



Oggetto: Comune di Impruneta (FI) - Piano Operativo Comunale (ID 96053) - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0561331 del 25/10/2024

Verbale della riunione

Il giorno 12/12/2024, in videoconferenza, sono convenute le Amministrazioni del **Comune di Impruneta** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Stefano Baccelli**, Assessore regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza, delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione.

La **Città Metropolitana di Firenze** ha inviato il proprio contributo con nota prot. C.M.F. n. 0063792/2024 del 05/12/2024 che si allega al presente verbale.

Per il Comune di Impruneta è presente la Vicesindaca e Assessore all'Urbanistica Laura Cioni

Partecipano altresì alla Conferenza:

Per la **Regione Toscana** è presente l'arch. Massimo del Bono, TIEQ del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio per l'ambito "Toscana centro e centro nord";

Per il **Comune di Impruneta** sono presenti l'arch. Paola Trefoloni, responsabile del Servizio urbanistica, edilizia e SUE, nonché responsabile del procedimento, l'arch. Teresa Arrighetti e l'arch. Lorenzo Zoppi progettisti, consulenti dell'amministrazione.

Per la **Città Metropolitana di Firenze** è presente l'arch. Gianni Nesi per illustrare il contributo inviato con nota prot. C.M.F. n. 0063792/2024

In premessa si richiama il quadro della pianificazione vigente nel Comune di Impruneta:

Il Comune è dotato di Piano Strutturale approvato D.C.C. n. 27 del 29/03/2023 e con D.C.C. n. 7 del 23/01/2024 è stato avviato il procedimento per la redazione del POC

Con successiva nota prot. RT n. 0561331 del 25/10/2024 il Comune ha richiesto alla Regione la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del Territorio Urbanizzato, come individuato nel PS ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale ad illustrare le previsioni del POC esterne al territorio urbanizzato.

Contenuti delle previsioni del POC oggetto dell'esame della Conferenza di Copianificazione

Nel redigendo Piano Operativo sono state approfondite 11 delle 14 previsioni esterne al territorio urbanizzato presenti nel Piano Strutturale.

AT – TR n. 01 – Impruneta – Area lungo la circonvallazione – Sede rionale

L'area si trova sul confine nord-est del centro urbano di Impruneta, lungo la nuova circonvallazione, ad una quota inferiore al piano stradale ed è circondata da un'area boscata. È priva di urbanizzazioni e, nella parte a monte, ospita alberi di olivo sparsi. È destinata ad accogliere attrezzature e servizi privati di interesse generale in quanto vi verrà realizzata la sede del Rione del Pallo' e le strutture per l'allestimento ed il ricovero dei carri per la Festa dell'Uva ed altre feste rionali della città. Le attrezzature previste sono di rilievo sovracomunale in quanto legate alla Festa dell'Uva, manifestazione partecipata da cittadini provenienti da molti Comuni ed aree esterne al territorio comunale di Impruneta. L'area è inoltre interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi.

ST = 8.413 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 400 mq

H max = 3,5 m

Modalità di attuazione = progetto unitario convenzionato

AT – TR n. 05 – Ferrone – Recupero ex Fornace Sannini

L'area si trova lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, ad ovest nel centro abitato del Ferrone. L'ambito risulta ad oggi abbandonato dalle attività industriali artigianali che si svolgevano, in particolare l'estrazione di argilla e la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Le strutture si caratterizzano di alcuni edifici storici, con caratteri tipici dell'archeologia industriale, localizzati sul confine che dà sulla strada e che compongono una cortina muraria, insieme al muro di cinta, continua e interrotta solo dagli accessi. Gli edifici interni al lotto sono più recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali. La finalità è recuperare l'area industriale, ammettendo la sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, purché la SE totale delle trasformazioni non superi la SE esistente. Le funzioni da insediare sono commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo, artigianale e residenziale. Le dimensioni di SE massime per funzione saranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno, mentre la SE con funzione residenziale non potrà superare i 3.000 mq. L'area è interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett. c) – I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua.

ST = 36.095 mq ca.

SE (riuso) = 15.900 mq

H max = non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti

Modalità di attuazione = Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale). Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.

AT – TR n. 06 – Le Sibille – Recupero ex Fornace Impruneta

L'area si colloca lungo Via Chiantigiana, sul lato nord della stessa, in località le Sibille. L'ambito è ad oggi parzialmente utilizzato, in particolare per la produzione del cotto imprunetino. L'area si caratterizza come un esteso insediamento industriale, con superfici impermeabilizzate e solo in limitate zone con vegetazione a macchia ed alto fusto. Gli edifici sono recenti e caratterizzati da elementi tipici dei prefabbricati industriali. La finalità è recuperare l'area industriale attraverso ristrutturazione edilizia ed urbanistica nei limiti della volumetria complessiva legittima esistente, con un incremento della superficie edificabile non superiore a 2.500 mq. Le funzioni da insediare sono industriale - artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico ricettivo. Le dimensioni di SE massime per funzione verranno definite in base alle necessità delle attività che vi si insedieranno. L'area è anche interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett. c) – I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua.

ST = 37.431 mq ca.

SE (riuso) = 10.800 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 2.500 mq (ampliamento edifici esistenti all'interno della sagoma)

H max = non superiore all'altezza massima degli edifici principali esistenti

Modalità di attuazione = Piano di Recupero esteso a tutta l'area di trasformazione ed all'area di cava adiacente (PRC - Giacimento Potenziale). Il recupero ambientale della cava è condizione necessaria per gli interventi di recupero della fornace e delle sue pertinenze.

AT – TR n. 07 – Tavarnuzze – Attrezzature socio-sanitarie

L'area è collocata a nord-est di Tavarnuzze fra la SS Cassia ed il sentiero che conduce alla via Quintole delle Rose. È un'area collinare in leggera pendenza, solo parzialmente interessata da porzioni boscate. Si prevede il recupero dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio, nonché il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a

direzionale e servizi per una struttura socio sanitaria. L'area è interessata sia dal vincolo art. 142, c. 1, lett. c) – I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua che dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi.

ST = 38.343 mq ca.

SE (riuso) = 810 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 300 mq

H max = 7 m o esistente

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 08 – Monte Sante Marie – Protezione civile

L'area è situata a sud-est del centro abitato di Impruneta, sul Monte delle Sante Marie ed è destinata a spazi e attrezzature per la Protezione Civile, in parte già esistenti. L'area si sviluppa su di una sommità collinare interna a territori riconosciuti come boscati dal PIT/PPR, per quanto la zona interessata sia priva di alberature e costituita da radure. Oltre al vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi, su parte dell'area insiste anche il vincolo di rispetto cimiteriale.

ST = 5.900 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 500 mq

H max = 5 m (un piano fuori terra)

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 09 – Fabbiolle – Parco terre bianche

L'area è situata ad est del centro abitato del capoluogo di Impruneta. È un ambito prevalentemente boscato che si estende da via di Fabbiolle fino alla strada provinciale Imprunetana n. 69. L'area è caratterizzata dalla presenza di emergenze minerarie, nonché da boschi di pino marittimo e domestico e da vegetazione arbustiva quale ginepro, erica, cipressi e fillirea. Si prevede il recupero dell'edificato esistente con ampliamento per la realizzazione di attività didattiche, il recupero dei sentieri e delle strade limitrofe all'area in oggetto per trekking e percorsi di mountain bike e la creazione di aree attrezzate per la pubblica fruizione. L'area è inoltre interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi.

ST = 44.976 mq ca.

SE (riuso) = 100 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 350 mq

H max = non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 10 – Scopicci – Osservatorio astronomico

L'area si localizza a sud del centro abitato del capoluogo di Impruneta ed è prevalentemente caratterizzata da oliveto e sui confini da piante ad alto fusto, che si estendono oltre l'ambito di intervento, creando un'area boscata. Nell'ambito insistono due fabbricati attualmente in condizioni fatiscenti. Il progetto prevede il recupero, l'ampliamento, riconversione di spazi e piccole strutture tecniche di proprietà, rendendole idonee allo scopo scientifico e divulgativo, per un osservatorio astronomico amatoriale privato, ma aperto al pubblico ed alle scuole.

ST = 9.470 mq ca.

SE (riuso) = 66 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 194 mq

H max = 7 m

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 12 – Via Imprunetana per Tavarnuzze – Cantina

L'area, attualmente olivetata, si sviluppa sul versante ovest del centro di Impruneta, ai margini del territorio urbanizzato. Il progetto prevede la nuova edificazione di una cantina per conservazione, vendita e degustazione di vino e olio, quindi con destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'area è interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi e dal vincolo art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - D.M. 23/05/1961 G.U. 136 del 1961 - *Zona ai lati delle strade che da Pozzolatico e Tavarnuzze vanno a Impruneta sita nell'ambito del comune di Impruneta.*

ST = 9.880 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 1.100 mq

H max = 7 m

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 14 – Fattoria Triboli – Zona artigianale

L'area si trova sul versante sud-est del Poggio alle Carraie, ad est del Lago del Casalone. Si tratta di un terreno in pendenza in parte occupato da un'oliveta. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato industriale artigianale per la trasformazione, il trattamento, il confezionamento e la vendita diretta dei prodotti agricoli coltivati nella fattoria. L'area è interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett b) del D. Lgs. 42/2004 – Territori contermini ai laghi e dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi.

ST = 5.330 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 500 mq

H max = 5 m (un piano fuor terra)

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 15 – Bottai – Ampliamento campeggio esistente

L'area è situata ad ovest della frazione di Bottai, oltre l'infrastruttura dell'Autostrada A1. Il terreno si localizza su un versante pendente esposto verso sud-est, interamente utilizzato come campeggio. Nella parte di accesso a sud-est si localizzano le principali strutture di servizio ed uso comune, fra cui anche una piscina, mentre nella zona nord si localizzano le piazzole e le strutture leggere per ospitare il soggiorno turistico. Il progetto prevede l'ampliamento delle strutture e delle attrezzature per ospitare il soggiorno turistico, sia nella parte di campeggio esistente, sia nell'area adiacente a sud ovest. e da due vincoli art. 136 del D. Lgs. 42/2004: D.M. 23/06/1967 G.U. 182 del 1967 - *Zona ai lati dell'Autostrada del Sole nei comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Rignano sull'Arno, Reggello, Impruneta, Incisa in Val D'arno, Figline Valdarno* e D.M.15/10/1955 G.U. 254 del 1955 - *Zona adiacente la Certosa del Galluzzo sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta.*

ST = 64.000 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 1.000 mq per attrezzature di interesse del campeggio (esclusi i servizi igienici); piazzole in incremento dell'esistente max 100.

H max = 4 m

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

AT – TR n. 16 – Bagnolo – Centro di equitazione

L'area in oggetto è situata nelle vicinanze del centro abitato di "Bagnolo – Cantagallo", con accesso dalla Via Imprunetana per Tavarnuzze. Il centro svolge attività equestre sia a livello di allevamento sia di attività sportiva, con l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, federata C.O.N.I. L'ambito è circondato da boschi sui lati nord ed ovest, mentre sui restanti lati da un'oliveta che copre anche un'ampia parte dell'area di intervento. Nell'area sono già presenti edifici e strutture a servizio dell'attività. Il progetto prevede l'ampliamento dell'area destinata al centro di equitazione. L'area è interessata dal vincolo art. 142, c. 1, lett g) del D. Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e da boschi.

ST = 13.895 mq ca.

SE (riuso) = 350 mq ca.

SE (nuova edificazione) = 500 mq

H max = 4 m

Modalità di attuazione = Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area di intervento.

Rilievi

Con riferimento alla **AT – TR n. 01**, Il Comune alla chiede chiarimenti in merito al parere di città metropolitana ritenendo di aver già verificato la coerenza con il PTCM in fase di Piano Strutturale.

Città Metropolitana di Firenze deduce che la richiesta attiene alla integrazione della scheda con un richiamo con le Invarianti e relativa disciplina che insistono sull'area ma non rileva alcun contrasto con il PTC, poichè tale aspetto è già stato verificato in sede di Piano Strutturale.

La **Regione** con riferimento agli interventi in cui è prevista la piantumazione/ripiantumazione di essenze arboree, si evidenzia, in generale, che, tenuto conto del contributo di un albero adulto e sano dal punto di vista ecologico e paesaggistico, in caso di inevitabile eliminazione di alcuni alberi, è preferibile prevederne la sostituzione. Nel caso specifico degli ulivi, si chiede di valutarne il reimpianto in altri luoghi considerando la capacità della specie di sopravvivere alla traslocazione. A titolo esemplificativo viene richiamato l'intervento n. **AT – TR n. 01**.

La Regione, con riferimento alle previsioni in cui sono previste aree a parcheggio, chiede di specificare nella scheda norma che questi siano il più possibile permeabili e forniti di adeguate alberature per ombreggiare gli stalli e mitigarne l'impatto ambientale e paesaggistico. A titolo esemplificativo vengono richiamati gli interventi n. **AT – TR n. 05 e 6**.

In relazione all'intervento AT – TR n. 06 – Le Sibille – Recupero ex Fornace Impruneta si rileva che questo ricade nel corridoio ecologico da riqualificare del fiume Greve, aspetto di cui tener conto nella progettazione.

Riguardo la previsione AT – TR n. 12 – Via Imprunetana per Tavarnuzze – Cantina, si chiede di precisare nella scheda norma che l'edificio dovrà essere posto il più possibile vicino agli edifici esistenti per non creare dispersione dell'edificato verso la campagna.

Premesso che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 ed all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs. 42/2004 in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione al Piano Paesaggistico, ha introdotto la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare la conformazione/adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti.

la Conferenza:

Visto il contributo della Città Metropolitana di Firenze, che si allega come parte integrante del presente verbale;
Visto il contributo del Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione urbanistica;

esprime le seguenti conclusioni:

La Conferenza ritiene che le previsioni del PO risultino coerenti con quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 65/2014 nel rispetto delle indicazioni riportate in narrativa con particolare riferimento alle schede:

AT – TR n. 06

AT – TR n. 12

ed alle considerazioni di carattere generale riferite alle piantumazioni ed alle superfici destinate a parcheggio.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli _____

Il legale rappresentante del Comune di Impruneta _____