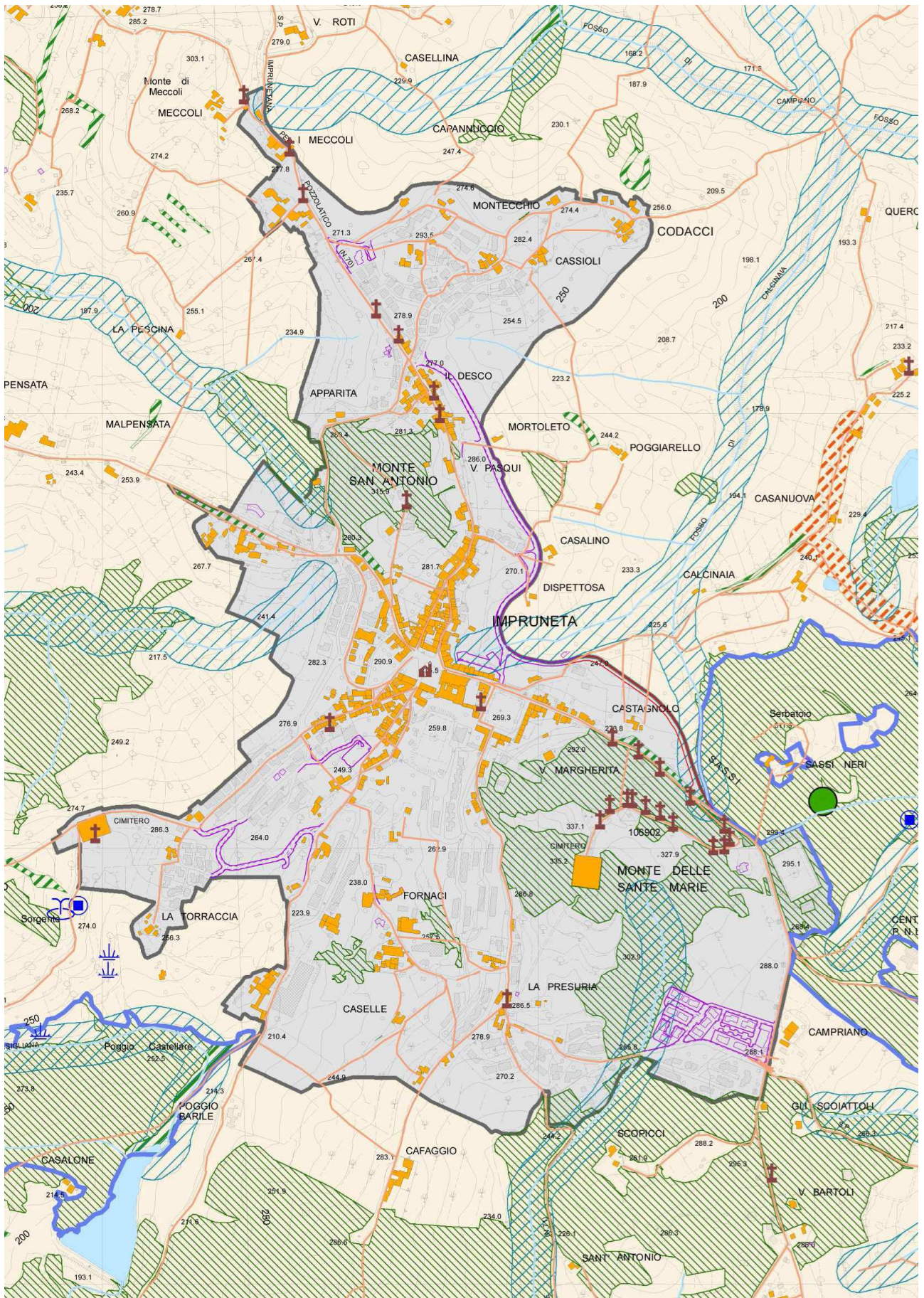
In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

.....

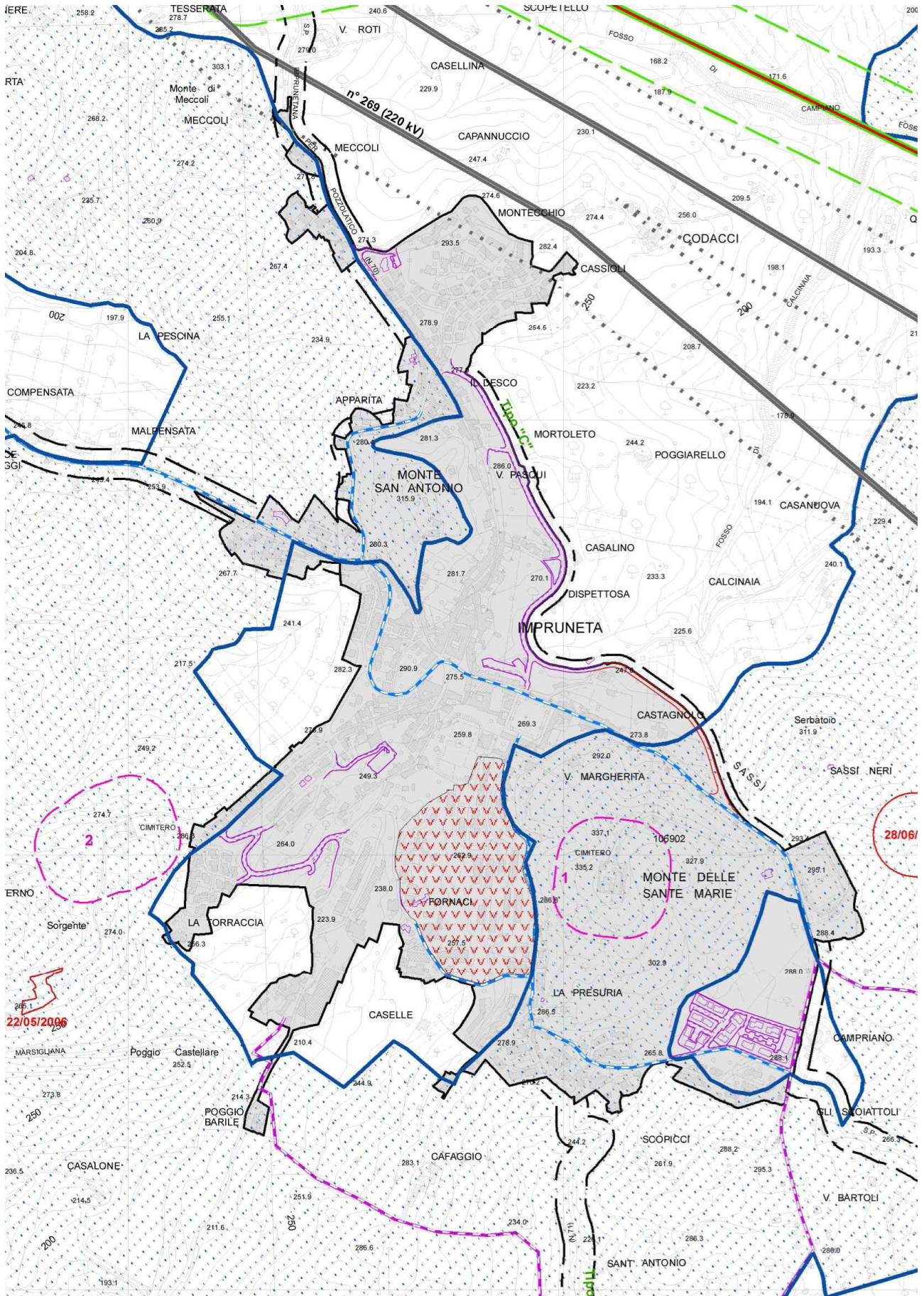
-Parchi pubblici urbani e territoriali

Sono attrezzature destinate allo svago e allo sport. Per i Parchi urbani vale quanto disciplinato dall'art. 34 in merito al verde pubblico. I parchi territoriali sono disciplinati dagli artt.24 e 25 delle presenti norme.

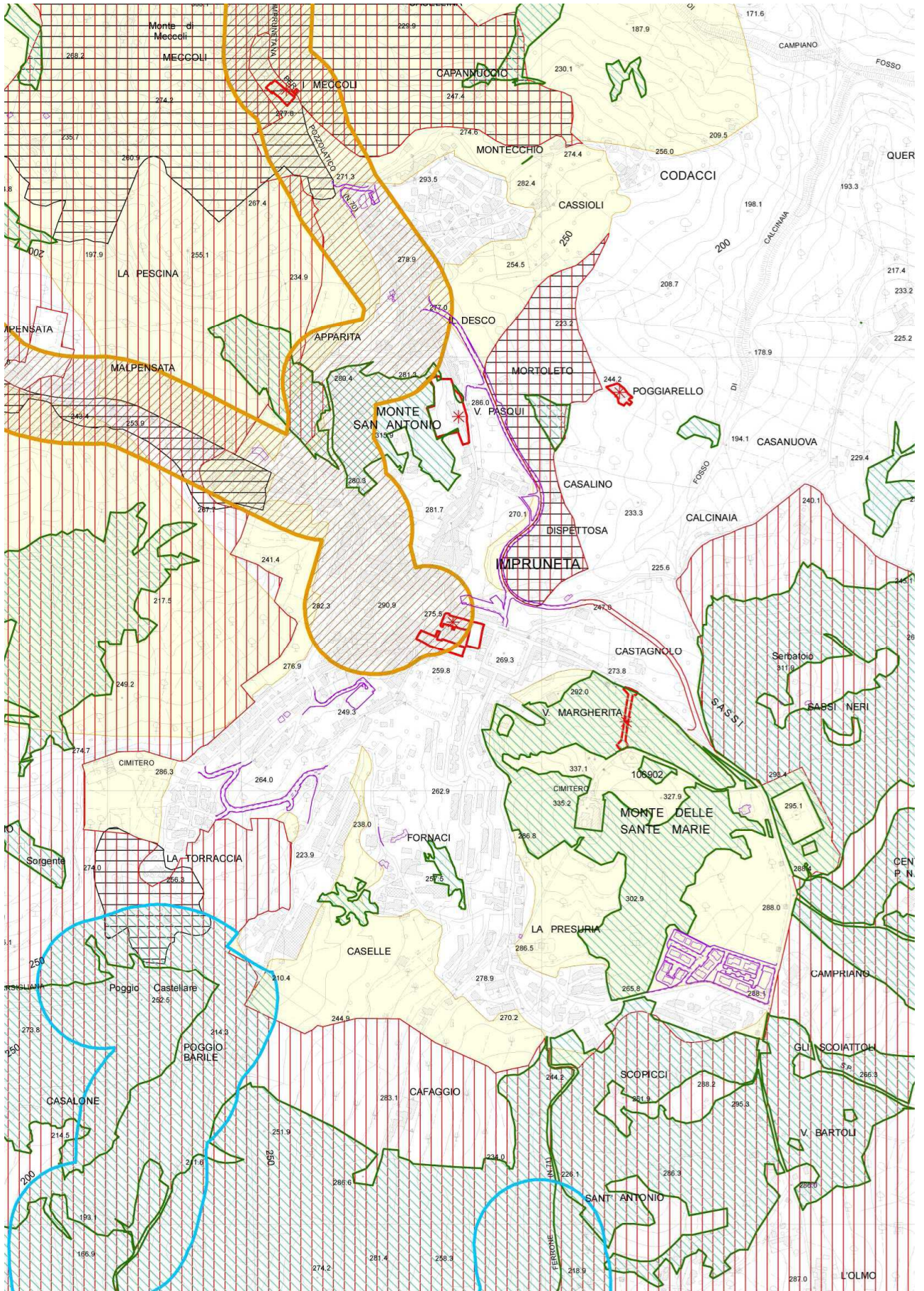
.....



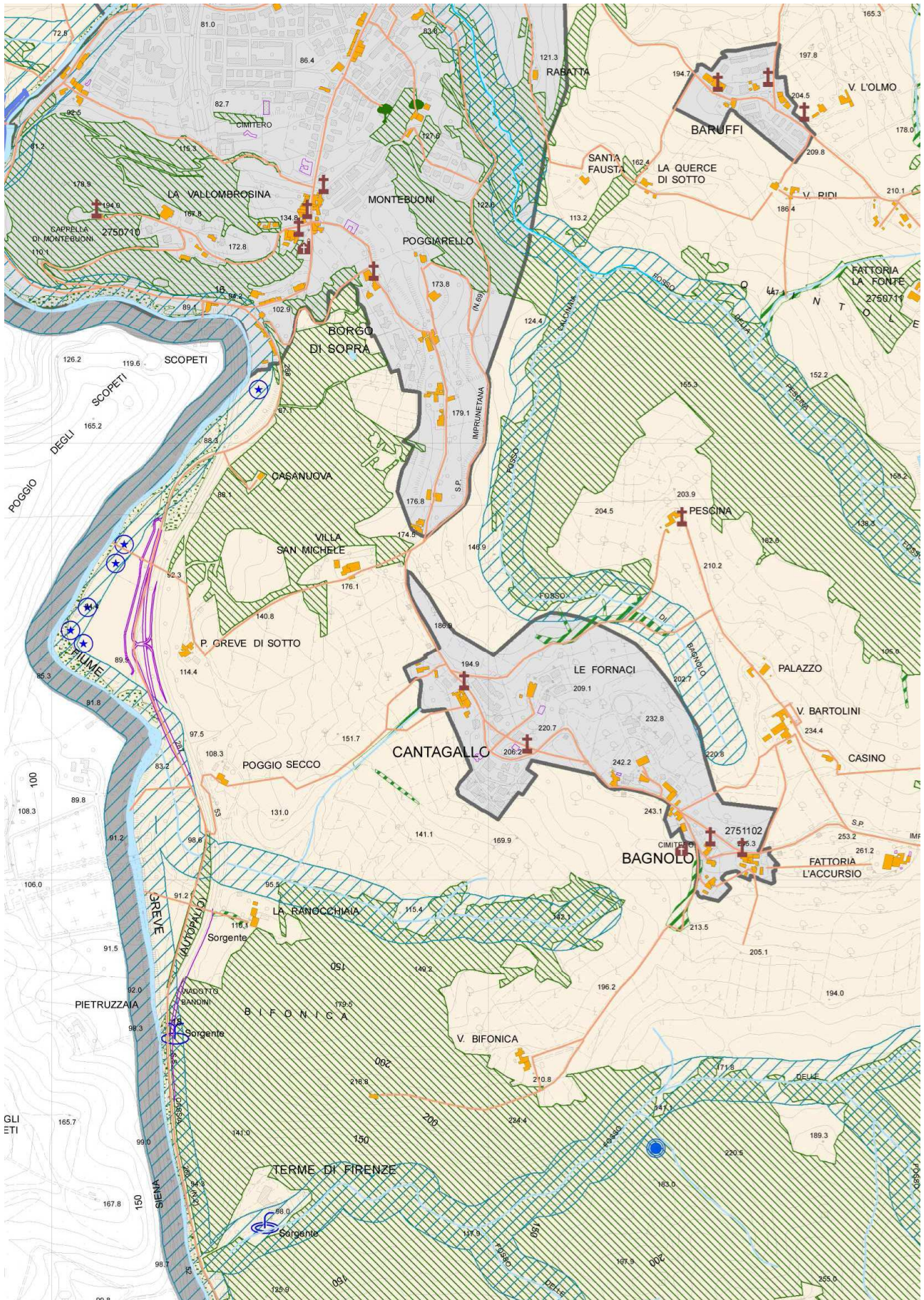
ESTRATTO TAV P1-Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale



ESTRATTO TAV V1-Vincoli sovraordinati



ESTRATTO TAV V2-Beni e ambiti di tutela



ESTRATTO TAV P1-Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale

VERIFICA STANDARD

La modifica di destinazione d'uso da scolastico a residenziale comporta una variazione nell'utilizzo del dimensionamento residenziale per l'UTOE di Bagnolo (incremento di circa mq. 260 di SUL) e l'UTOE di Impruneta(incremento di circa mq. 1.000 di SUL), che rimane comunque all'interno della disponibilità del PS.

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche, nonostante l'eliminazione dei due edifici scolastici, si ha un incremento con la previsione della nuova area scolastica dei Sassi Neri.

Gli standard infatti diminuiscono per quanto riguarda le Zone attrezzature impianti interesse generale - zona F-(il Parco Urbano) ed aumentano relativamente alle aree per l'istruzione.

La seguente tabella, relativa al dimensionamento degli standard nel territorio urbano, contenuta nella relazione del Regolamento Urbanistico viene corretta anche relativamente agli "standard necessari" in quanto sono stati riportati, per mero errore materiale, i valori della tabella adottata, anziché quelli modificati in fase di approvazione.

Nelle tabelle vengono riportati in rosso i valori derivanti dalla presente variante.

TERRITORIO URBANO : ABITANTI 15.624 15.662							
Lettera DM	Spazi Pubblici	mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Standard di previsione derivanti da progettazione unitaria (mq)	Esistenti e di previsione (mq)
a)	Aree_attrezzature di interesse comune (incluse aree istruzione)	6,5	103.149 101.556 101.803	92.996	9.566 27.758	3.100	105.662 123.854
c)	Aree_spazi pubblici a parco, gioco, sport	9	142.821 140.616 140.958	140.120	16.403	59.971	216.494
d)	Aree per parcheggi	2,5	39.673 39.060 39.155	53.670	15.858	41.498	111.026
Standard residenziali		18	285.642 281.232 281.916	286.786	41.827 60.019	104.569	433.182 451.374
Zone F	Zone F attrezzature ed impianti di interesse generale		0	259.100	57.796 36.911	0	316.896 296.011

IMPRUNETA: ABITANTI 6.080 6.110							
Lettera DM	Spazi Pubblici	mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Standard di previsione derivanti da progettazione unitaria (mq)	Esistenti e di previsione (mq)
a)	Aree_attrezzature di interesse comune (incluse aree istruzione)	6,5	39.520 39.715	34.693	60 19.632	2.100	36.853 56.425
c)	Aree_spazi pubblici a parco, gioco, sport	9	54.720 54.990	59.673	14.370	26.390	100.433
d)	Aree per parcheggi	2,5	15.200 15.275	21.889	9.416	20.929	52.234
Standard residenziali		18	109.440 109.980	116.255	23.846 43.418	49.419	189.520 209.092
Zone F	Zone F attrezzature ed impianti di interesse generale		0	145.945	4.047 -18.338	0	149.992 127.607

BAGNOLO: ABITANTI 596 604							
Lettera DM	Spazi Pubblici	mq/ab. equivalente	Standard necessari (mq)	Standard esistenti (mq)	Standard di previsione (mq)	Standard di previsione derivanti da progettazione unitaria (mq)	Esistenti e di previsione (mq)
a)	Aree_attrezzature di interesse comune (incluse aree istruzione)	6,5	3.874 3.926	4.472	0 -1.380	0	4.472 3.092
c)	Aree_spazi pubblici a parco, gioco, sport	9	5.364 5.436	730	0	3.510	4.240
d)	Aree per parcheggi	2,5	1.490 1.510	2.216	3.245	1.335	6.796
Standard residenziali		18	10.728 10.872	7.418	3.245 1.865	4.845	15.508 14.128
Zone F	Zone F attrezzature ed impianti di interesse generale		0	503	0	0	503

	RESIDENZIALE (MC)			RESIDENZIALE (MQ)		
	Previsione PS	Previsione RU	%	Previsione PS	Previsione RU	%
Utoe 1 - BOTTAI	13.000	0	0%	4.333	0	0%
Utoe 2 - TAVARNUZZE	55.000	43.313	79%	18.333	14.438	79%
Utoe 3 - BAGNOLO	15.600	8.100 8.880	52% 57%	5.200	2.700 2.960	52% 57%
Utoe 4 - BARUFFI	0	0	-	0	0	-
Utoe 5 - IMPRUNETA	80.700	68.730 71.730	85% 89%	26.900	22.910 23.910	85% 89%
Utoe 6 - SAN GERSOLE'	0	0	-	0	0	-
Utoe 7 - POZZOLATICO	22.000	14.970	68%	7.333	4.990	68%
Utoe 8 - CASCINE DEL RICCIO	0	0	-	0	0	-
Utoe 9 - UGOLINO	10.000	0	0%	3.333	0	0%
Utoe 10 - FALCIANI	28.200	16.216	58%	9.400	5.405	58%
Utoe 11 - FERRONE	7.000	1.800	26%	2.333	600	26%
TERRITORIO EXTRAURBANO	70.000	0	0%	23.333	0	0%
TOTALI	301.500	153.129 156.909	51% 52%	100.500	51.043 52.003	51% 52%