



DIPARTIMENTO I TERRITORIO
E PROGRAMMAZIONE

PROVINCIA
DI FIRENZE

PROVINCIA di FIRENZE



Prot Nr. 0179841/2014

28/04/2014

Cl. 006.03.01



Al Comune di Bagno a Ripoli
Piazza della Vittoria 1 – 50012 Bagno a Ripoli (FI)

Al Responsabile del Procedimento
Arch. Fiorella Mangiacavalli

Al Dirigente Area 2
Ing. Andrea Focardi

p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Generale Governo del Territorio
Settore Pianificazione del Territorio
Via di Novoli, 26 – 50127 Firenze

Firenze, 28/04/2014

Oggetto: Variante al Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli – Nuovo Regolamento Urbanistico Comune di Bagno a Ripoli e VAS di supporto.

OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005.

OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010.

In relazione ai due procedimenti indicati in oggetto, esaminati gli elaborati trasmessi con nota prot. arrivo n. 0106537 del 06/03/2014 allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 13/02/2014 di adozione della Variante al PS, e esaminati gli elaborati trasmessi con nota prot. arrivo n. 0101552 del 04/03/2014, allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 13/02/2014 di adozione del Nuovo RU e della Valutazione Ambientale di supporto, al fine di una valutazione circa la coerenza con il PTCP, nonché con gli ulteriori aspetti di competenza provinciale, si ritiene di dover presentare la seguente osservazione articolata nei seguenti 10 punti.

OSSERVAZIONI AL PS e al RU

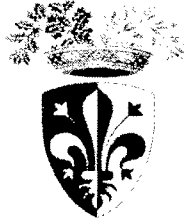
1. COMPARTO “PONTE A NICCHERI”

Dall'esame degli elaborati del nuovo RU si riscontra che l'intervento relativo al “Comparto di Ponte a Niccheri” risulta invariato rispetto a quello presentato nella Variante Anticipatrice del RU approvata con D.C.C. n. 127 del 27/11/2013, in merito alla quale la scrivente Direzione ha già

r:\direzione territorio\ufficio ptcp-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it

DIREZIONE
URBANISTICA E AMBIENTE



DIPARTIMENTO I TERRITORIO
E PROGRAMMAZIONE

PROVINCIA
DI FIRENZE

formulato un'osservazione specifica in data 18/07/2013. La motivazione adottata nella controdeduzione in fase di approvazione della variante non risulta soddisfacente, in quanto si ritiene che l'intervento proposto non si configuri come un ampliamento della funzione sanitaria sovracomunale che invece è propria dell'Ospedale, ma semplicemente come un centro di servizi polifunzionale di livello locale, tipico delle comuni realtà urbane, che contiene anche funzioni socio sanitarie. Si rileva infatti che, anche ai sensi del PS, l'area interessata dal comparto in oggetto è classificata come "potenziamento di servizi e attrezzature di base **di livello comunale** nei capisaldi urbani". Diversamente, il perimetro dell'attrezzatura di livello sovracomunale di cui all'art. 24 del PTCP relativa all'Ospedale di Santa Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, potrebbe essere ampliato su iniziativa della ASL competente.

Il comparto individuato non è dunque classificabile come attrezzatura di livello sovra comunale e, come tale, non è riconosciuto dal PTCP, e quindi dovrà rispettare i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto del PTCP e la disciplina delle invarianti strutturali interessate dall'ambito territoriale.

Si ritiene pertanto opportuno, oltre a quanto sopra rilevato, confermare l'osservazione già formulata nel corso del procedimento di Variante Anticipatrice del RU, qui di seguito riportata:

In merito al Comparto "Ponte a Niccheri", si prescrive di rispettare quanto disciplinato dall'art. 11 delle N.A. del PTCP relativamente alle aree fragili del territorio aperto. Tali parti del territorio, che costituiscono invariante strutturale del PTCP, necessitano di politiche e azioni finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche dell'area stessa che presenta qualità paesaggistiche e qualità relative a forme di antropizzazione dotate di peculiarità, come il vicino immobile notificato. L'obiettivo da perseguire attraverso gli interventi consentiti in tale ambito consiste nel tutelare i versanti collinari nelle immediate vicinanze dei confini urbani al fine di salvaguardarli dalla pressione insediativa e di contenere e recuperare i fenomeni di degrado. Inoltre la valenza della porzione dell'area fragile che ricade nel Comparto ha la funzione di creare una fascia di tutela nei confronti della Villa La Cipressa, immobile vincolato (art. 10 D. Lgs.42/2004 ex L.1089/1939).

Si ritiene quindi che, considerata l'ampia disponibilità territoriale del Comparto, la previsione dei nuovi edifici non debba ricadere all'interno dell'area fragile del territorio aperto, come invece risulta dallo schema di assetto del Comparto.

In conclusione si rileva che l'eliminazione della porzione di area fragile all'interno del Comparto di Ponte a Niccheri prevista dalla Variante al PS e il conseguente schema di assetto dell'area previsto nel nuovo RU, non siano coerenti con il PTCP.

In merito agli aspetti relativi alla viabilità del comparto di Ponte a Niccheri si prende atto della disponibilità, espressa da parte dell'Amministrazione Comunale nella controdeduzione formulata nel procedimento della Variante anticipatrice del RU approvata con D.C.C. n. 127 del 27/11/2013, di predisporre uno studio specifico da sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Provinciale.

r:\direzione territorio\ufficio ptcp-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it

DIREZIONE
URBANISTICA E AMBIENTE



2. COMPARTO "GRASSINA RIEVOCAZIONE STORICA"

Si ribadisce l'osservazione già formulata in data 18/07/2013 prot. n. 0315642, per la Variante Anticipatrice del RU approvata con D.C.C. n. 127 del 27/11/2013, non condividendo quanto indicato nella controdeduzione.

Si ritiene, infatti, che l'esigenza di collegare il parco per la rievocazione storica di Grassina al comparto residenziale, così come indicato nella controdeduzione, sia esclusivamente finalizzata a garantire la disponibilità dell'area e in quanto tale risponda ad una logica locale, piuttosto che ad una di carattere sovra comunale come invece sostenuto nella scheda del RU che classifica l'area come zona territoriale omogenea "F". Su tale aspetto l'interpretazione del Comune è stata spesso osservata in riferimento alla compatibilità con il PTCP, che invece considera "sovra comunale" l'attrezzatura o la funzione che trascende considerazioni o interessi legati al singolo Comune. Nel caso specifico si rileva inoltre che il PS, correttamente, non inserisce tale attrezzatura tra quelle aventi rilevanza territoriale.

Il comparto individuato, non essendo pertanto classificabile come attrezzatura di livello sovra comunale e non essendo riconosciuto tale dal PTCP, dovrà rispettare i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto del PTCP e la disciplina dell'art. 7 delle Norme di attuazione.

Le caratteristiche dell'area (vasta dimensione, prevalente conservazione dello stato naturale, minima dotazione di arredo urbano, marginalità rispetto all'ambito urbano e occasionale utilizzazione) la rendono di fatto più attinente ad un contesto extraurbano, e in quanto tale riconoscibile nella *tutela del territorio aperto*, disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTCP.

Si ribadisce, pertanto, che la ripermutazione in forte riduzione del *territorio aperto* proposta sia nella presente Variante al PS che nella precedente Variante Anticipatrice al RU, NON è conforme al PTCP.

ULTERIORI OSSERVAZIONI AL RU

- ai fini della compatibilità' con il PTCP (punti da 3 a 6)
- ai fini degli altri aspetti di competenza provinciale (punti da 7 a 10)

Relativamente al nuovo R.U., oltre a quanto sopra indicato, si formulano anche le seguenti osservazioni.

Nel rilevare e prendere atto che il contributo già fornito in merito al procedimento in oggetto dalla Direzione scrivente in data 17/01/2014, ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005 e dell'art. 22 e 23 della LR 10/2010, non è stato completamente preso in considerazione, in quanto parte della disciplina del RU adottato, che era stata già oggetto di contributo in fase di avvio, risulta invariata rispetto a quanto già proposto e osservato, si ritiene opportuno segnalare di nuovo alcuni aspetti che si riportano di seguito ai punti da 3 a 6.

- ## 3. La possibilità di realizzare manufatti e annessi agricoli al di fuori dei Programmi Aziendali, disciplinati dall'art. 48 delle Norme di Attuazione (tutti i manufatti ad esclusione degli annessi

r:\direzione territorio\ufficio ptcp-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it



agricoli stabili di cui al punto 2.6), seppur di minima entità dimensionale, anche su modeste superfici di area coltivata, oltre a causare un'eccessiva polverizzazione poderale, potrebbe comportare un altrettanto eccessivo proliferare di piccoli manufatti nel territorio, poco controllabili e nell'insieme di notevole impatto, se non inseriti in un disegno unitario specifico.

In tal senso quanto previsto nell'art. 48 (con esclusione del punto 2.6) risulta non coerente con lo Statuto del Territorio del PTCP, come disciplinato nel paragrafo 2.1.2.2 – “Trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie”.

4. A maggior ragione non risulta coerente con il PTCP quanto disciplinato dall'art. 34 delle N.T.A. del R.U., in merito alle *aree di protezione storico ambientale*, consentendo all'interno di tali aree la realizzazione di tutti i manufatti e annessi agricoli di cui all'art. 48 (ad eccezione delle serre). Si ricorda, infatti, che l'art. 12 delle N.A. del PTCP ammette la possibilità di realizzare manufatti privati insistenti su *aree di protezione storico ambientale*, esclusivamente attraverso Piani Aziendali da approvare con specifica normativa di settore.
5. A tal proposito si evidenzia, inoltre, una contraddizione tra la disciplina dell'art. 34 e quella dell'art. 48 delle NTA del RU: mentre nel primo la realizzazione dei manufatti e annessi agricoli è consentita nelle aree di protezione storico ambientale, seppur condizionata; nel secondo articolo, invece, si vieta esplicitamente tale realizzazione per le suddette aree.
6. Si segnala all'art. 34 comma 3.1 l'errato riferimento all'art. 5 in luogo dell'art. 4 relativo ai manufatti precari per il giardinaggio. Anche tale punto di osservazione era già stato segnalato nel nostro contributo fornito ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005 e dell'art. 22 e 23 della LR 10/2010 e, nonostante sia riferito ad un refuso, pare non sia stato preso in considerazione.

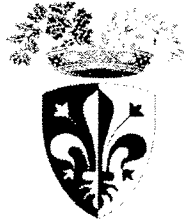
Vengono formulate ulteriori osservazioni per altri aspetti di competenza provinciale, evidenziate ai punti da 7 a 10, pervenute con i pareri della Direzione Patrimonio Espropri e TPL, datati 16/04/2014 (prot. arrivo n. 179298/2014) e 17/04/2014 (prot. arrivo 179324/2014).

7. COMPARTO Rr 4.1 “EX OMNES BAGNO A RIPOLI”

Si fa presente che gli interventi previsti in questo Comparto implicano un interessamento dell'area di pertinenza del plesso scolastico superiore “Volta-Gobetti”, di proprietà della Provincia di Firenze. Il plesso scolastico è dimensionato al fine di fornire un idoneo e opportuno servizio di pubblica istruzione ed è dimensionato nel rispetto della vigente normativa di settore. La Provincia di Firenze pertanto non ritiene ammissibile diminuire la dotazione degli spazi esterni destinata agli

r:\direzione territorio\ufficio ptcp-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it



studenti del plesso scolastico “Volta Gobetti” che, oltretutto, risulta in crescita dal punto di vista delle iscrizioni.

8. COMPARTO “EX BRUNELLESCHI CAPANNUCCIA”

In merito al piano attuativo denominato “Ex Brunelleschi - Capannuccia” inserito nella disciplina delle trasformazioni del RU, si conferma parte di quanto già segnalato con nota prot. 0408585/2013 del 01/10/2013, nell’ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della LR 10/2010, successivamente confermato con il contributo fornito ai sensi dell’art. 15 della LR 1/2005 e dell’art. 23 della LR 10/2010, con nota prot. n. 0030702/2014 del 17/01/2014.

A tal proposito si osserva quanto segue:

“in località “Capannuccia”, porzione delle particelle n. 432 e 65 del foglio di mappa 60 sono state inserite all’interno del comparto edificatorio, malgrado queste siano già state oggetto di procedura espropriativa da parte della Provincia di Firenze per la realizzazione della Variante all’abitato di Grassina. I terreni sopra citati sono assoggettati a procedura espropriativa come da Deliberazione n. 133 del 20/07/2010 della Giunta Provinciale con la quale fu approvato il progetto definitivo dei lavori per la realizzazione della SRT n. 222 “Chiantigiana – Variante in loc. Grassina” e dichiarata l’opera in questione di pubblica utilità.

Con Decreto di Occupazione finalizzata all’esproprio n. 2194 del 14/06/2013 e relativo verbale di esecuzione in data 5/07/2013 è avvenuta l’immissione in possesso dei terreni sopra citati.

Si ritiene quindi necessario che tali terreni vengano esclusi dal Piano Attuativo *Ex Ceramiche Brunelleschi* in quanto destinati a far parte della sede stradale della SRT n. 222”.

9. STRADA PROVINCIALE N. 56

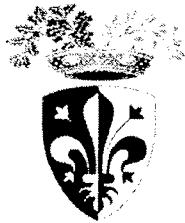
All’interno del RU adottato (TAV. 12 Rr.12.1) sono ricomprese le aree del demanio stradale costituite dall’odierna strada provinciale n. 56.

Il RU adottato non prende atto del progetto esecutivo approvato da questa Amministrazione con Deliberazione di Giunta n. 146 dell’8/11/2013 (precedentemente trasmesso al Comune con lettera prot. n. 0218597 del 28/05/2013), ma riporta ancora il tracciato del progetto definitivo, senza peraltro mantenere la previsione del corridoio infrastrutturale nelle tavole Ambito Urbano N. 7 e N.12 (come invece nel RU vigente). Si richiede che venga riportato l’ingombro della sede stradale come da piano particellare del progetto esecutivo, corredato del corridoio infrastrutturale, sia nelle tavole dell’Ambito Urbano che in quelle dell’Ambito Rurale.

La richiesta è motivata anche dal fatto che l’art. 76 delle NTA del RU adottato prevede che il tracciato sia compiutamente definito nel progetto esecutivo e che, se ricadente nella fascia di rispetto stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada, non costituisca variante urbanistica. Al fine di evitare dubbi interpretativi (trattasi di strada extraurbana regionale che

r:\direzione territorio\ufficio ptep-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it



attraversa ambiti urbani) si ritiene necessario che tale fascia sia indicata negli elaborati grafici suddetti.

Come già comunicato al Comune dal RUP con nota prot.0346469 del 21/08/2013, è necessario anche estendere nel RU il corridoio infrastrutturale (per quanto riguarda alcuni tratti marginali dell'opera pubblica) e quindi inserire le seguenti aree tra quelle soggette ad apposizione del vincolo preordinato all'esproprio finora stralciate dalla procedura espropriativa: particelle n. 692, 874 del foglio 41 e particella n. 656 del foglio 42.

10. COMPLESSO VILLA MONDEGGI

La Direzione Patrimonio Espropri e TPL, con la nota sopracitata datata 16/04/2014 osserva infine quanto segue:

Il provvedimento di tutela n. 37/2014 del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo, notificato a questa Provincia in data 29/01/2014, ha dichiarato l'interesse culturale del Complesso di Villa Mondeggi e dei beni mobili ad essa pertinenti, in quanto *“testimonianza tra le più imponenti e pregevoli per storia e per arte, del ricco contesto di residenze di campagna che caratterizza l'identità storica del patrimonio culturale nei dintorni di Firenze”*.

“Oltre alla residenza padronale, la villa comprende numerosi annessi tra cui la cappella, i giardini, la casa del giardiniere, la limonaia, il pomario, l'immobile denominato granaio, lungo la strada antistante la Villa”.

Il bene “Complesso di Villa Mondeggi e beni mobili pertinenti” è individuato nella planimetria catastale allegata, facente parte integrante del Decreto n. 37/2014.

Tale rappresentazione non coincide con la campitura di cui agli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune, che pertanto dovrebbero essere adeguati.

Detto Regolamento qualifica la “Villa di Mondeggi” come complesso storico-culturale di rilevanza territoriale e polifunzionale, la cui missione principale assegnata dal RU è quella della **promozione della ruralità polifunzionale** (art. 43).

Il RU adottato prevede per l'utilizzo del complesso un PA accompagnato a) da un business plan che illustri le strategie di gestione, dimostrandone la coerenza con le finalità perseguite dal RU e le modalità attraverso le quali le singole attività si collegano al territorio, b) da una convenzione che definisca le **destinazioni d'uso** che concorrono alla definizione della struttura polifunzionale ferma restando la missione principale del complesso, le relazioni tra le suddette destinazioni d'uso e la coerenza con il business plan, le modalità attraverso le quali la struttura polifunzionale provvede a rappresentare il territorio e concorre alla sua formazione, le eventuali **ulteriori funzioni insediabili in quanto necessarie per consentire alla struttura polifunzionale di espletare o qualificare la missione principale**.

Si ritiene che coerentemente con il Decreto di tutela del Ministero sopra citato, vada preservata la residenza storica della Villa con i beni mobili pertinenti, anch'essi oggetto del vincolo di tutela, nonché la cappella, la limonaia, il giardino, il parco, il pomario e gli arredi in essi presenti.

r:\direzione territorio\ufficio ptep-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it



DIPARTIMENTO I TERRITORIO
E PROGRAMMAZIONE

PROVINCIA
DI FIRENZE

L'attività di promozione della ruralità polifunzionale potrà al più interessare il piano terreno e il piano seminterrato della Villa, già utilizzati per usi agricoli, nonché la casa del giardiniere e la limonaia.

La scrivente Direzione resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che saranno ritenuti opportuni, nello spirito di collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previsto dalla L.R. 1/2005 e dalla L.R. 10/2010.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Cardi

Il Dirigente della Direzione
Urbanistica e Ambiente
Arch. Adriana Sgolastra

da

r:\direzione territorio\ufficio ptp-via\l.r. 1-2005\daniela\sezione a\regolamenti urbanistici\bagno a ripoli
2014\osservazione ter.doc

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgolastra@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it

DIREZIONE
URBANISTICA E AMBIENTE