



Società della Salute della Toscana  
Area Fiorentina Sud - Est



Opera Pia L. e G. Vanni  
A.P.S.P.



Comune di Impruneta

**RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO  
"FATTORIA ALBERTI" DI VIA PAOLIERI 16/18/20 DI IMPRUNETA (FI), ONDE  
RENDERLO ADATTO AD OSPITARE IN 12 APPARTAMENTI DESTINATI ALLA  
RESIDENZIALITA' DI SOGGETTI ANZIANI**

***RESIDENZE PER ANZIANI - EX FATTORIA ALBERTI  
VIA PAOLIERI N. 16/18/20, IMPRUNETA (FI)***

***PNRR - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA***

***PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA  
D.LGS. 50/2016***

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

**ING. ANDREA BIANCIARDI**

RESPONSABILE TECNICO E DIRETTORE

Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni

VIA VANNI 23 - 50023 - IMPRUNETA (FI)

MAIL | TECNICO@OPERAPIAVANNI.IT

PROGETTISTI (RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI):

**ABP ARCHITETTI STUDIO ASSOCIATO**

Arch. Alberto Becherini - Arch. Piera Bongiorno - Arch. Andrea Borghi

VIA IPPOLITO PINDEMONTE 61 - 50124 - FIRENZE (FI)

MAIL | ABPARCHITETTI@GMAIL.COM

COLLABORATORI:

DOTT. ARCH. FRANCESCO REGA

DOTT. ARCH. ALESSANDRO SORDI

DOTT. ARCH. GIULIA VICIANI

**GPA s.r.l.**

VIA LEONE X, 3 - 50129 - FIRENZE (FI)

MAIL | INFO@GPAPARTNERS.COM

**GEOTECNO Consulenza e servizi geologici**

VIA NINO BIXIO, 9 - 50131 - FIRENZE (FI)

MAIL | GEOTECNO@GEOTECNO.NET



TITOLO  
**RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA**

NOME FILE 102\_Relazione tecnica e illustrativa.doc

SCALA | FORMATO

**NA|A4**

CODICE

**PFTE\_GEN\_02\_RTI**

REV.	DATA	MODIFICHE	REV.	DATA	MODIFICHE
04	04.04.2024				

## INDICE

---

1	PREMESSA.....	3
2	PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE, CATASTALE E URBANISTICO .....	6
3.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	6
3.2	INQUADRAMENTO CATASTALE .....	7
3.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	10
3.4	VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE .....	13
4	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	13
4.1	VERIFICA LIMITI AREA INTERVENTO RISPETTO ALLE PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	13
4.2	AGGIORNAMENTO E MODIFICA SCHEDA RQr01 .....	15
4.3	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	16
5	DESCRIZIONE GENERALE DELLO STATO DI FATTO.....	17
5.1	DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	17
5.1.1	Edificio A .....	18
5.1.2	Edificio B .....	19
5.1.3	Edificio C .....	20
5.1.4	Edificio D .....	21
5.1.5	Edificio E (negli elaborati di progetto identificato come parte integrante dell'edificio C) 21	
5.1.6	Annessi e tettoie .....	21
5.2	CONSIDERAZIONI CIRCA LO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE... 22	
6	DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO.....	22
6.1	NUOVE RESIDENZE SOCIALI AD IMPRUNETA: ABITARE COLLETTIVO PER LA LONGEVITA' .....	22
6.2	CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE, ARCHITETTONICHE E VOLUMETRICHE .....	23
6.3	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO E RIABILITAZIONE STRUTTURALE .....	26
6.4	IL SISTEMA EDIFICIO IMPIANTO: CARATTERISTICHE PROGETTO.....	27
7	REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	27
7.1	SUPERFICI LOCALI DI ABITAZIONE e VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI ...	27
7.2	REQUISITI ACUSTICI.....	28
8	ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	29
9	REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN LOTTI .....	29
10	SPECIFICHE RELATIVI AGLI ASPETTI GEOLOGICI.....	30

Relazione tecnico illustrativa | **Nuove residenze sociali Fattoria Alberti - Impruneta (FI)**  
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

11	DNSH.....	30
12	GESTIONE DELLE MATERIE PROVENIENTI DALLE DEMOLIZIONI E DELLE TERRE E ROCCE PROVENIENTI DA SCAVO.....	30
13	INTERFERENZE.....	31
14	ALLEGATI.....	32

## 1 PREMESSA

---

**Intervento:** Nuove residenze sociali Fattoria Alberti – via Ferdinando Paolieri nr.16/18/20, Impruneta (FI)

**Committente:** A.P.S.P. (Azienda di pubblici servizi alla persona) Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni, via Vanni n.23, 50023 - Impruneta (FI)

**Responsabile del procedimento:** Ing. Andrea Bianciardi

Il progetto per la rigenerazione urbana e funzionale del complesso architettonico della Fattoria Alberti ad Impruneta (FI) è finalizzato alla realizzazione di un polo di residenze sociali.

L'intervento ha l'obiettivo di costruire un contesto di condivisione abitativa ideale, in cui alloggi privati in locazione, destinati a persone anziane, e servizi comuni vengono combinati per offrire ai residenti un'alta qualità dell'abitare, incentrata sulla socializzazione e sulla condivisione, favorendo l'autonomia e il benessere psicofisico.

La presente Relazione tecnico-illustrativa individua le principali caratteristiche dell'intervento dal punto di vista tecnico, architettonico e funzionale.

Si citano di seguito i principali riferimenti amministrativi relativi all'intervento:

- Delibera del Consiglio di amministrazione dell'Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni (nr. 26 del 18.03.2022 del Registro delle Deliberazioni) con cui il 18/03/2022 viene approvato lo "Studio di fattibilità" per il recupero e la valorizzazione del complesso immobiliare della Fattoria Alberti;
- Finanziamento dall'Unione europea – Next Generation EU nell'ambito del PNRR- Missione 5 "Inclusione e Coesione" – Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" – Investimento 1.1 "Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti";
- Dichiarazione di "pubblica utilità del progetto" da parte della Giunta del Consiglio Comunale del Comune di Impruneta con prot. n. 69 del registro delle deliberazioni del 31/07/2023.

A seguito della convocazione della Conferenza dei Servizi, sarà attivata la procedura di Variante al RU tramite approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, utilizzabile per progetti pubblici o di pubblica utilità ai sensi dell'art. 1, comma 2.bis, della Legge Regionale 26 aprile 2022, n. 12 "Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)".

## **2 PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI**

---

Si riporta di seguito l'elenco dei principali riferimenti normativi relativi all'intervento, precisando che ulteriori normative di riferimento per le discipline inerenti il progetto impiantistico o strutturale saranno richiamate nelle relative relazioni specialistiche:

### Generali

- Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 Codice dei Contratti Pubblici;
- D.P.R. n° 207 del 2010 e s.m.i., Regolamento sui lavori pubblici solo per le parti ancora in vigore;
- D.M. 19 aprile 2000 n.145, Capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici;
- Regolamento edilizio del Comune di Impruneta;
- N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Impruneta;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., Testo unico in materia edilizia;
- D.P.R. 24 luglio 1996 n.503, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.M. 14 giugno 1989 n.236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità degli edifici;
- L.R. 26 aprile 2022, n. 12, Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC);
- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il governo del territorio;
- Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

### Igiene e Sicurezza

- D.M. 18 settembre 2002, e D.M. 19/03/2015 Regola tecnica di prevenzione incendi per le strutture sanitarie pubbliche e private;
- D.M. 10 marzo 1998, Criteri generali di sicurezza antincendio e gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
- D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e s.m.i., Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro;
- Indirizzi tecnici regionali e dei dipartimenti di prevenzione ASL.

### Viabilità

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n°285, Codice della Strada;
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n°495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada;
- D.M. 5.11.2001, Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade;
- D.M. 19.04.2006, Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali.

### PNRR – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

- Linee guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108);

Relazione tecnico illustrativa | **Nuove residenze sociali Fattoria Alberti - Impruneta (FI)**  
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

- Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH), edizione aggiornata allegata alla circolare RGS n. 33 del 13 ottobre 2022;
- Decreto ministeriale 11 ottobre 2017 e ss.m.i., Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici;
- D.lgs. Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale ("testo unico ambientale");
- D.P.R. n.120 del 13 giugno 2017 (terre e rocce da scavo).

Per quanto riguarda la normativa relativa agli aspetti energetici, impiantistici e strutturali si rimanda alle indicazioni contenute negli elaborati tecnici dedicati compresi nella documentazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

### 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, CATASTALE E URBANISTICO

---

#### 3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso architettonico denominato Fattoria Alberti, oggetto del presente progetto di rigenerazione urbana e funzionale, è situato nel centro storico di Impruneta, in provincia di Firenze, lungo via Ferdinando Paolieri ai civici 16, 18, e 20.

Il complesso comprende al suo interno un sistema di edifici e spazi aperti di pertinenza di diversa natura, oltre ad un'ampia area destinata ad uliveto.



*Figura 1. Inquadramento satellitare – Complesso Fattoria Alberti*

L'area di progetto si sviluppa all'interno del centro urbano di Impruneta lungo via Paolieri ed è situata su un terreno in discesa caratterizzato dalla presenza di una serie di terrazzamenti che ospitano un'uliveta. L'area confina a nord con una parte degli edifici che si sviluppano lungo via Paolieri e con altri terreni agricoli, a sud con parte dell'aggregato su via Paolieri e con l'area a verde in prossimità del parcheggio pubblico, ad ovest con via Paolieri e ad est con viale San Luca.

Le aree esterne, distribuite su un terreno che digrada verso il lato est del lotto, si differenziano in:

- un ampio spazio di ingresso su via Paolieri;
- un giardino rialzato lungo via Paolieri;
- un giardino belvedere con affaccio sulla valle;
- una grande aia pavimentata in cotto;
- un'ampia area destinata a uliveta.

Dal numero e dalla tipologia di edifici che costituiscono il complesso si può dedurre che si tratti di un'architettura rurale minore, aspetto confermato anche dalla scarsità di informazioni storiche che è stato possibile consultare per poter delineare il percorso legato all'evoluzione della fabbrica. L'immobile attualmente è di proprietà dell'Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni.

Dal punto di vista urbano la Fattoria si compone di un nucleo di fabbricati raggruppati intorno ad una serie di spazi aperti che affacciano verso valle, con accesso da via Ferdinando Paolieri, ed è costituito da n.4 gruppi di edifici principali e da una serie di fabbricati, con valenza di annessi.

L'intero complesso è inserito all'interno di un contesto paesaggistico di pregio, in quanto, affacciandosi direttamente sulla valle, gode di un'ottima esposizione e di una posizione panoramica rispetto al paesaggio collinare circostante.

Si riportano di seguito alcuni dati dimensionali dello stato di fatto utili per inquadrare dell'intervento:

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>mq</b>
Superficie Coperta (Sc)	1012
Superficie Totale (St)	1726

### 3.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Il complesso immobiliare della Fattoria Alberti oggetto del presente intervento di riqualificazione è costituito da una serie di immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) della provincia di Firenze, nel comune di Impruneta, in via Ferdinando Paolieri nr.16/18/20. Si riportano di seguito i dati catastali di ciascun immobile con l'individuazione della categoria catastale.

Il progetto prevede, inoltre, una serie interventi volti alla realizzazione di un parcheggio di pertinenza e di una nuova viabilità privata. Per la realizzazione del cantiere e permettere l'accesso a mezzi si renderà necessario accedere ad alcuni terreni di proprietà comunale posti in prossimità della circonvallazione. Si elencano quindi di seguito i terreni interessati, integralmente o parzialmente, dal cantiere e dalla realizzazione della nuova viabilità.

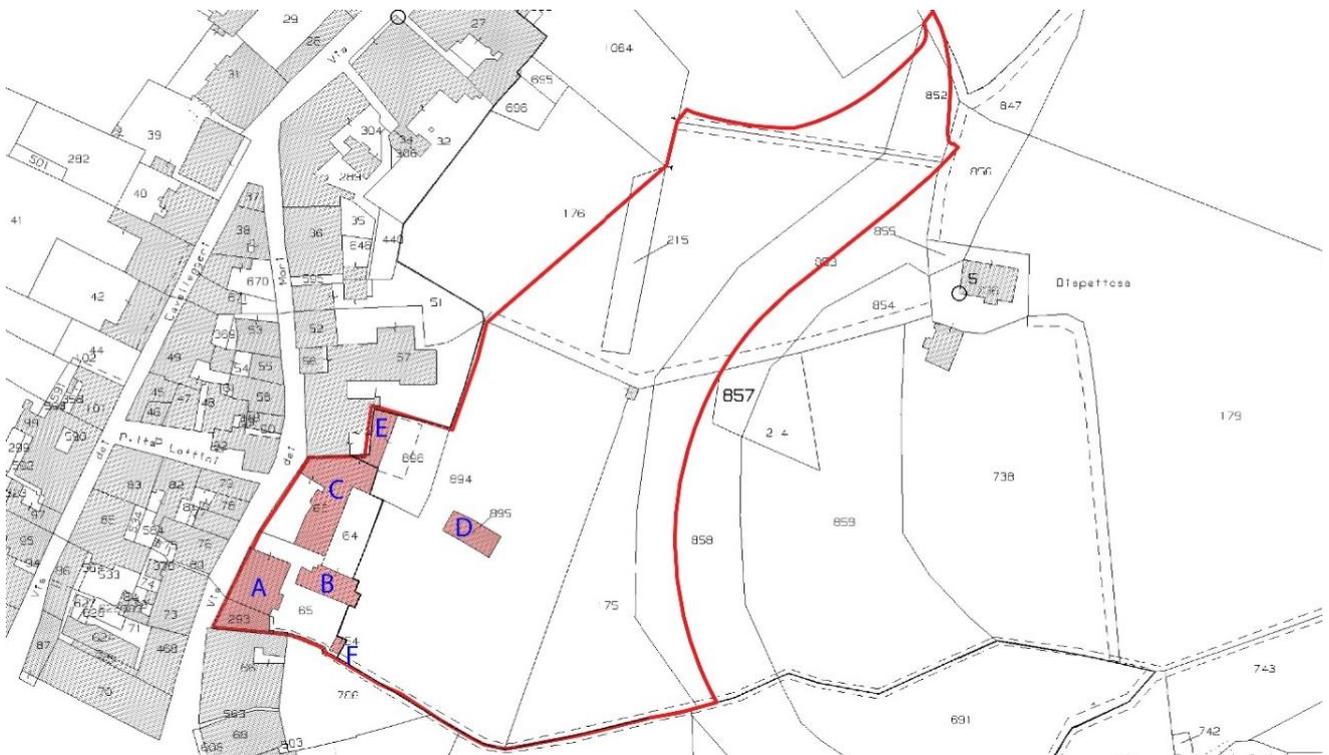


Figura 2. Estratto di mappa Foglio 42- 31 – Inquadramento edifici Fattoria Alberti e area di intervento

### EDIFICIO A

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri n. 16 Piano S1-T-1-2:

- **foglio n. 42, particella n. 65 sub. 300**
- **foglio n. 42, particella n. 293 sub. 300**
- Categoria B/4 "Uffici pubblici", Classe U (si segnala categoria precedente A/8 "Abitazioni in villa")

### EDIFICIO B

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri SNC Piano T-1:

- **foglio n. 42, particella n. 64 sub. 500**
- Categoria catastale: F/2 "Unità collabente" - rudere

### EDIFICIO C

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri n.20 Piano T - 1:

- **foglio n. 42, particella n. 63**
- Categoria catastale: F/2 "Unità collabente" - rudere

### EDIFICIO D

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri SNC Piano T:

- **foglio n. 31, particella n. 895 sub. 1**
- Categoria catastale: C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 2
- **foglio n. 31, particella n. 895 sub. 2**
- Categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 2

### EDIFICIO E

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri SNC Piano T:

- **foglio n. 31, particella n. 896 sub. 1**
- Categoria catastale: C/7 "Tetterie chiuse o aperte", Classe U
- **foglio n. 31, particella n. 896 sub. 2**
- Categoria catastale: Bene comune non censibile - Partita speciale A
- **foglio n. 31, particella n. 896 sub. 3**
- Categoria catastale: Categoria catastale: F/2 "Unità collabente" - rudere

### EDIFICIO F

Ubicazione: Via Ferdinando Paolieri SNC Piano T:

- **foglio n. 42, particella n. 754**
- Categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Classe 1

### TERRENI – PROPRIETÀ OPERA PIA VANNI INTERESSATI DALL'INTERVENTO

- foglio n. 31, particella 894
- foglio n. 31, particella 175
- foglio n. 31, particella 176

- foglio n. 31, particella 215
- foglio n. 31, particella 943
- foglio n. 31, particella 848
- foglio n. 31, particella 845

TERRENI – PROPRIETÀ COMUNALE INTERESSATI DALL'INTERVENTO

- foglio n. 31, particella 858
- foglio n. 31, particella 857
- foglio n. 31, particella 853
- foglio n. 31, particella 856
- foglio n. 31, particella 852
- foglio n. 31, particella 851
- foglio n. 31, particella 847
- foglio n. 31, particella 943
- foglio n. 31, particella 315

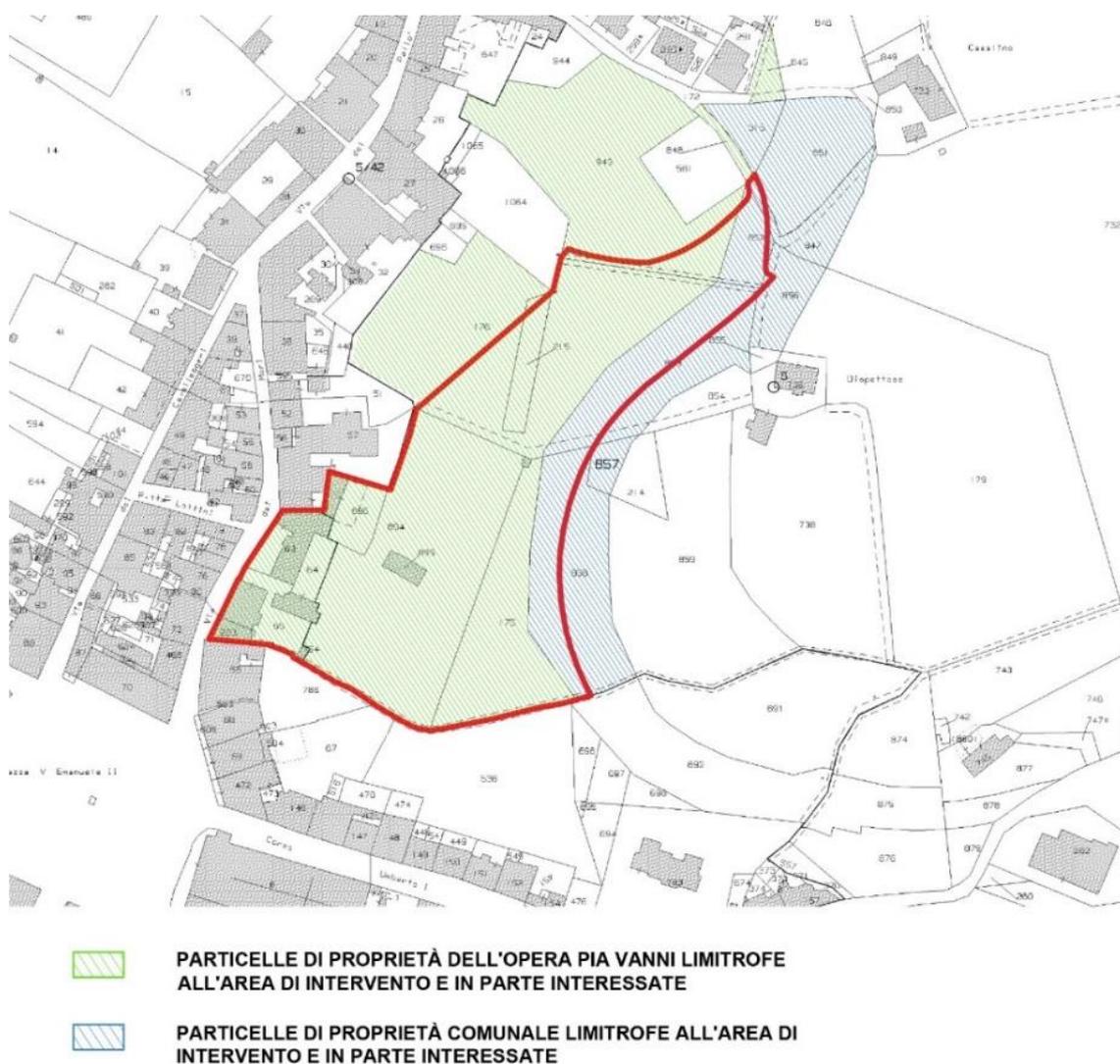


Figura 3. Estratto di mappa con individuazione dei terreni di proprietà dell'Opera Pia Vanni e dei terreni di proprietà comunale interessati dall'intervento

Si riporta inoltre di seguito un estratto di mappa nel quale sono evidenziati in giallo gli annessi agricoli non accatastati, tutti classificabili come “unità collabente” – rudere.

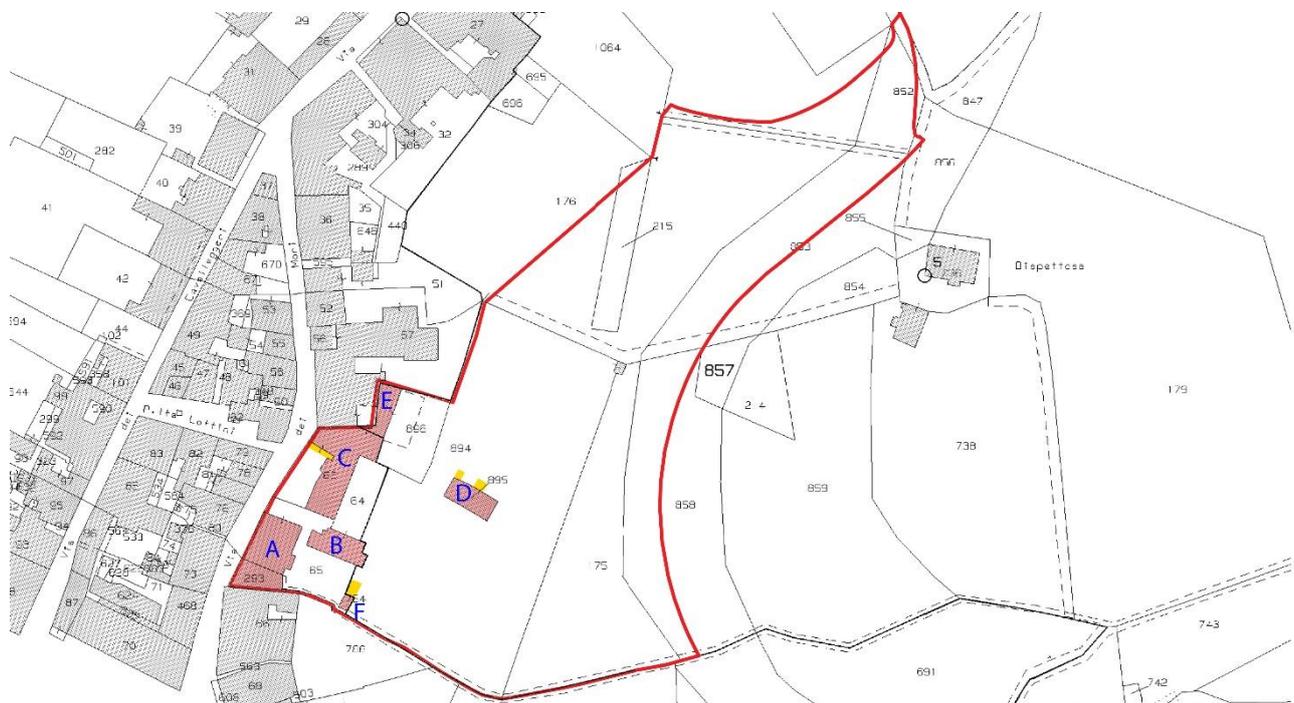


Figura 4. Estratto di mappa con individuazione degli annessi agricoli non accatastati

### 3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Impruneta nel corso del 2020 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 26/05/2020 ha dato avvio al procedimento di formazione della variante generale al Piano Strutturale comunale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014, avviando contestualmente i procedimenti di:

- conformazione al PIT/PPR (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale) ai sensi della disciplina di Piano;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. n.10/2010;

Con la conclusione dell'iter di formazione della variante, in data 29/03/2023, è stata approvata la Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Impruneta ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. (con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29/03/2023). L'avviso di approvazione del nuovo Piano Strutturale è stato pubblicato sul BURT n.26 del 28/06/2023. Il nuovo Piano Strutturale ha acquistato efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della LR 65/2014, il 28/07/2023.

Il complesso immobiliare della Fattoria Alberti, all'interno della nuova Variante Generale al Piano Strutturale, ricade nell' UTOE “Criminali del Chianti” (art.66 – Relazione disciplina di Piano).

All'interno della carta QC 7 – *Periodizzazione dei sedimenti edilizi e della viabilità (da Geoscopio RT)*, l'area di progetto è individuata nella periodizzazione dell'edificato secondo la seguente suddivisione (art.29 delle NTA - *Patrimonio edilizio storico ed altri elementi di interesse storico*):

- IMMOBILE A: “Patrimonio edilizio esistente al 1897”
- IMMOBILI B-C-D-E-F: “Patrimonio edilizio esistente al 1954”

Relazione tecnico illustrativa | **Nuove residenze sociali Fattoria Alberti - Impruneta (FI)**  
**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

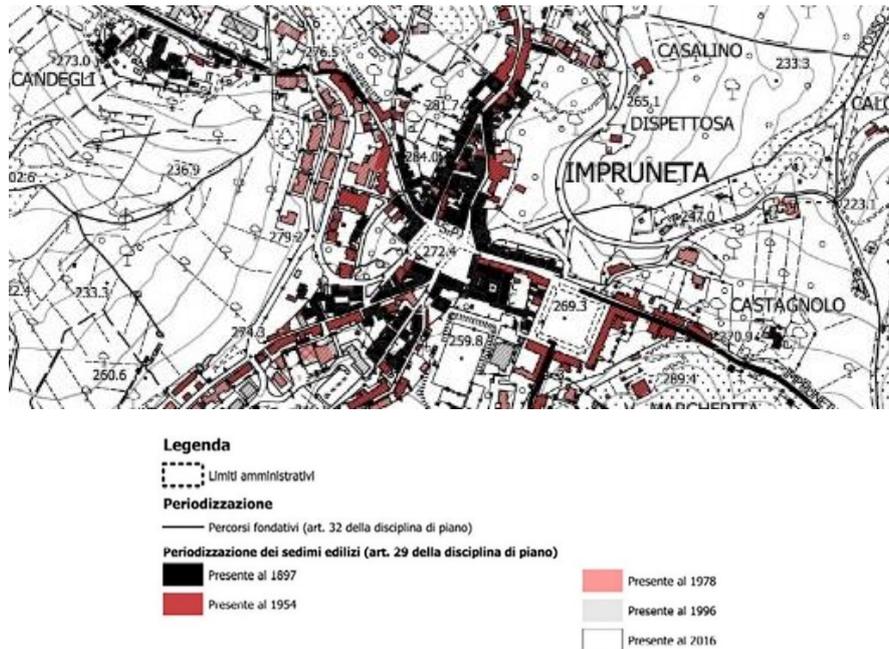


Figura 5. Estratto tavola PS Comune di Impruneta - Periodizzazione dei sedimi edilizie e della viabilità

Per ulteriori specifiche in merito alla classificazione storica del complesso architettonico si rimanda all'elaborato PFTE\_GEN\_04\_RSA Relazione Storico Artistica allegata al presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

Il Piano Strutturale non individua per l'area fuori del complesso della Fattoria Alberti specifici vincoli conformativi, come si evince da quanto riportato nella "QC\_05\_ Vincoli conformativi", di cui si riporta un estratto.

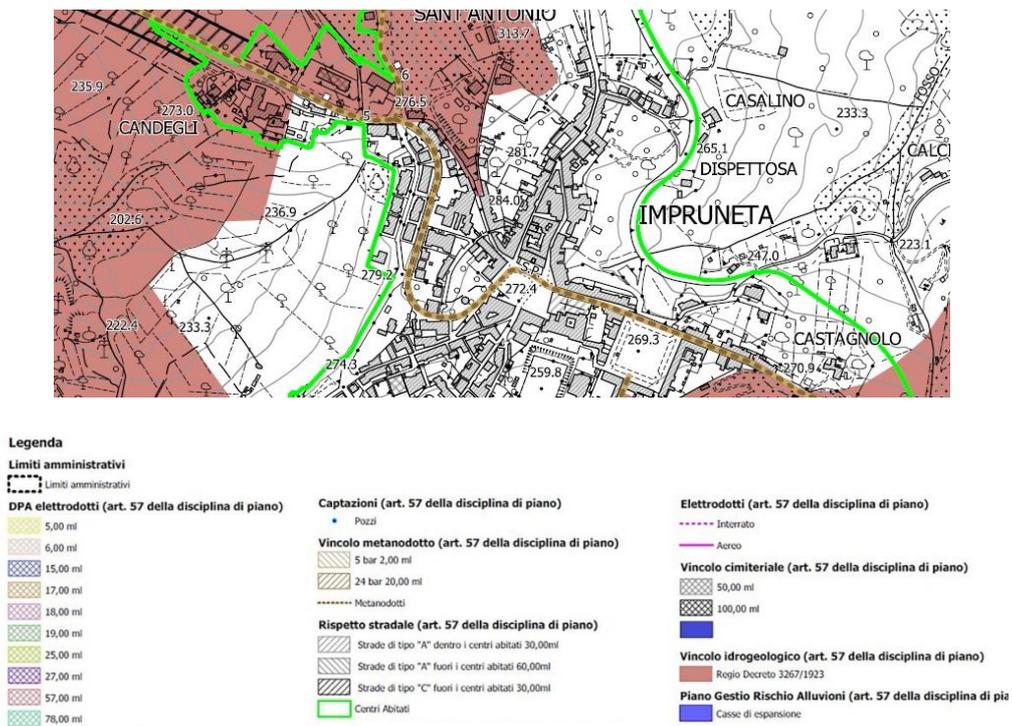


Figura 6. Estratto tavola PS Comune di Impruneta - Vincoli conformativi

Relazione tecnico illustrativa | **Nuove residenze sociali Fattoria Alberti - Impruneta (FI)**  
**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

L'area non ricade tra le "Aree e immobili sottoposti a protezione paesistica – Dlgs 42/2004 Parte III, ovvero come aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004" sottoposte a tutela paesaggistica, né sono presenti immobili di interesse culturale dichiarato.

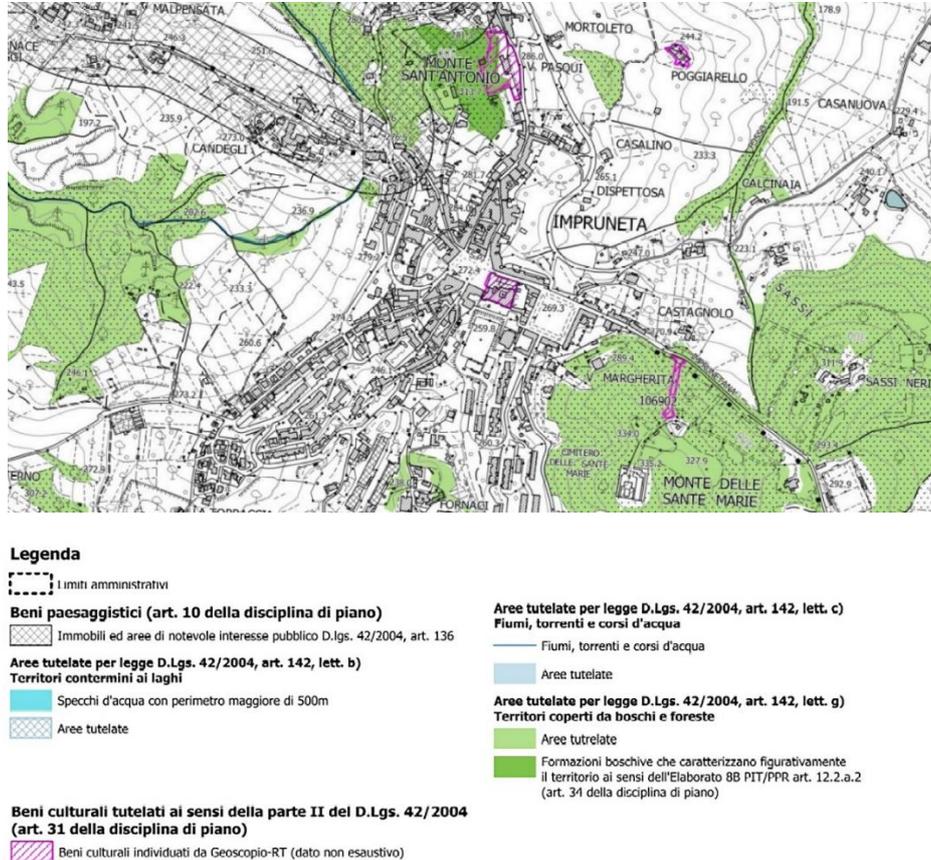


Figura 7. Estratto tavola PS Comune di Impruneta – ST 8 - Beni culturali e Paesaggistici

Oltre alla classificazione del nuovo Piano Strutturale, il Regolamento urbanistico del Comune di Impruneta classifica l'area come "Area di riqualificazione RQR - area a prevalenza residenziale" all'interno della TavU1 Disciplina del sistema urbano, disciplinata dall'art.37 delle NTA del RU del Comune di Impruneta.

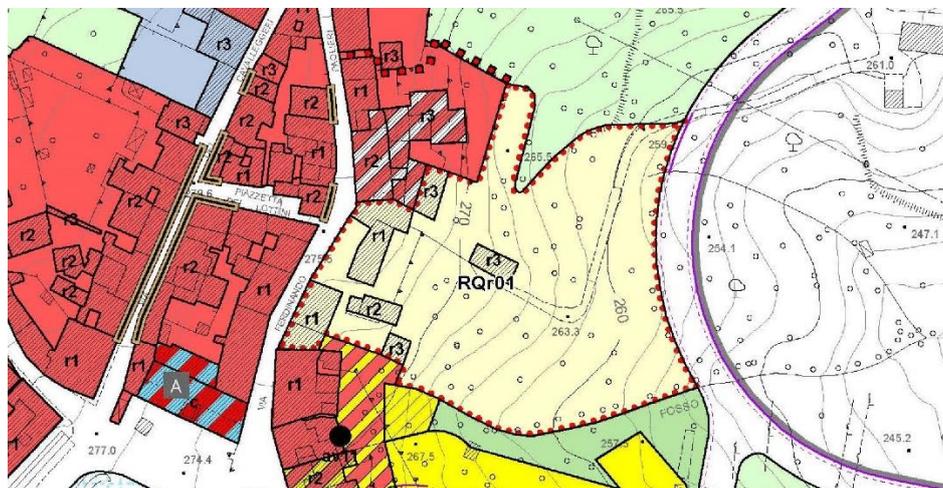


Figura 8. Estratto tavola RU Comune di Impruneta – Tavola U1 – Disciplina del sistema urbano

La tavola individua, inoltre, la tipologia di interventi ammessi sui fabbricati che compongono il complesso: R1, R2 e R3.

Vista la nuova destinazione funzionale del complesso architettonico e la Dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento (Delibera Giunta del Consiglio Comunale del Comune di Impruneta con prot. n. 69 del registro delle deliberazioni del 31/07/2023), l'area sarà oggetto di Variante agli strumenti urbanistici da effettuarsi mediante approvazione del progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica sulla base di quanto indicato dalla L.R. 26 aprile 2022 - Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC).

### 3.4 VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, i beni mobili e immobili di proprietà pubblica (enti pubblici territoriali e non territoriali, enti ecclesiastici e istituti religiosi, persone giuridiche private senza fine di lucro), che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, risultano sottoposti *ope legis* (ossia per legge) alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, parte II, fino a che non sia stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale.

È stata quindi avviata la procedura per la verifica dell'interesse culturale del complesso della Fattoria Alberti.

## 4 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

---

Sulla base della Legge Regionale 26 aprile 2022, n. 12 "Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)", si procederà, a seguito dell'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica con la Conferenza dei Servizi, alla richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico comunale.

Si espongono di seguito i principali aspetti che saranno oggetto di Variante:

- Verifica e modifica dei limiti della scheda RQr01 a seguito del rilievo dell'area, con correzione dei limiti delle aree di proprietà dell'Opera Pia Vanni e ampliamento dell'area oggetto dell'intervento di riqualificazione previsto dal RU;
- Aggiornamento e modifica di quanto previsto dalla scheda RQr01 del RU;
- Variante al RU sulla base di quanto previsto dalla scheda e modifica della classificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti per i fabbricati sulla base di quanto emerso dalla ricerca storico artistica.

### 4.1 VERIFICA LIMITI AREA INTERVENTO RISPETTO ALLE PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il rilievo dell'area e le esigenze del progetto di riqualificazione hanno portato alla ridefinizione dei confini della scheda RQr01. In particolare, il rilievo di dettaglio dell'area ha evidenziato che in due porzioni la scheda riportava un confine errato non corrispondente al confine catastale e allo stato dei luoghi.

La necessità di realizzare un nuovo accesso carrabile al parcheggio di pertinenza da via Roma, invece, ha richiesto l'estensione dell'area oggetto di intervento verso nord.



**LEGENDA**

-  Perimetro area intervento individuato dal Regolamento Urbanistico - SCHEDA PROGETTO R.U.C. - Impruneta - RQR01
-  Nuovo perimetro area intervento - Modifiche per adeguamento del limite dell'area di intervento a seguito del rilievo dei luoghi e delle verifiche catastali
-  Nuovo perimetro area intervento - Estensione area di progetto per realizzazione nuova viabilità pubblica

*Figura 9. Modifica confini scheda RQR01*

#### 4.2 AGGIORNAMENTO E MODIFICA SCHEDA RQr01



#### LEGENDA

-  Perimetro area intervento
-  Area destinata a residenze sociali e servizi
-  Verde Privato
-  Verde Privato proprietà pubblica
-  Alberature
-  **Pv** Parcheggio Privato
-  Viabilità interna privata
-  Viabilità pubblica esistente

Figura 10. Modifica scheda RQr01

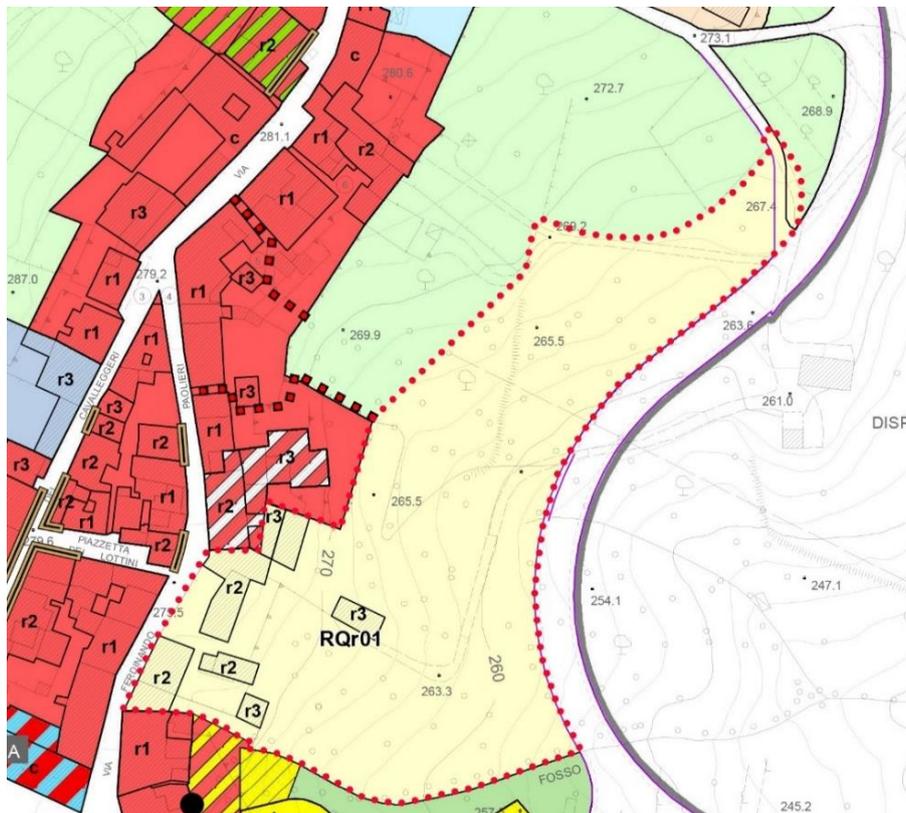
La scheda RQr01 è stata quindi aggiornata sulla base delle previsioni di progetto, in particolare:

- realizzazione di parcheggio privato di pertinenza della struttura;
- realizzazione di nuova viabilità interna privata;
- estensione del perimetro dell'area di intervento.

#### 4.3 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'analisi storico-critica della Fattoria Alberti ha permesso di rivalutare quali potessero essere le tipologie di intervento più idonee per la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici del complesso architettonico. In particolare, lo studio del piano di ricostruzione di Impruneta del 1946 ha evidenziato come i due edifici posti in prossimità di via Paolieri (identificati come A e C negli elaborati di progetto) siano stati quasi completamente distrutti dai bombardamenti del secondo conflitto mondiale e ricostruiti intorno agli anni '50 del Novecento.

Per questo motivo, la classificazione degli interventi possibili su questi fabbricati è stata modificata da R1 a R2.



#### LEGENDA

 Aree di riqualificazione (art. 37) - RQr(n) prevalenza residenziale

 Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria

 Ristrutturazione edilizia (art. 11)

Figura 11. Variante RU

Si allegano alla presente relazione le schede relative alla variante urbanistica.

## 5 DESCRIZIONE GENERALE DELLO STATO DI FATTO

### 5.1 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

A partire dal rilievo dello stato attuale planimetrico, degli alzati e dalla documentazione fotografica allegata, è stato possibile valutare lo stato di conservazione della fabbrica.

Il complesso architettonico è costituito da n.5 edifici, suddivisi a loro volta in una serie di corpi di fabbrica. Gli edifici prospettano su una serie di spazi esterni, individuati nello schema grafico sottostante come ingresso – belvedere – giardino rialzato – aia – uliveta. Lo spazio esterno presenta una serie di dislivelli raccordati principalmente da scalinate con gradini in cotto e terrazzamenti, in particolare per quanto riguarda lo spazio destinato agli ulivi. Sono inoltre presenti una serie di costruzioni classificate come annessi agricoli e alcune tettoie metalliche di recente realizzazione.



Figura 12. Complesso architettonico Fattoria Alberti - individuazione edifici e spazi aperti

### 5.1.1 Edificio A

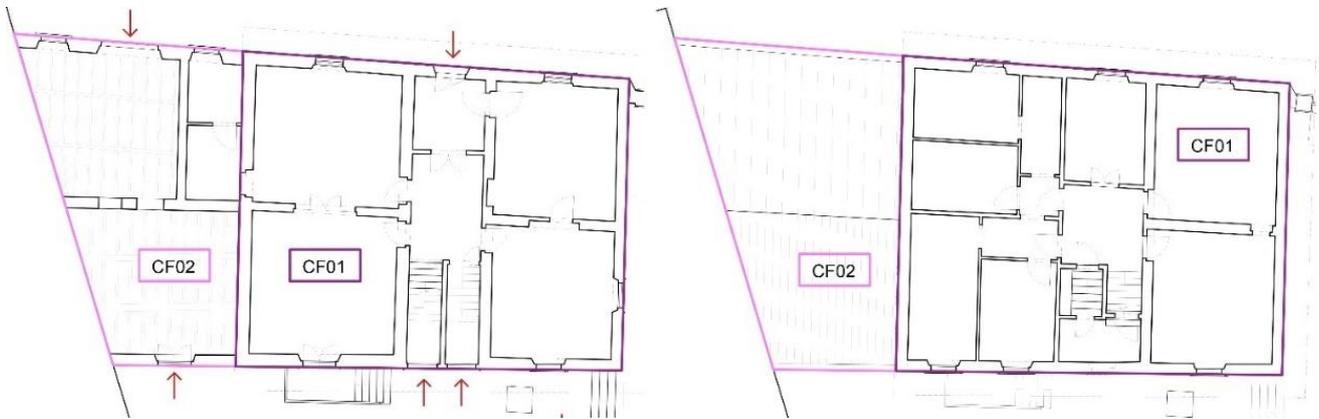


Figura 13. Piante edificio A

L'edificio A si sviluppa lungo via Paolieri ed è composto da due volumetrie: una principale, con due livelli fuori terra e un piano interrato, e una secondaria, ad un piano.

Il fronte su via Paolieri presenta una scansione delle aperture regolare con accesso centrale al piano terra, una finestra al piano superiore e due coppie di finestre laterali. Il prospetto tergale, invece, presenta due accessi al piano terra affiancati: uno conduce al vano scale verso i locali interrati e l'altro al piano terreno. È presente un piano sottotetto, accessibile dalla scala interna.

Il secondo corpo di fabbrica presenta un unico piano fuori terra ed è accessibile sia da via Paolieri che dal cortile interno. Lungo il prospetto su via Paolieri troviamo tre aperture, due finestre e un portale con serranda metallica che ha alterato – in parte – il prospetto originario, probabilmente composto da tre finestre uguali. Il prospetto di questo corpo di fabbrica è coronato da una balaustra con colonnine modanate in laterizio.

Il sistema di copertura dell'edificio è costituito da una copertura a mezzo padiglione per la volumetria principale, da una copertura a doppia falda per la volumetria minore. La componente strutturale è costituita da doppia orditura lignea (travi e travetti), piastrelle in laterizio e manto costituito da tegole marsigliesi. Per quanto riguarda gli impalcati interni, in entrambi i corpi di fabbrica, la presenza di controsoffitti non consente di individuarne la tipologia costruttiva; data la presenza di pavimentazione in mattonelle tipo graniglia veneziana si può ipotizzare la presenza di un impalcato costituito da putrelle metalliche e piastrelle in laterizio.

L'edificio, in linea con le caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale toscana, presenta un prospetto finito ad intonaco, sui toni del giallo-ocra. Le aperture sono contraddistinte dalla presenza di una cornice in stucco rettangolare con una piccola modanatura. La sommità dei prospetti principali è caratterizzata anche dalla presenza di una cornice modanata con sezione a quarto di cerchio sia sul prospetto verso il belvedere tergale sia su via Paolieri.

### 5.1.2 Edificio B

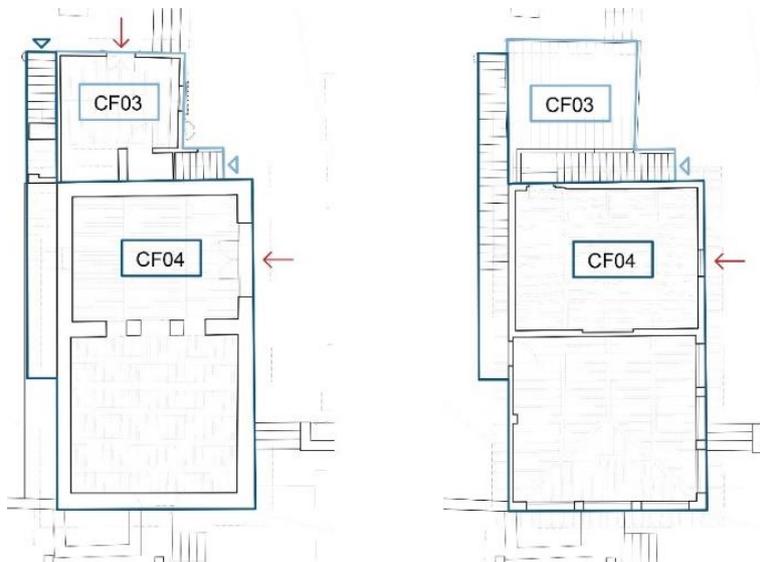


Figura 14. Piante edificio B

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica: il primo è composto da un piccolo volume a un piano fuori terra (CF03); il secondo, si sviluppa su due piani fuori terra ed è suddiviso in due locali ad entrambi i piani (CF04).

L'accesso agli ambienti del piano superiore avviene attraverso due scalinate: la prima si sviluppa sul prospetto est ed è costituita da una scala con parapetto in muratura. La seconda, collocata sul prospetto sud, si sviluppa lungo tutto il prospetto dell'edificio con una rampa con parapetto metallico. Vista la differente composizione delle murature tra i due piani dell'edificio, pietrame e mattoni a piano terra e mattoni pieni al piano primo, si può ipotizzare che l'edificio sia stato oggetto di un intervento di sopraelevazione.

Il CF03 si presenta come una costruzione semplice a pianta quadrata, con ingresso dal fronte verso la palazzina su via Paolieri e un'apertura finestrata con cornici e mensole lapidee. La muratura è costituita da laterizi pieni ad una testa, intonacata esternamente. La copertura, a falda singola inclinata, presenta una struttura portante costituita da travi e travetti in legno, pianelle in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'apertura di ingresso presenta una cornice modanata in stucco.

Il corpo di fabbrica CF04 si sviluppa su due piani non collegati tra loro internamente; è ipotizzabile che gli ambienti ai due piani avessero funzioni distinte. Ogni piano presenta due ambienti, comunicanti al piano terreno e divisi da un setto al piano primo. L'impalcato del piano primo è costituito da un solaio piano in legno costituito da travi e travetti con pianelle di cotto. Vista la differente natura delle murature ai due piani (misto pietrame e mattoni a piano terra, mattoni pieni al piano primo) si può ipotizzare che il piano primo sia frutto di una sopraelevazione.

Il CF04 presenta sistemi di copertura con struttura alla lombarda – orditura primaria costituita da terzere e orditura secondaria costituita da travetti – con struttura poggiate su setti murari lato monte e su capriata lignea con puntoni angolari per il semi-padiglione lato valle. La differenza nelle strutture di copertura è presente anche nella tipologia dei manti di copertura, in tegole marsigliesi per la copertura a semi-padiglione e in coppi ed embrici per la porzione a monte.

La copertura dell'ambiente a monte presenta un intervento di consolidamento di una delle terzere dell'orditura principale, la quale è stata affiancata ad una longarina metallica e connessa mediante ancoraggi metallici alla trave esistente. Si nota, inoltre, come la copertura della porzione a valle (semi padiglione con capriata) è stata oggetto di intervento di sostituzione completa degli elementi strutturali e del manto di copertura in tempi relativamente recenti.

### 5.1.3 Edificio C

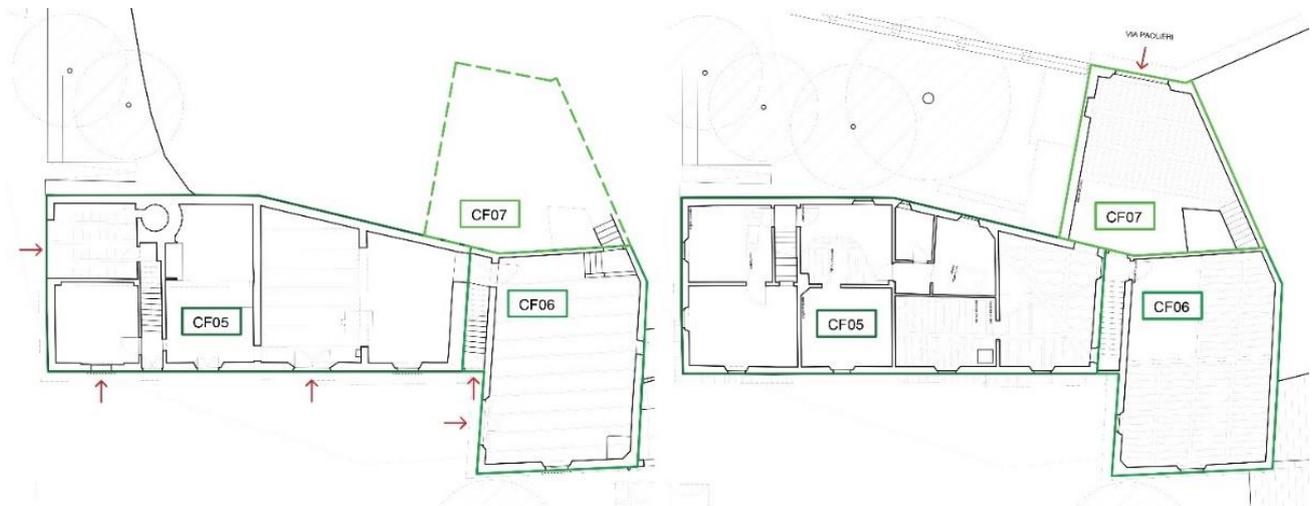


Figura 15. Piante edificio C

L'edificio è costituito da 3 corpi di fabbrica:

- il CF05 con sviluppo lungo via Paolieri e affaccio sul giardino rialzato sul lato ovest e sugli spazi esterni sul lato est, presenta due piani fuori terra; il fabbricato era, probabilmente, adibito a deposito/magazzino/spazi di lavoro al piano terreno e alloggi al piano superiore. Due rampe di scale collegano il piano terra con il piano primo;
- Il CF06 costituito dalla porzione ad angolo confinante con l'edificio E, comunicante al piano terreno con il corpo di fabbrica CF05; è composto da due piani fuori terra e ospita all'interno della sua volumetria una scala che consente di accedere al corpo di fabbrica CF07, posto lungo via Paolieri ad una quota maggiore;
- Il corpo di fabbrica CF07 è costituito da un unico locale, che affaccia su via Paolieri direttamente accessibile da questa mediante un ampio portone in legno.

L'intero edificio presenta in gran parte impalcati con struttura tradizionale in legno – travi e travetti – pianelle in laterizio; gli ambienti sono dotati quasi tutti di controsoffitto piano, costituito da incanniccato con supporto ligneo, fatto salvo alcuni ambienti. Al piano terreno del CF05 e del CF06, sono presenti due ampi ambienti con voltine ribassate in laterizio e putrelle metalliche. Le pavimentazioni, sia al piano terra che al piano primo, sono costituite da elementi di cotto disposti a spina o a ricorsi paralleli, con elementi rettangolari.

Tutti gli ambienti al piano primo presentano controsoffitti in incanniccato con strutture lignee di supporto, le coperture a falde sono tutte realizzate a doppia orditura lignea, pianelle di cotto e manto di copertura in coppi ed embrici per quanto riguarda il CF05 e il CF07, mentre il CF06 presenta tegole marsigliesi. In generale le coperture dell'edificio C sono interessate da fenomeni di crollo diffusi, in particolare nei CF05 e CF07 che non interessano, tuttavia, gli impalcati di piano nonostante la permanenza delle macerie. La scatola muraria è costituita da murature di tipo misto in blocchi sbazzati di pietra con dimensione irregolare ed elementi in laterizio pieno. Le facciate, in origine intonacate, sono interessate da fenomeni estesi di distacco di uno o più strati di intonaco. Nelle porzioni ancora in opera si riconosce la pittura murale che richiama le cromie della casa colonica (giallo ocra) e sono rintracciabili alcuni elementi decorativi intorno alle aperture e sul coronamento del prospetto, costituite da elementi pittorici semplici (cornici tinteggiate).

#### 5.1.4 Edificio D

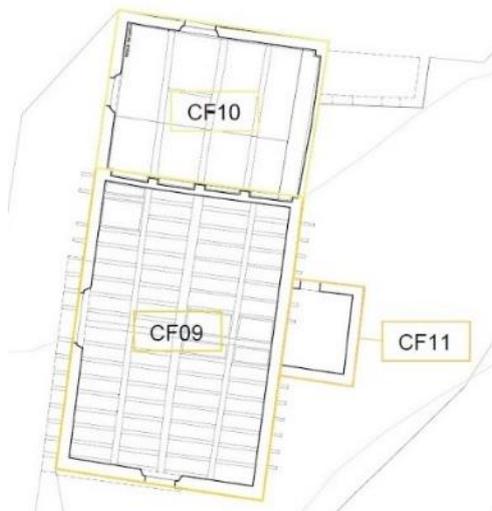


Figura 16. Pianta edificio D

L'edificio si configura come costruzione isolata, completamente distaccata dal resto dei fabbricati del complesso architettonico, collocato su un terreno in dislivello nella porzione a valle all'interno dell'uliveta. È costituito da tre corpi di fabbrica (CF09 – CF10 – CF11) non comunicanti tra loro, più un piccolo annesso agricolo.

La costruzione non presenta caratteri di particolare nota; si tratta di un edificio a pianta rettangolare costituito da muratura portante di tipo misto in blocchi di pietra sbozzati e di differenti dimensioni e laterizi pieni nel CF09 e CF11, e una muratura in laterizi pieni per il CF10. Esternamente la muratura risultava intonacata, come dimostrano le porzioni visibili su alcuni prospetti. Le coperture sono costituite da tetti in legno con struttura alla lombarda (doppia orditura lignea), tavelle in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le coperture sono interessate da importanti fronti di crollo. Sull'architrave della porta di ingresso al corpo di fabbrica CF11 è presente un'iscrizione che riporta la data "1940 XVIII" possibile indicazione o della data di realizzazione del presente edificio o di un riferimento temporale dell'attività agricola all'interno del complesso.

#### 5.1.5 Edificio E (negli elaborati di progetto identificato come parte integrante dell'edificio C)

È costituito da un blocco di ambienti in successione non comunicanti tra di loro destinati a depositi per attrezzature da lavoro o animali. L'edificio presenta un piano fuori terra, muratura intonacata costituita da tipologia mista blocchi lapidei ed elementi in laterizio, copertura a falde inclinate con doppia orditura lignea, piastrelle in cotto e manto di copertura in tegole marsigliesi. Le coperture sono interessate da fronti di crollo molto estesi, con limitate porzioni di struttura ancora in opera.

#### 5.1.6 Annessi e tettoie

Completano il complesso architettonico una serie di costruzioni in muratura e tettoie metalliche dislocate all'interno dell'area esterna di pertinenza. Come indicato nella planimetria sottostante possiamo individuare:

- Tettoia metallica prospiciente al fabbricato E
- Annesso in muratura edificio D
- Annesso porzione sottostante edificio B
- Annessi /ricovero animali giardino rialzato – edificio C/CF07

Vengono allegate alla presente relazione, a titolo puramente conoscitivo, gli elaborati di analisi relativi alla “Schedatura del Patrimonio edilizio esistente del capoluogo” realizzati dal Comune di Impruneta, riferiti alla Fattoria Alberti in relazione alla “variante al PRG vigente nel capoluogo ai sensi dei commi 8-20, art. 40, L.R. n. 5 / 95 (2005)”. Gli elaborati possono essere considerati come un utile strumento di supporto alla definizione dei caratteri storici e morfologici del complesso architettonico e un ulteriore passaggio temporale di conoscenza rispetto allo stato di conservazione generale della fabbrica.

## 5.2 CONSIDERAZIONI CIRCA LO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE

A livello generale, dal punto di vista dello stato attuale di conservazione degli organismi edilizi, l'intero complesso verte in uno stato di avanzato degrado, dovuto all'incuria e all'assenza di manutenzione degli edifici nel tempo. Le condizioni dei singoli edifici risultano differenti, in quanto, alcuni di questi sono stati utilizzati in tempi abbastanza recenti come sede per attività cittadine (edificio A sede della Polizia Municipale e della Biblioteca Comunale) o interessati da interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento (sostituzione integrale di porzione delle strutture di copertura dell'edificio B), rispetto allo stato di completo abbandono e degrado architettonico e strutturale che riguarda gran parte degli edifici (fabbricati C-D-E).

La maggior parte degli impalcati di piano e di copertura rimasti in opera, presentano una struttura portante costituita da elementi lignei e, a causa dell'assenza delle coperture in alcune porzioni, sono soggetti al passaggio delle acque meteoriche e quindi alla marcescenza degli elementi, determinando la scarsa accessibilità di alcuni ambienti e l'instabilità degli impalcati stessi. Per quanto riguarda i solai con struttura in ferro e laterizio, invece, troviamo uno stato di conservazione abbastanza buono, anche se l'assenza di una continuità strutturale degli elementi di copertura e l'avanzato stato di degrado degli stessi non ci permettono di fornire un giudizio positivo rispetto allo stato di conservazione degli stessi. Inoltre, si segnala la presenza di vegetazione incolta sia sugli spazi aperti che sullo spazio costruito, quale elemento di incremento e accelerazione del processo di degrado architettonico e strutturale. Per quanto riguarda le strutture murarie, come già visto per gli impalcati, sono sicuramente soggette alla presenza di acque meteoriche e al passaggio dell'umidità, compresi i fenomeni di risalita capillare per le strutture controterra, e ad alcune manifestazioni di tipo fessurativo, dovute prevalentemente ad aspetti di natura statica della fabbrica. La natura disomogenea delle strutture murarie non garantisce un comportamento continuo della scatola muraria a causa della presenza di murature differenti dal punto di vista sia materico che costruttivo e introduce anche alla problematica sullo stato di conservazione dei nodi tra murature e impalcati, dato l'avanzato stato di degrado e deterioramento strutturale a cui è soggetta la fabbrica e il sistema di connessione tra gli elementi.

## 6 DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

---

### 6.1 NUOVE RESIDENZE SOCIALI AD IMPRUNETA: ABITARE COLLETTIVO PER LA LONGEVITA'

Obiettivo principale dell'intervento di rigenerazione urbana e funzionale della Fattoria Alberti è quello di realizzare un contesto di condivisione abitativa in cui alloggi privati in locazione destinati a persone anziane e servizi in comune vengono combinati in modo da salvaguardare sia il bisogno di socialità, sia il bisogno di privacy, offrendo ai residenti un'alta qualità dell'abitare, incentrata sulla socializzazione e sulla condivisione, favorendo l'autonomia e il benessere psicofisico.

Gli abitanti saranno persone anziane senza compromissioni sociosanitarie secondo un modello capace di rispondere ai desideri e alle richieste di questa fascia di popolazione: vivere con altri, pur preservando la propria privacy, abitare in un contesto sicuro e capace di offrire occasioni di coltivare interessi e attivarsi anche a favore degli altri, ricevere i servizi che semplificano la vita quotidiana senza che questo interferisca con la propria indipendenza e autodeterminazione, conservare la migliore condizione di salute, il più a lungo possibile, evitare l'ingresso in una Residenza Socio Assistenziale (RSA).

Gli spazi non residenziali saranno aperti a tutti e saranno destinati a funzioni che contribuiscano ad accrescere la qualità di vita del quartiere, rafforzando il milieu sociale e creativo e generando nuove pratiche relazionali, creando un punto di contatto con la comunità di Impruneta. La presenza all'interno della struttura di spazi ambulatoriali, di ambienti multifunzionale e flessibili, consente di ospitare all'interno della struttura un servizio collettivo per la comunità.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 14 unità abitative che consentiranno di ospitare fino ad un massimo di n.28 persone; oltre agli ambulatori e agli spazi comuni aperti alla cittadinanza ogni fabbricato è stato dotato di spazi comuni di relazione.

È prevista la realizzazione di un punto lavanderia per ciascuno dei due edifici che ospitano le residenze e di un'area di parcheggio, comprensiva di posto auto per disabili, collocata nell'area sud con accesso dalla nuova viabilità interna privata di collegamento con via Roma.

La realizzazione di un nuovo blocco distributivo in corrispondenza dell'edificio B consentirà di rendere accessibili gli spazi esterni di pertinenza del complesso architettonico dalla nuova area parcheggio a sud.

## 6.2 CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE, ARCHITETTONICHE E VOLUMETRICHE

Dal punto di vista architettonico e volumetrico l'intervento è caratterizzato da un progetto globale di riqualificazione dei fabbricati che mira a preservare l'impianto planimetrico e volumetrico esistente, conservandone tutti gli elementi tipologici delle architetture rurali toscane.

L'intervento, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, consiste sostanzialmente in alcune modifiche della distribuzione interna dei singoli corpi di fabbrica per la realizzazione di n.14 unità abitative, con annessi spazi comuni per gli ospiti, spazi per la cittadinanza e servizi ambulatoriali.

Saranno demoliti alcuni annessi agricoli, inutilizzabili per il precario stato di conservazione delle strutture, le superfetazioni e gli elementi non congrui dal punto di vista catastale. Saranno conservate tutte le scale esterne presenti fatto salvo per quella prospiciente il giardino belvedere nella porzione sud del lotto, oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione viste le notevoli criticità dal punto di vista statico. Al suo posto, per non snaturare dal punto di vista morfologico l'edificio, sarà realizzato un nuovo volume in addizione che ospiterà i collegamenti verticali dell'edificio B: un nuovo vano scala collegherà il piano terra al piano superiore del fabbricato e un nuovo ascensore consentirà di collegare i due piani dell'edificio alla quota del parcheggio, situato sul piazzale inferiore con accesso da una nuova strada privata che attraversa l'uliveto.

Il nuovo volume, realizzato lungo il prospetto sud, è costituito da una struttura metallica, indipendente dalla fabbrica esistente, dotata di una copertura per proteggere l'ingresso all'edificio. La presenza di setti pieni a tutta altezza consente di creare nuove visuali sul paesaggio circostante e caratterizzare il nuovo intervento con un'immagine chiara, immediatamente distinguibile dalla preesistenza che al tempo stesso riprende i caratteri tipici delle scale esterne che caratterizzano le abitazioni rurali toscane. La presenza di una rampa consente inoltre di superare il dislivello del piazzale belvedere e garantire l'accesso e la fruizione dell'area anche da parte di persone a ridotta mobilità.



Figura 17. Rendering nuovo blocco distributivo edificio B

Dal punto di vista funzionale i vari fabbricati sono stati così suddivisi:

FABBRICATO	FUNZIONE
<b>Edificio A</b> Piano interrato Piano terra Piano primo Sottotetto	Locali tecnici – depositi - spogliatoi Ambulatori – Spazi comuni residenza – Unità abitative (n.2) Unità abitative (n.3) Depositi - lavanderia
<b>Edificio B</b> Piano terra  Piano primo	Ufficio - Spazi collettivi – eventi – attività rivolte a residenti e utenti esterni  Spazi collettivi – eventi– attività rivolte a residenti e utenti esterni
<b>Edificio C</b> Piano terra Piano primo	Spazi comuni residenza – Unità abitative (n.3) Unità abitative (n.4) – Lavanderia
<b>Edificio D</b> Piano terra	Unità abitative (n.2)

Gli edifici che compongono le nuove residenze sociali sono stati differenziati a livello di permeabilità in base alle funzioni dislocate al loro interno. Sono infatti dedicati unicamente agli abitanti della struttura gli edifici A e C, ospitando servizi e spazi dedicati alla residenza. L'edificio B, invece, grazie alla posizione baricentrica all'interno del complesso è stato adibito ad ospitare spazi polifunzionali, a disposizione degli ospiti della struttura e accessibili anche dalla comunità di Impruneta. Questo edificio rappresenta infatti l'elemento di unione e connessione con il tessuto cittadino. Questa scelta ha l'obiettivo di favorire l'integrazione intergenerazionale degli abitanti della struttura con la comunità di Impruneta e, parallelamente, restituirle una porzione della Fattoria Alberti al paese.

Le unità abitative sono state pensate come alloggi bilocali doppi: sono costituite da ingresso - disimpegno, zona soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera matrimoniale. Il numero totale di alloggi è pari a n.14, con la possibilità di ospitare fino ad un massimo di n.28 persone. Gli spazi in comune degli alloggi sono costituiti da ambienti adibiti a zone living con angolo cottura, dotate di piccolo salotto e tavolo da pranzo, servizio igienico e spazio ripostiglio.

#### Edificio A

In questo edificio al piano terra sono collocati gli ambulatori, n.2 unità abitative e gli spazi comuni. L'accesso alla struttura avviene da via Ferdinando Paolieri, dal civico n.18. Attraverso il vano scale esistente è possibile accedere al piano superiore; in corrispondenza dello spazio di ingresso è stato collocato il nuovo ascensore che consente di raggiungere e dare piena accessibilità ai due piani delle abitazioni e alla lavanderia, collocata nel sottotetto. L'edificio conserva anche l'accesso, mediante rampa di scale interna, dal piazzale belvedere: la rampa sarà dotata di un servoscala per consentire l'accesso anche a persone con ridotta mobilità. Il secondo ingresso sulla porzione tergale consente l'accesso al piano interrato anche dal piazzale. Al piano primo sono collocate n.3 unità abitative, mentre il piano sottotetto, ad eccezione dell'area destinata a lavanderia, viene conservato come vano tecnico, con accesso limitato solo per manutenzione della copertura.

#### Edificio B

L'edificio ospita al piano terreno, nella porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, un ambiente destinato ad ufficio per l'amministrazione della struttura, con servizio igienico e ripostiglio. Al piano terra e al piano primo della volumetria maggiore sono invece collocati gli spazi aperti al pubblico con doppio servizio igienico e spazio ripostiglio. Il doppio ingresso a piano terreno permette l'accesso agli spazi comuni aperti alla cittadinanza da entrambi gli edifici, A e C, anche alle persone con ridotta mobilità.

#### Edificio C

Il piano fuori terra ospita gli spazi comuni, adiacenti alla loggia del forno, i servizi igienici comuni e n.4 unità abitative. L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso il civico n.20 di via Paolieri. Questo accesso conduce ad un grande atrio condominiale, dal quale è possibile accedere al vano scala per scendere al piano terra e al nuovo ascensore di progetto che consente di raggiungere tutti i livelli. Attraverso una serie di rampe, situate negli spazi di distribuzione comuni, è possibile superare il dislivello tra i vari corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio, rendendo così il piano interamente accessibile. Il piano secondo ospita la lavanderia comune e n.4 unità abitative.

#### Edificio D

L'edificio, posto ad una quota inferiore rispetto agli altri edifici che compongono il complesso, viene recuperato e adibito ad ospitare n.2 unità abitative. L'accessibilità all'edificio è garantita grazie alla

realizzazione di un leggera rampa che collega la quota del nuovo parcheggio di pertinenza della struttura con le abitazioni.

In generale, dal punto di vista architettonico, si prevede per tutti gli edifici del complesso la realizzazione dell'isolamento delle facciate con un sistema a cappotto e il ripristino degli elementi decorativi presenti in prospetto (cornici pittoriche e modanature), rispettando le cromie esistenti. Tutti gli infissi saranno sostituiti, privilegiando l'utilizzo di materiali concordi alla tradizione costruttiva locale e compatibili con la fabbrica storica (infissi a telaio ligneo) con particolare attenzione alle caratteristiche termiche delle strutture, proponendo sistemi ad alta efficienza. Saranno ripristinati, dove presenti, gli elementi oscuranti presenti, rispettandone la tipologia e la finitura. La logica conservativa sarà applicata anche ai manti di copertura, ripristinando la stessa tipologia di elementi in cotto (marsigliesi – coppie ed embrici) e procedendo al riutilizzo degli elementi in buone condizioni e sostituendo gli elementi ammalorati.

#### Parcheggi e aree esterne

Sarà realizzato un nuovo parcheggio in prossimità della struttura a servizio delle residenze (corpo B) composto da n.5 posti auto, di cui uno per disabili. L'accesso al nuovo parcheggio avverrà da una nuova strada realizzata estendendo l'attuale strada privata di collegamento con via Roma.

Per quanto riguarda gli spazi aperti saranno conservate le aree a verde e le alberature esistenti con la realizzazione di nuovi percorsi pedonali pavimentati in modo da implementare l'accessibilità degli spazi esterni. Le aree in prossimità degli edifici e lo spazio aperto dell'Aia saranno oggetto di ripristino della pavimentazione in cotto.

La restante porzione degli spazi aperti resterà adibita ad uliveta, saranno ripristinati i muri a retta e tutte le strutture di contenimento esistenti; infine, per il collegamento pedonale con l'area di parcheggio sotto il giardino belvedere saranno realizzati dei nuovi collegamenti verticali pedonali per il raccordo delle quote esistenti.

### 6.3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO E RIABILITAZIONE STRUTTURALE

Il progetto strutturale degli interventi di consolidamento si articola in una serie di azioni da eseguire sulle strutture in alzata e su tutti gli impalcati di piano, copertura e fondazione (solaio contro terra). Sono previste nuove strutture di collegamento verticale (n.3 ascensori, due interni e uno esterno) e la realizzazione del nuovo blocco distributivo in addizione costituito da una struttura metallica in acciaio tipo corten e pannelli in lamiera microforata.

Si riporta sinteticamente un riepilogo dei principali interventi strutturali:

- rifacimento completo dei solai contro terra per la realizzazione di un nuovo solaio con vespaio areato;
- consolidamento delle strutture murarie in alzata mediante confinamento attraverso sistema di intonaco armato con rete in fibra di vetro su entrambe le facce;
- consolidamento volte in laterizio (edificio A – piano interrato) mediante fasce fibro-rinforzate FRP, con svuotamento e pulizia delle volte e realizzazione di soletta armata;
- Consolidamento degli impalcati di piano esistenti nell'edificio A;
- Ripristino di solaio con struttura lignea, travetti e pianelle nell'edificio B;
- Realizzazione di nuovo solaio con struttura lignea, tavolato e soletta armata per l'edificio C;

- Revisione di tutti i sistemi di copertura, con ripristino dove possibile degli elementi esistenti e sostituzione completa degli elementi ammalorati o sostituzione completa di tutte le componenti strutturali;
- Realizzazione di nuovo blocco distributivo mediante struttura metallica in acciaio corten e pannelli di lamiera forata.

Per una maggiore definizione delle caratteristiche tecniche e della tipologia di interventi si rimanda agli elaborati tecnici e grafici del progetto strutturale (STR) allegati al presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

#### 6.4 IL SISTEMA EDIFICIO IMPIANTO: CARATTERISTICHE PROGETTO

Il progetto per la realizzazione delle nuove residenze sociali presso la Fattoria Alberti prevede la revisione e l'adeguamento di tutti gli impianti tecnologici (climatizzazione - produzione acqua calda sanitaria – elettrico ed elettrico speciale – smaltimento acque meteoriche e reflue) a servizio del complesso architettonico.

Per quanto riguarda la climatizzazione invernale ed estiva l'impianto sarà alimentato da una pompa di calore condensata ad aria collocata in un'area esterna in prossimità della struttura. La distribuzione della climatizzazione invernale avverrà mediante un circuito di radiatori, mentre quella estiva mediante circuito con fan-coils. La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà affidata a bollitori elettrici dislocati all'interno dei vari edifici. Tutti gli impianti sono stati pensati per l'ottimizzazione dei consumi, utilizzando sistemi ad alta efficienza energetica, privilegiando il comfort interno degli ambienti e il benessere degli ospiti e prediligendo interventi che minimizzino l'impatto con la fabbrica esistente.

Per provvedere alla produzione di energia elettrica si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici da 450 Wp ciascuno; l'impianto e l'installazione saranno realizzati con sistema integrato alla copertura su telaio metallico.

Per una maggiore definizione delle caratteristiche tecniche del sistema edificio impianto si rimanda agli elaborati tecnici e grafici del progetto impiantistico (IMP) allegati al presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

## 7 REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE

---

### 7.1 SUPERFICI LOCALI DI ABITAZIONE E VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI

Gli ambienti dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali e dalla normativa nazionale. Il dimensionamento degli ambienti è stato calcolato secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio del Comune di Impruneta (*Art.120 Classificazione e caratteristiche dei locali e Art. 116. - Requisiti illuminotecnici. illuminazione naturale e artificiale*).

Per quanto riguarda i requisiti di illuminazione degli ambienti:

Art. 116. - Requisiti illuminotecnici. - ILLUMINAZIONE NATURALE E ARTIFICIALE

*4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.*

*5. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti in contrasto con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.*

Per quanto riguarda le superfici minime degli ambienti di abitazione, il progetto fa riferimento alle superfici riportate nella seguente tabella:

<b>SUPERFICI MINIME LOCALI ABITAZIONE (art.120 RE Comune Impruneta)</b>		
<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>MINIMA</b>
	<b>(MQ)</b>	
Soggiorno o camera da letto doppia	14,00	
Camera singola	9,00	
Cucina (vano indipendente autonomo)	9,00	
Zona cottura	4,00	
Soggiorno con angolo cottura	15,50	
Servizi igienici	2,00	

L'intervento riguarda la riqualificazione di un complesso architettonico di edifici esistenti; pertanto, ai fini del rispetto dei requisiti igienico sanitari e di superficie valgono le seguenti prescrizioni fornite dal RE del Comune di Impruneta:

Art. 121. - Deroghe per gli interventi su edifici esistenti

- 1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.*

In virtù della destinazione d'uso dell'edificio e della dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento potrà essere permessa, in accordo con l'Amministrazione, la deroga ad alcune delle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali, pur nel rispetto della normativa nazionale di riferimento.

A titolo esemplificativo, per rispondere nel migliore dei modi ai requisiti spaziali di questa tipologia di residenze, l'intervento verrà realizzato in deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 12 – Frazionamenti e accorpamenti delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, che prevede in caso di frazionamenti: *“la superficie utile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento non può essere minore di 30mq per alloggio. Nel caso di frazionamenti che generino più di due unità immobiliari dovrà essere garantita una media di 60 mq. per le unità eccedenti le prime due”.*

Il progetto prevede infatti la realizzazione di n.14 abitazioni di dimensioni comprese tra i 35 e i 45 mq.

## 7.2 REQUISITI ACUSTICI

Il progetto rispetta quanto previsto dall'art. 115. - Requisiti di carattere acustico del Regolamento Edilizio del Comune di Impruneta. Dal punto di vista dei requisiti di carattere acustico il progetto dovrà rispettare tutte le norme di cui al D.P.C.M. 1.3.91 (limiti massimi di esposizione al rumore negli

ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) e relativo piano comunale del rumore approvato con deliberazione consiliare del 28/09/2006 n. 83, nonché le norme del D.P.C.M. 5.12.1997 relativo ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e dei loro componenti.

L'intervento è stato concepito in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli tali da non nuocere alla loro salute e consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro. L'isolamento acustico dei solai e delle coperture garantirà, all'interno dei locali, livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività. Il potere fonoassorbente dei pavimenti sarà tale da contribuire, assieme agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere uditivo. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi dovranno rispettare, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato con indice di valutazione inferiore a 30 dB.

Per un maggiore approfondimento circa i livelli di protezione dal rumore per il progetto delle nuove residenze sociali Fattoria Alberti si rimanda alle fasi progettuali successive.

## **8 ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

---

Il progetto prevede il rispetto di tutti i requisiti per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto previsto dalla normativa nazionale in materia, e, nello specifico:

- D.M. 14 giugno 1989, n.236 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*
- Legge 9 gennaio 1989, n.13 *"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*
- Regolamento Regione Toscana 29 luglio 2009, n. 41/R *"Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di barriere architettoniche"*

Per un maggiore approfondimento in materia si rimanda agli elaborati tecnici dedicati PFTE\_GEN\_03\_ABA *Relazione abbattimento barriere architettoniche* e PFTE\_ARCH\_17\_PBA *Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 01*, PFTE\_ARCH\_18\_PBA *Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 02*, PFTE\_ARCH\_19\_PBA *Stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche 03*.

## **9 REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN LOTTI**

---

Nel rispetto dell'importo finanziato con i fondi del PNRR e in linea con le risorse a disposizione della Committenza l'intervento, a partire da un progetto unitario condiviso con l'Amministrazione comunale, verrà realizzato in lotti, come di seguito indicati:

- Lotto 1: Riquilificazione dell'edificio A e dei relativi spazi esterni di pertinenza, comprensiva delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi;
- Lotto 2: Riquilificazione dell'edificio B e dei relativi spazi esterni di pertinenza;
- Lotto 3: Riquilificazione dell'edificio C e dei relativi spazi esterni di pertinenza;
- Lotto 4: Riquilificazione dell'edificio D e dei relativi spazi esterni di pertinenza;
- Lotto 5: Realizzazione di eventuali opere esterne di completamento.

La divisione sopraindicata non corrisponde a una successione temporale degli interventi: i lotti indicati potranno essere realizzati con un ordine temporale diverso in funzione delle risorse a disposizione dell'Opera Pia Leopoldo e Giovanni Vanni.

Variazioni rispetto ai lotti individuati potranno essere concordate con l'Amministrazione garantendo la funzionalità di ciascun lotto e dell'intervento nel suo complesso.

## **10 SPECIFICHE RELATIVI AGLI ASPETTI GEOLOGICI**

---

L'area, sita al margine orientale del centro urbano di Impruneta tra Viale San Luca e Via Paolieri, risulta interessata da un progetto di ristrutturazione della parte immobiliare, finalizzato alla realizzazione di nuove unità abitative con carattere prevalentemente sociale oltre ai relativi standard urbanistici (aree di parcheggio e viabilità di servizio).

Lo studio si è avvalso di una indagine geognostica e geofisica costituita da prove in situ e in laboratorio, finalizzate alla ricostruzione del modello stratigrafico locale e alla caratterizzazione sismica del sito.

Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica discendono dalle classificazioni di pericolosità dell'area come individuate nel vigente Piano Strutturale comunale e negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PAI) e determinano prescrizioni per la realizzazione dell'intervento che sono specificate nella relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Nella relazione geologica e sismica che verrà predisposta a supporto del progetto definitivo-esecutivo verranno discusse le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle opere in progetto, definito il modello geotecnico locale con i parametri caratteristici dei materiali e valutate - laddove necessario - le condizioni di stabilità del versante in relazione agli interventi previsti.

Per maggiori dettagli si rimanda alle informazioni contenute nell'elaborato

## **11 DNSH**

---

Il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto delle indicazioni previste nelle Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH).

Il Dispositivo per la ripresa e la resilienza (Regolamento UE 241/2021) infatti stabilisce che tutte le misure dei Piani nazionali per la ripresa e resilienza (PNRR) debbano soddisfare il principio di "non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali". Tale vincolo si traduce in una valutazione di conformità degli interventi al principio del "Do No Significant Harm" (DNSH), con riferimento al sistema di tassonomia delle attività ecosostenibili indicato all'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

Per maggiori specifiche si rimanda alla Relazione di sostenibilità dell'opera.

## **12 GESTIONE DELLE MATERIE PROVENIENTI DALLE DEMOLIZIONI E DELLE TERRE E ROCCE PROVENIENTI DA SCAVO**

---

In linea con quanto indicato nelle Linee Guida DNSH il progetto prevede che almeno il 70% (in termini di peso) dei rifiuti da costruzione e demolizione non pericolosi (escluso il materiale allo stato naturale definito alla voce 17 05 04 dell'elenco europeo dei rifiuti istituito dalla decisione 2000/532/CE) prodotti in cantiere dovrà essere preparato per il riutilizzo, il riciclaggio e altri tipi di recupero di materiale, conformemente alla gerarchia dei rifiuti e al protocollo UE per la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione.

Il progetto definito ed esecutivo dovrà prevedere la redazione del Piano di gestione dei rifiuti comprendente il bilancio delle materie e l'individuazione dei siti di recupero e discarica disponibili. I rifiuti prodotti dall'attività di cantiere dovranno essere destinati a recupero e in fase di cantiere dovrà essere prodotta dall'Impresa tutta la documentazione necessaria a garantire che i rifiuti sono stati destinati ad una operazione "R", cioè recupero.

Per il recupero dei materiali edili provenienti da demolizione e per il recupero delle terre e rocce di scavo nella provincia di Firenze sono presenti numerose aziende specializzate nelle operazioni di recupero, tra cui:

- Moviter s.r.l., via Livornese, 190 – Empoli (FI);
- Vangi s.r.l., via Le Prata, 65 – Calenzano (FI);
- Nuova Draga di Rovezzano, via Generale Dalla Chiesa, 5/A – Firenze;
- Varvarito Lavori s.r.l., via Aretina, 167/B – Firenze.

### **13 INTERFERENZE**

---

Le interferenze riscontrabili nella fase di realizzazione di un progetto possono essere raggruppate nelle seguenti tipologie fondamentali:

- Interferenze aeree: tutte le componenti fisiche che interferiscono con il progetto dal livello del terreno sviluppandosi in alzata. Fanno parte di questo gruppo, ad esempio: linee elettriche ad alta tensione, componenti delle linee elettriche a media e bassa tensione, il sistema dell'illuminazione pubblica e componenti delle infrastrutture telefoniche e di comunicazione;
- Interferenze superficiali: tutte le componenti di reti e sistemi che si sviluppano superficialmente lungo il livello del terreno. Fanno parte di questo gruppo, ad esempio: linee ferroviarie e metropolitane, corsi d'acqua come fiumi, canali e fossi a cielo aperto;
- Interferenze ipogee: tutti gli elementi costruttivi di reti e sistemi posizionati al di sotto della quota del terreno.

Fanno parte di questo gruppo, ad esempio: gasdotti, fognature, acquedotti, condotte di irrigazione a pressione, parte delle linee elettriche a media e bassa tensione e parte delle linee telefoniche, nonché rinvenimenti archeologici.

Nei successivi livelli di progettazione dovranno essere censiti e valutati i seguenti aspetti riguardanti la presenza di linee impiantistiche interne ed esterne alle opere in progettazione, oggettivamente o potenzialmente interferenti, riassumibili in:

- presenza di linee elettriche in rilievo o interrate con conseguente rischio di elettrocuzione/folgorazione per contatto diretto o indiretto;
- rischio di intercettazione (specie nelle operazioni di scavo) di linee o condotte e di interruzione del servizio idrico, di scarico, telefonico, ecc;
- intercettazione di impianti gas con rischio di esplosione o incendio;
- eventuale adozione, a seconda del caso, di idonee misure preventive, protettive e/o operative, quali la richiesta all'ente erogatore di interruzione momentanea del servizio, qualora possibile.

Trattandosi di opere e lavorazioni che interessano un'area urbanizzata si dovranno adottare tutte le soluzioni

alternative necessarie ad evitare sospensioni del servizio, di concerto con gli enti proprietari e gestore dei servizi, con i quali saranno concordate le soluzioni alternative necessarie.

I rilievi, le indagini e i sopralluoghi svolti hanno evidenziato la presenza di linee elettriche aeree su via Paolieri ancorate alla facciata degli edifici e il passaggio di un tratto della fognatura comunale in

corrispondenza dell'edificio A; nei successivi livelli di progettazione e in fase di direzione lavori dovranno essere presi tutti gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza dei lavoratori e la riduzione di eventuali disagi dovuti all'interruzione temporanea del servizio.

Non si rilevano, in questa fase, ulteriori interferenze con i pubblici servizi esistenti.

## **14 ALLEGATI**

---

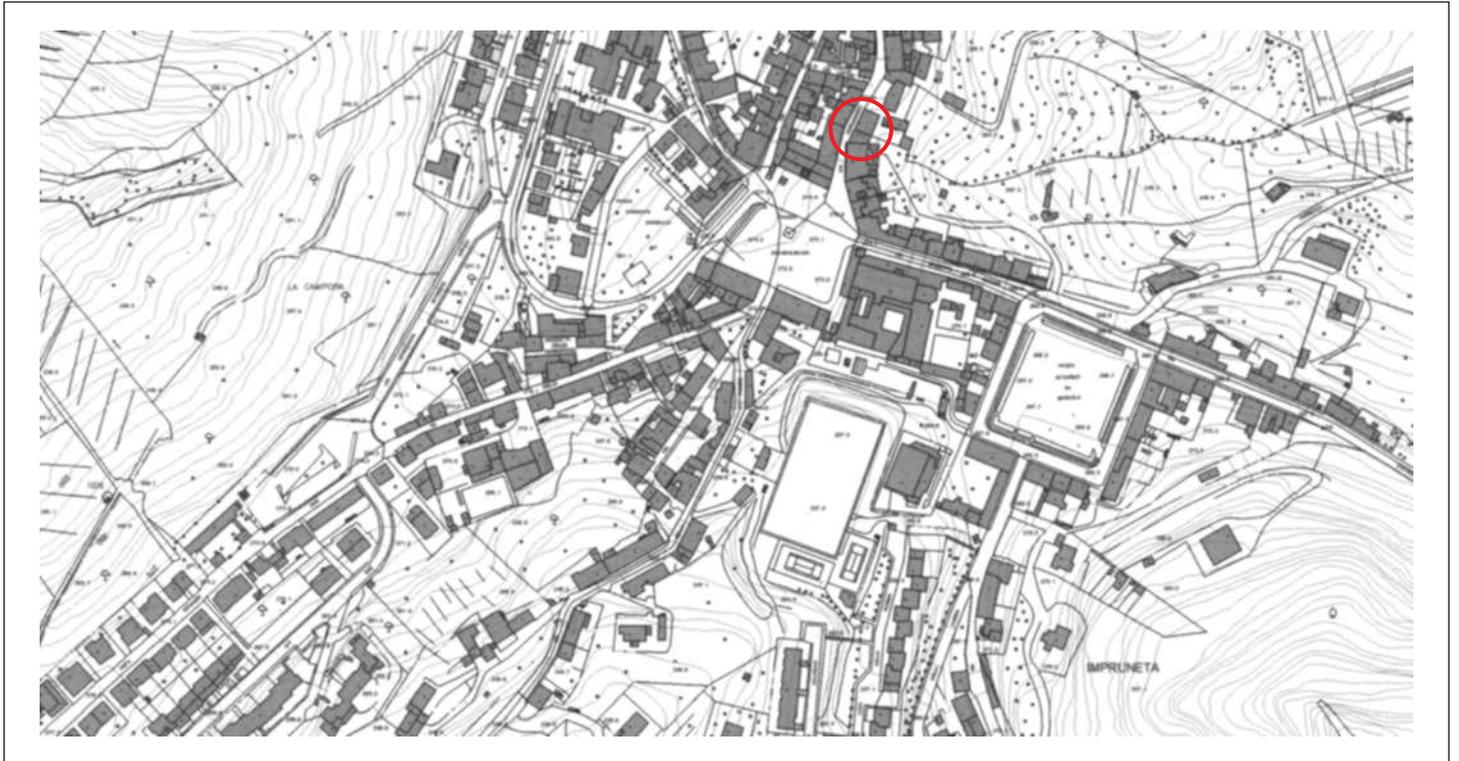
- Allegato 1: FATTORIA ALBERTI - SCHEDE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL CAPOLUOGO - VARIANTE AL PRG VIGENTE NEL CAPOLUOGO AI SENSI DEI COMMI 8-20, ART. 40, L.R. N. 5 / 95 (2005)
- Allegato 2: VERIFICA LIMITI AREA INTERVENTO RISPETTO ALLE PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
- Allegato 3: SCHEDE VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO – FATTORIA ALBERTI
- Allegato 4: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO – FATTORIA ALBERTI

Allegato 1

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

**SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

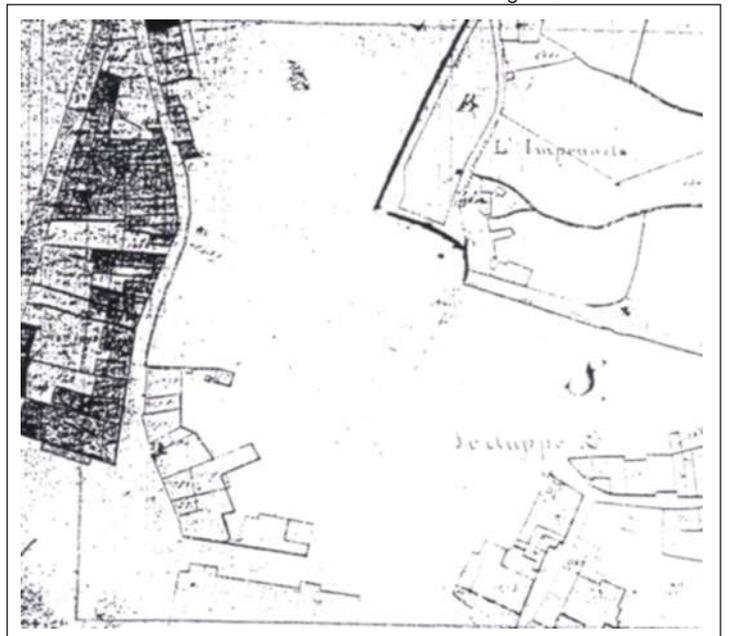
TOPONIMO: Impruneta	RIFERIMENTO CATASTALE: FOGLIO N. 42 PARTICELLA N. 293, 65
LOCALIZZAZIONE: Via Paolieri 16	



aerofotogrammetrico s. 1:5000



catasto attuale s. 1: 2000



catasto. Leopoldino s. 1: 2500

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



Prospetti a valle del complesso colonico

FOTO N.1



Prospetto di Via Paolieri

FOTO N.2



Prospetto di Via Paolieri da nord

FOTO N.3



Particolare del prospetto in stato di degrado

FOTO N.4

## DESCRIZIONE DELL' ESTERNO

### CARATTERI TIPOLOGICI E AMBIENTALI

IMPIANTO TIPOLOGICO PARTICOLARE: Complesso colonico	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
ELEMENTI DA CONSERVARE:	<input type="checkbox"/>

### 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"/>
BALAUSTRATE, CANCELLATE O INFERRIATE DI INTERESSE	<input checked="" type="checkbox"/>
SCALA ESTERNA A CARATTERE MONUMENTALE	<input type="checkbox"/>

### MODIFICHE E MANOMISSIONI ESTERNE

AGGIUNTA DI SCALE ESTERNE	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI IN AGGETTO	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI NON IN AGGETTO	<input 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 checked="" 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 type="checkbox"/>
CARENZA DI MANUTENZIONE	<input checked="" 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"/>



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. 63
LOCALIZZAZIONE: Via Paolieri 20-22	



aerofotogrammetrico s. 1:5000



catasto attuale s. 1: 2000



catasto. Leopoldino s. 1: 2500

PRESENTE AL CATASTO LEOPOLDINO IN FORMA	CORRISPONDENTE <input type="checkbox"/>	DISSIMILE <input type="checkbox"/>
---	---	------------------------------------

<b>ZONE OMOGENEE DI PIANO</b>	
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"/>	

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



I prospetti a valle del complesso colonico



Vialeto di accesso da Via Paolieri

FOTO N.2

## DESCRIZIONE DELL' ESTERNO

### CARATTERI TIPOLOGICI E AMBIENTALI

IMPIANTO TIPOLOGICO PARTICOLARE: Complesso colonico	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
PRESENZA MANUFATTI STORICI O RURALI TRADIZIONALI	<input checked="" type="checkbox"/>
PRESENZA PIANTUMAZIONI CARATTERISTICHE	<input checked="" type="checkbox"/>
COPERTURA A FALDA DI TIPO TRADIZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>
COLOMBAIA	<input type="checkbox"/>
GRONDA SPORGENTE IN MATERIALI TRADIZIONALI	<input checked="" type="checkbox"/>
INTONACI O MURATURA A VISTA DI TIPO TRADIZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>
SOTTOPASSO	<input type="checkbox"/>
INFISSI DI TIPO TRADIZIONALE	<input checked="" type="checkbox"/>
ELEMENTI DA CONSERVARE:	<input type="checkbox"/>



Prospetto su Via Paolieri

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 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: tabernacolo	<input checked="" type="checkbox"/>
ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>
LOGGIATI E/O PORTICATI DI IMPIANTO ORIGINALE	<input type="checkbox"/>
BALAUSTRATE, CANCELLATE O INFERRIATE DI INTERESSE	<input checked="" type="checkbox"/>
SCALA ESTERNA A CARATTERE MONUMENTALE	<input type="checkbox"/>

### MODIFICHE E MANOMISSIONI ESTERNE

AGGIUNTA DI SCALE ESTERNE	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI IN AGGETTO	<input type="checkbox"/>
AGGIUNTA DI CORPI CHIUSI NON IN AGGETTO	<input 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 type="checkbox"/>
PRESENZA DI INSEGNE NON CONGRUE	<input type="checkbox"/>
SOPRAELEVAZIONI	<input type="checkbox"/>

### DEGRADO FISICO

ASSENZA DI DEGRADO	<input 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 checked="" type="checkbox"/>
RUDERE	<input type="checkbox"/>



Prospetto su Via Paolieri

FOTO N.4



Allegato 2

**LEGENDA**

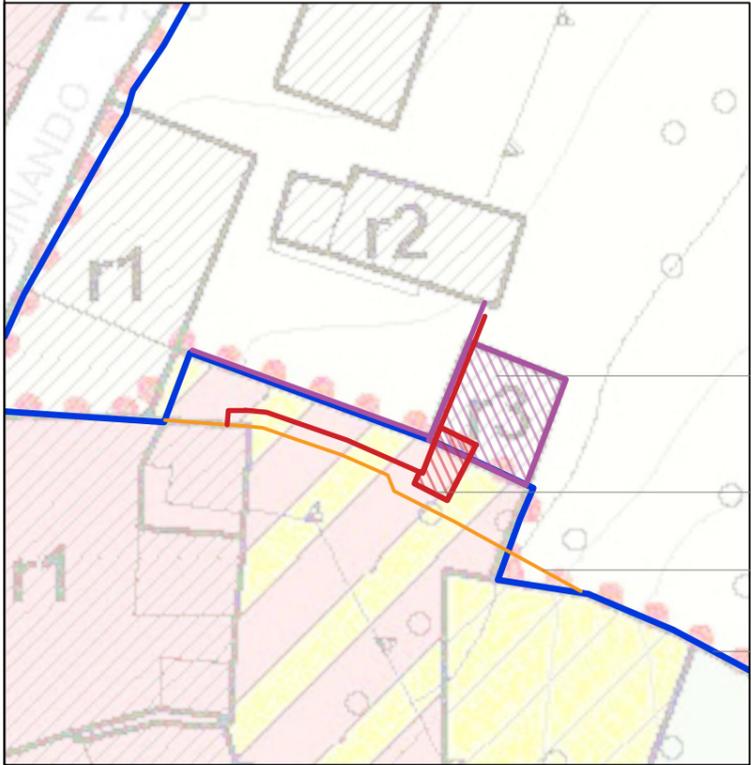
- Perimetro area intervento individuato dal Regolamento Urbanistico - SCHEDA PROGETTO R.U.C. - Impruneta - RQr01
- Nuovo perimetro area intervento - Modifiche per adeguamento del limite dell'area di intervento a seguito del rilievo dei luoghi e delle verifiche catastali
- Nuovo perimetro area intervento - Estensione area di progetto per realizzazione nuova viabilità



Perimetro RQr01 individuato dal Regolamento Urbanistico

---

Modifica del perimetro dell' area di intervento sulla base del rilievo effettuato



Fabbricato esistente e muro addicente individuati dal Regolamento Urbanistico

---

Fabbricato esistente e muro addicente per come risultano dal rilievo

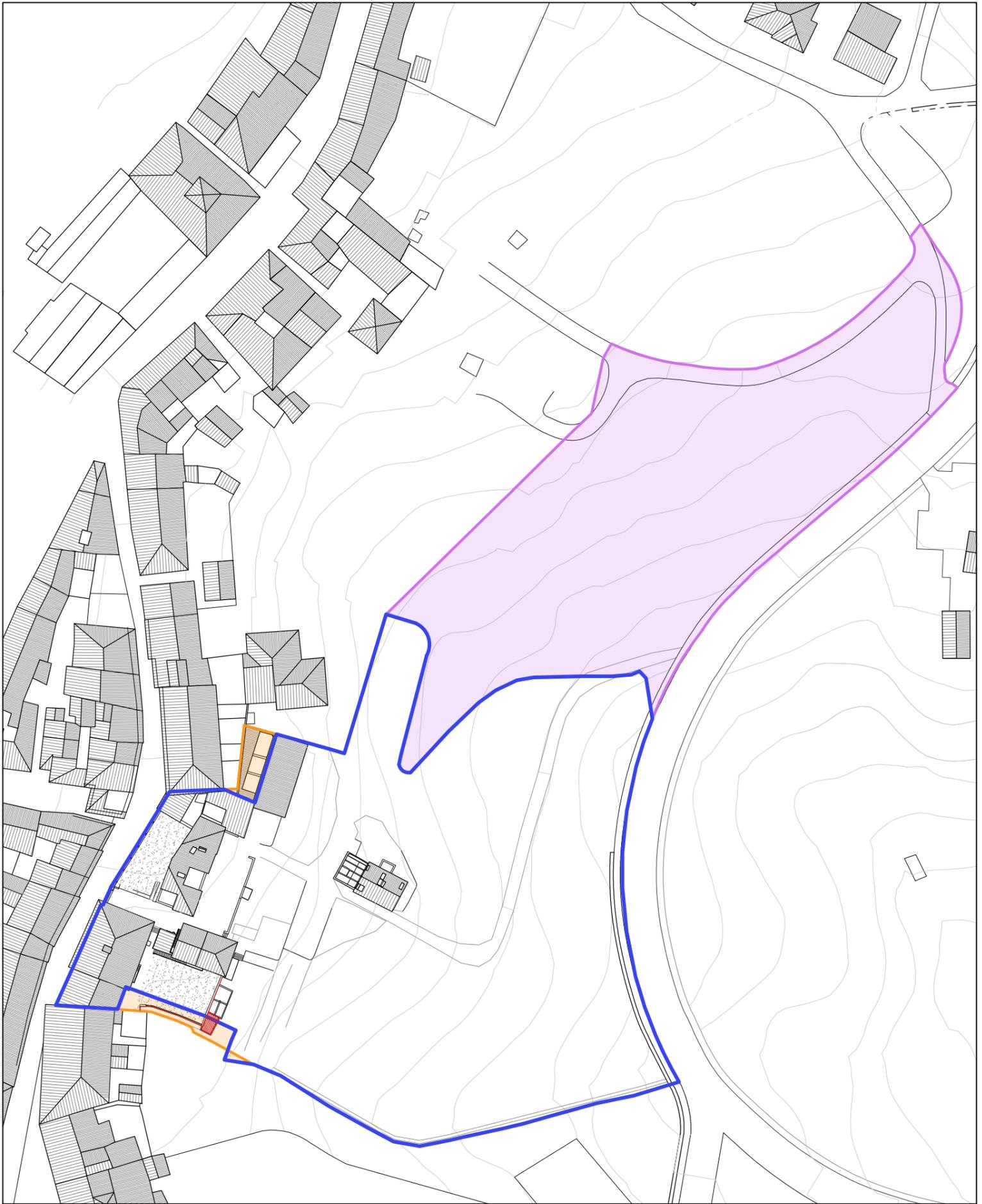
---

Modifica del perimetro dell' area di intervento sulla base del rilievo effettuato

---

Perimetro RQr01 individuato dal Regolamento Urbanistico

DETTAGLI DELLE MODIFICHE SULLA BASE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO scala 1:500



MODIFICHE DEL PERIMETRO DELL' AREA DI INTERVENTO scala 1:1000

Allegato 3



## SCHEDA PROGETTO

## Impruneta - RQr01



### DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto d'intervento si trova nel centro storico del centro abitato di Impruneta è in parte occupata da edifici storici di matrice rurale, oggetto di importanti interventi di ricostruzione a seguito dei bombardamenti del secondo conflitto mondiale, ed in parte occupata da oliveto.

### FINALITA' DELL'INTERVENTO

Riqualificare il tessuto del centro storico e le relative aree pertinenziali. Realizzazione di servizi di carattere sociale.

### INVARIANTI STRUTTURALI

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri - Collina a versanti rigidi sulle Unità Liguri  
Area Urbanizzata - Nodo degli agroecosistemi.  
Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.  
Edifici esistenti al Catasto Generale Toscano (1835-1917) ed edifici esistenti al Catasto d'Impianto (1939) - oggetto di recupero secondo gli elementi distintivi della tipologia esistente.

### VINCOLI SOVRAORDINATI

Vincolo architettonico: soggetto a verifica dell'interesse culturale (art. 12 D.lgs 42/2004)

### PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONI AMMESSE: residenze sociali, servizi. Dovrà essere garantita la dotazione di almeno 12 unità abitative destinate a residenze di tipo sociale.  
DEROGHE: in funzione della tipologia di intervento potranno essere concesse deroghe alle prescrizioni indicate dagli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto della normativa nazionale di riferimento.  
SUPERFICIE EDIFICABILE (SE) COMPLESSIVA: 200mq in aumento.

### INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE: PRESCRIZIONI

#### CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' DA PIANO STRUTTURALE

- pericolosità geologica:  
**media G2** per bassa propensione al dissesto  
**elevata G3** per potenziale instabilità connessa alla pendenza e alla tipologia litologica
- pericolosità da alluvioni:  
**assente**
- pericolosità sismica locale  
**elevata S3**: zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri) - fattore di amplificazione sismica  $FA > 1.4$  (da studio di Microzonazione sismica di livello 2

#### CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

##### ASPETTI GEOLOGICI

Per gli interventi previsti in aree classificate G2 le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di caratterizzare i terreni in termini geotecnici e non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area; tipologie e quantità di prove dovranno essere definite in base a quanto stabilito dal DPGR 1R/2022, Allegato A Par.3 .

Nelle aree classificate G3, oltre a quanto previsto per la classe G2:

- la fattibilità degli interventi di riqualificazione degli immobili esistenti è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità (cfr. DPGR 5R/2020 All. A par.3.2.2).
- per interventi di nuova edificazione la fattibilità è subordinata alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del versante in fase di cantiere e post operam.
- per la realizzazione di nuovi parcheggi e viabilità, nel caso in cui questi comportino modifiche sostanziali alla conformazione del terreno, la fattibilità è subordinata alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del versante post operam.

Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di tali studi, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

##### ASPETTI IDRAULICI

Nessuna condizione di fattibilità.

##### ASPETTI SISMICI

Dovrà essere prevista una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Inoltre la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove essi incidano sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

##### ASPETTI IDROGEOLOGICI

Dovranno essere previsti, in sede di progettazione esecutiva, opportuni sistemi di regimazione e drenaggio delle acque di scorrimento superficiale in corrispondenza dei manufatti di nuova edificazione, al fine di evitare fenomeni di erosione o ristagno delle acque. Inoltre dovrà essere fatta attenzione in fase di cantiere alla corretta gestione delle eventuali acque di fondo scavo.

### VALUTAZIONI: MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento e al rispetto dei complessi vegetazionali esistenti.

La progettazione dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione della nuova viabilità e del parcheggio con il contesto paesaggistico e ambientale, assicurando il mantenimento e la conservazione dei caratteri e del valore paesaggistico e panoramico del contesto.

Nel progetto e nella fase di realizzazione delle previsioni (compresa la fase di cantiere) si dovrà limitare al massimo l'abbattimento delle piante di olivo esistenti. E' consentito lo spostamento per garantire la preservazione delle alberature esistenti.

L'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo (olivi, frutti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, alloro, rosmarino, salvia, ginestra, biancospino, leccio, roverella, rosa canina e simili.

La realizzazione della viabilità e dei parcheggi dovrà assicurare il mantenimento dei caratteri del contesto paesaggistico e della maglia vegetazionale.

Per l'illuminazione dei parcheggi e delle aree pubbliche si dovrà prevedere un sistema di illuminazione a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nei parcheggi, illuminazione non diretta, rispetto contenuti normativa regionale).

Per le infrastrutture a rete si prescrive l'adeguamento della rete idrica secondo le indicazioni del gestore e la depurazione adeguata alle richieste del gestore.

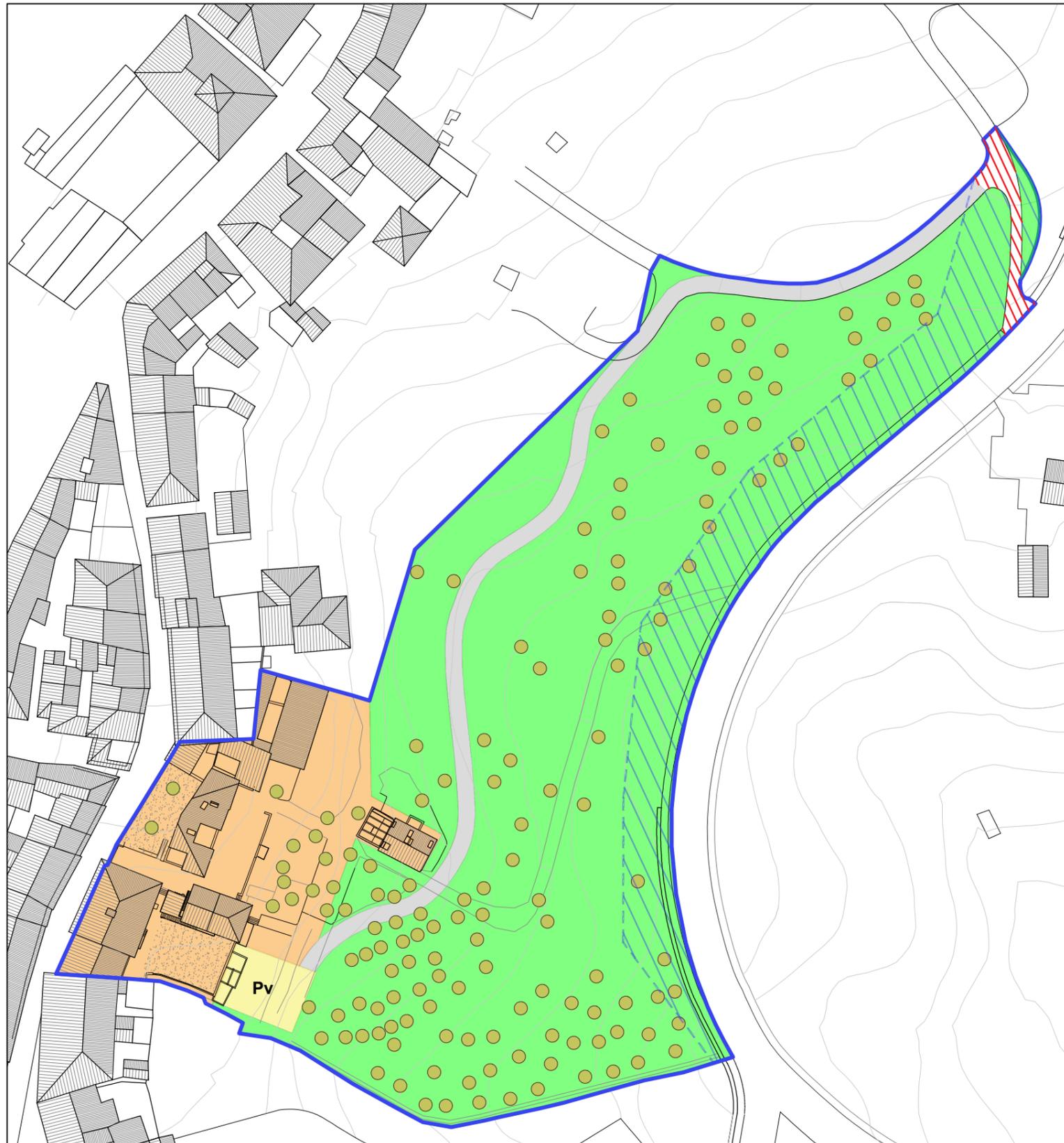


**SCHEMA PROGETTO**

**Impruneta - RQr01**

**LEGENDA**

-  Perimetro area intervento
-  Area destinata a residenze sociali e servizi
-  Verde Privato
-  Verde Privato proprietà pubblica
-  Alberature
-  Parcheggio Privato
-  Viabilità interna privata
-  Viabilità pubblica esistente



**DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Previsione da attuare sulla base della L.R. 26 aprile 2022 - Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC).

E' ammesso un ampliamento di 200 mq di SE che dovrà essere localizzato all'interno dell'area pertinenziale degli edifici, individuata graficamente in colore arancione.

Tale ampliamento dovrà rispettare le caratteristiche formali e tipologiche del tessuto di matrice rurale esistente.

Il verde privato avrà sistemazione a carattere prevalentemente naturale, come previsto dall'art. 34 comma 2.3 della N.T.A., e dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato l'oliveto esistente.

Nelle aree a verde privato è consentita la realizzazione di muri a retta, percorsi pedonali e l'installazione di arredi.

Gli interventi riguardanti la viabilità prevederanno:

- la realizzazione di un nuovo tracciato stradale privato e di un'area a parcheggio pertinenziale privata.

**OPERE PUBBLICHE/D'INTERESSE PUBBLICO**

- Realizzazione di:
- residenze sociali e servizi

Allegato 4

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

LEGENDA

 Aree di riqualificazione (art. 37) - RQr(n) prevalenza residenziale

 Ambiti soggetti a progettazione urbanistica unitaria

 Ristrutturazione edilizia (art. 11)

