



COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

GIUNTA MUNICIPALE

L'anno 2015 addì 9 del mese di luglio, alle ore 18,00, nella sala delle adunanze, posta nella Sede Comunale, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei Signori:

- 1) Francesco Casini - Sindaco
- 2) Ilaria Belli - Vice-Sindaco
- 3) Paolo Frezzi - Assessore
- 4) Enrico Minelli - "
- 5) Annalisa Massari - "
- 6) Francesca Cellini - "

Partecipa il Segretario Generale Dr.ssa Samantha Arcangeli.

Deliberazione n. 68

Oggetto: Variante a piano attuativo Villa La Massa con parziale variante a Regolamento Urbanistico - Avvio di procedimento ex art. 17 L.R. 65/2014.

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO che il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della Legge Regionale 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

PREMESSO altresì che l'Amministrazione Comunale il 25 gennaio 2007, giusta delibera Consiglio Comunale n. 15, ha approvato una prima variante in riduzione alle nuove volumetrie previste dal piano attuativo originario, approvato nel 2002, per l'ampliamento della struttura ricettiva denominata "Villa La Massa" in località Candeli;

CHE successivamente all'approvazione, in data 28 novembre 2008, con atto a rogito Segretario Generale del Comune di Bagno a Ripoli - rep. 4265 è stata sottoscritta la convenzione disciplinante le modalità e i tempi di attuazione delle opere ricomprese nel piano attuativo, come sopra approvato;

CONSTATATO come nel lungo periodo intercorso dalla sottoscrizione della convenzione non siano mai pervenute istanze volte alla attuazione delle opere descritte nella citata variante al piano e che solo recentemente, con nota del 9 febbraio 2015, la proprietà del compendio alberghiero, Soc. Villa D'Este spa, abbia provveduto, a seguito di modifiche delle proprie strategie societarie, all'inoltro di una seconda variante al medesimo volta, da una parte, a riordinare e ridurre ulteriormente le volumetrie previste nel piano attuativo e, dall'altra, ad introdurre nel compendio turistico-ricettivo un'area recentemente acquistata, costituita

16
16 LUG. 2015

COPIA
URBANISTICA

da porzione del complesso ex colonico "Villa Hombert" compresa la sua area di pertinenza, all'interno della quale realizzare la nuova piscina a servizio del complesso turistico- alberghiero, nonché un percorso funzionale "di servizio", quasi interamente interrato;

CONSTATATO ALTRESI' come l'area di recente acquisizione, finalizzata alla riconversione dell'edificio a destinazione abitativa esistente per funzioni di servizio alla struttura ricettiva (alloggi del personale) e alla realizzazione della piscina e del percorso di collegamento con le parti di servizio già allocate nell'area turistico-ricettiva, ricada in " territorio rurale" e che al fine di poterla ricomprendere all'interno del perimetro della contigua zona turistico-ricettiva si renda necessaria l'adozione di una variante al Regolamento Urbanistico;

ACCERTATO come la citata variante, pur comportando la realizzazione di opere che implicano impegno di suolo, non imponga la necessità di attivare anche il procedimento di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, atteso che le stesse opere si sostanziano in interventi che possono considerarsi reversibili e ben armonizzati con il contesto;

CHE tuttavia si rende necessario dare avvio, ex art. 17 L.R. 65/2014, al competente procedimento precisando:

- la definizione degli obiettivi di piano;
- il quadro conoscitivo di riferimento;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico;
- gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;

VISTA in tal senso la relazione redatta dall'Ufficio Urbanistica dell'Area 6 - Pianificazione del Territorio e del Paesaggio costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;

DATO ATTO che con determina dirigenziale n. 540 del 9 luglio 2015 è stato provveduto alla nomina del garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui all'art. 36 della L.R. 65/14;

VISTO il parere favorevole del Dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio e del Paesaggio per quanto attiene l'aspetto tecnico,



espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

A voti unanimi,

DELIBERA

- 1) per le motivazioni espresse in premessa di dare avvio alla variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento all'interno della zona turistico-ricettiva dell'Hotel Villa La Massa di un'area agricola contigua denominata "Villa Hombert" nella quale, oltre al trasferimento di funzioni di servizio attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, è prevista la realizzazione della piscina di servizio al complesso turistico-ricettivo, nonché un percorso funzionale di collegamento con gli spazi di servizio esistenti;
- 2) di dare atto che, come meglio precisato nella relazione redatta dall'Ufficio e costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, gli interventi conseguenti alla variante si sostanziano in interventi che possono considerarsi reversibili e ben armonizzati con il contesto e che, rispetto ai punti di maggior visuale panoramica, l'intervento proposto risulta poco visibile, mitigato dalla vegetazione e ben armonizzato alle preesistenze edilizie e al contesto paesaggistico in cui si inserisce;
- 3) di dare atto che, per effetto di quanto disposto al precedente punto 2, pur trattandosi di opere comportanti impegno di suolo, non si ritiene necessario attivare la procedura ex art. 25 L.R. 65/2014, atteso che peraltro la stessa variante risulta finalizzata a migliorare la struttura ricettiva al fine di qualificarne le funzioni e i servizi offerti nell'ottica del minor consumo di suolo in favore di un maggior riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- 4) di dare atto che gli enti ed organismi pubblici chiamati a dover offrire il proprio contributo per il miglioramento del quadro conoscitivo ai fine della formazione della variante; come esplicitato nella relazione tecnica redatta dall'Ufficio e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, sono:
 - Regione Toscana
 - Città Metropolitana
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle provincie di Firenze, Prato e Pistoia

- Autorità di Bacino del Fiume Arno
 - Rete Ferroviari Italiana
 - Publiacqua
 - Quadrifoglio spa
 - Toscana energia spa
 - Comune di Firenze e Fiesole;
- 5) di dare atto che, con riferimento all'elenco come sopra riportato, gli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso ai fini dell'approvazione della variante sono:
- Regione Toscana
 - Città Metropolitana
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle provincie di Firenze, Prato e Pistoia
 - Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- 6) di stabilire in giorni 30 dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, il termine entro il quale gli Enti, come sopra individuati, dovranno far pervenire gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo della variante.

Con successiva, separata, votazione unanime,

DELIBERA ALTRESI'

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4° del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.



Firmati nell'originale:

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Arcangeli

IL PRESIDENTE
f.to Casini

----- Certificato di Pubblicazione -----

Io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo, certifico che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Lì 16 luglio 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Arcangeli

La presente copia di deliberazione è conforme all'originale.

Lì 16 luglio 2015



L'Istruttore amministrativo

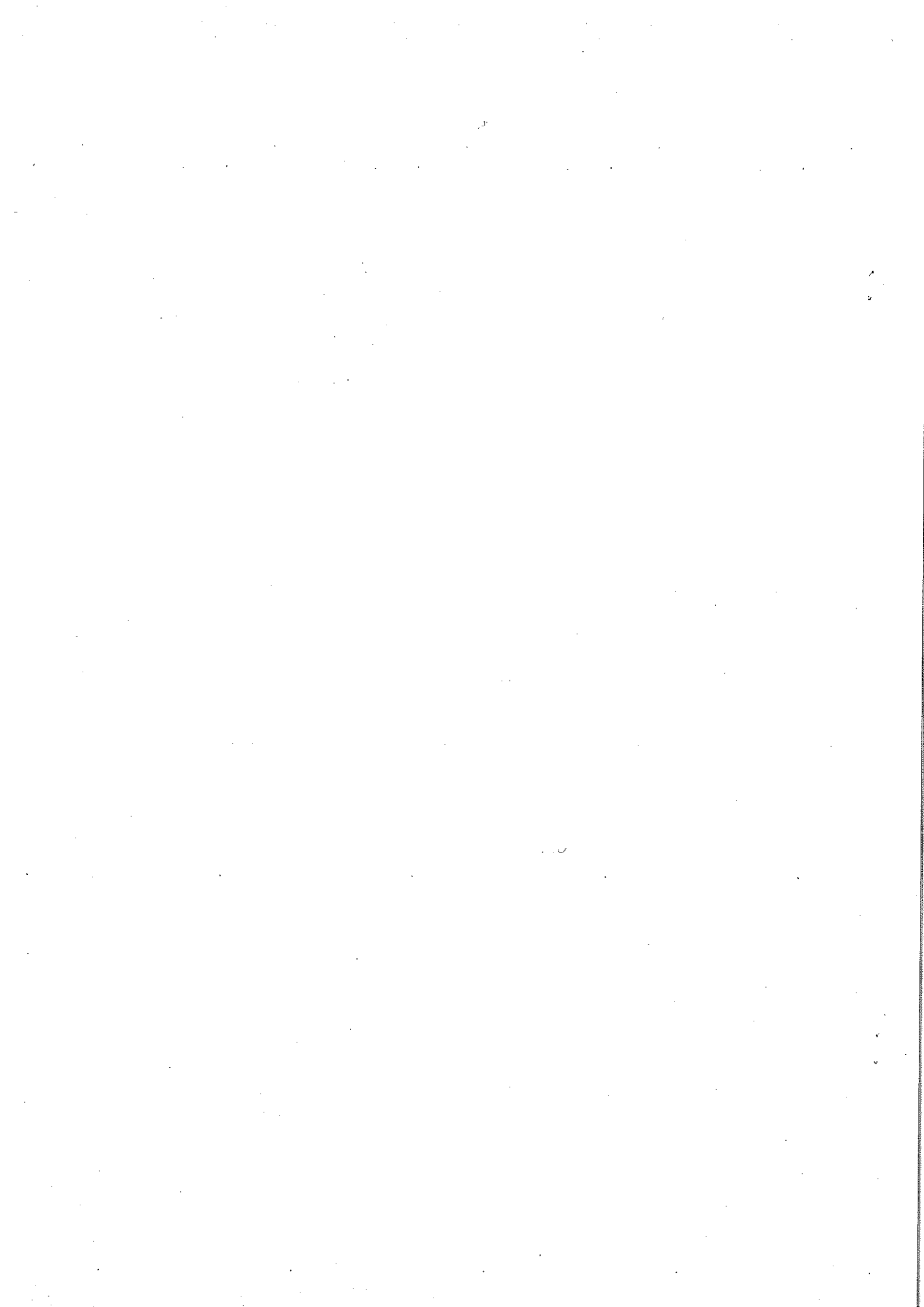
(S. Baldini)

----- Certificato di esecutività -----

Io sottoscritto Segretario Generale certifico che la suestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Lì 16 luglio 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Arcangeli



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
CONTESTUALE ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL COMPLESSO TURISTICO-
RICETTIVO DI "VILLA LA MASSA"

Località: Candeli

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Avvio del procedimento ex art. 17 L.R. 10 novembre 2014 n.65

Allegato alla deliberazione n. 68/47 del 9.7.2015

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CASINI F.to ARCANGELI

PER COPIA CONFORME

L'ISTRUTTORE AMM.VO



PREMESSA

Il presente documento accompagna l'avvio del procedimento della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli, contestuale all'adozione della seconda variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato nel 2008 e relativo al compendio alberghiero di "Villa la Massa", situato in località Candeli.

Si tratta di un complesso storico di notevole valore sia architettonico che paesaggistico, anche per la sua peculiare posizione prossima alla riva d'Arno. Esso comprende vari edifici il cui fulcro è la villa sette-ottocentesca di impianto molto più antico. Fanno da cornice alla villa, all'interno di un parco di circa 7 ha, la cappella, un edificio con caratteri rurali ed altri due edifici, denominati "dependance" e "casa del personale" che hanno invece subito notevoli rimaneggiamenti nella seconda metà del secolo scorso.

Il complesso si raggiunge dalla stretta vicinale Via della Massa che prosegue, dopo l'ingresso della Villa, intercettando la direttissima con un sottopasso di non facile accessibilità.

Il Piano Attuativo originario, approvato nel 2002, prevedeva una notevole espansione della struttura esistente con l'ampliamento della sua ricettività per un totale di 211 posti letto tramite la realizzazione di nuove volumetrie per un totale di mc 43.196.

Nel 2006 fu richiesta una prima Variante al Piano Attuativo, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata:

- alla riduzione delle nuove volumetrie da 43.196 mc a 38.781 mc (compreso l'esistente) e dei posti letto da 211 a 185 posti letto
- all'ampliamento della zona turistico-ricettiva (a seguito di acquisizione da parte della proprietà di una nuova area attigua all'esistente) da destinarsi a parcheggio per gli ospiti dell'albergo

La Variante veniva approvata con deliberazione di C.C. n.15 del 25/1/2007.

Successivamente, in data 28/11/2008, veniva sottoscritta Convenzione rep. 4265 con la quale la proprietà si impegnava a realizzare consistenti opere di urbanizzazione dal rilevante interesse pubblico che consistevano sostanzialmente:

- nell'ampliamento di Via della Massa che, per il suo percorso di collegamento tra due viabilità pubbliche importanti (Via di Rosano – Via di Villamagna) risultava di interesse per l'amministrazione migliorare al fine di una maggior fruibilità del territorio;

- nella realizzazione di un nuovo tratto di collettore fognario con stazione di pompaggio, finalizzata a contribuire alla risoluzione delle criticità caratterizzanti il sistema a servizio della frazione di Candeli.

- Nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile di raccordo tra la Via della Massa e l'Arno

Si precisa che nel lungo periodo intercorso dalla sottoscrizione della convenzione ad oggi non sono mai pervenute istanze volte alla attuazione delle opere descritte nella citata variante al piano.

La presente richiesta di variante al Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. n.15 del 25/1/2007 ha ad oggetto:

- l'ulteriore riduzione della nuova volumetria già assentita in favore di un nuovo assetto maggiormente integrato nel contesto paesaggistico che preveda il miglior utilizzo e valorizzazione degli edifici esistenti, compresi quelli di nuova acquisizione, dando luogo ai seguenti dati:

Volumetria approvata: mc 38.781 - Attuale variante: mc 36.080

Superficie coperta costruzioni: mq 4.877 - Attuale variante: mq 4.721

- l'ulteriore ampliamento della zona turistico-ricettiva, a seguito di acquisizione da parte della proprietà di una nuova area attigua all'esistente, sulla quale insiste una porzione del complesso ex colonico denominato Villa Hombert, già adibito a civile abitazione, con la sua area di pertinenza. Si precisa che i dati riportati al punto precedente sono comprensivi delle superfici e volumi già esistenti di Villa Hombert.

1. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE FUORI DAL TERRITORIO URBANIZZATO - PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI:

Come tratteggiato in premessa, nel quadro del generale riordino previsto dalla variante al Piano Attuativo in favore di un nuovo assetto maggiormente integrato nel contesto paesaggistico per il miglior utilizzo e valorizzazione degli edifici esistenti, si inserisce l'acquisizione di porzione del complesso ex colonico "Villa Hombert" e della sua area di pertinenza.

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area medesima è esterna al perimetro della Zona turistico-ricettiva, (art. 44 delle Norme di Attuazione – e zona Ta1: "aree con piani e progetti in fase di attuazione"), e ricade in Territorio rurale (artt. 46-48 "aree a prevalente funzione agricola), ed inoltre in "Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale" in conformità al PTCPvigente.

Al fine di includere nel compendio turistico-ricettivo l'area attualmente in territorio rurale, si rende quindi necessaria una contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.

Pertanto, nello specifico, gli obiettivi della presente Variante allo strumento di pianificazione urbanistica comunale che accompagna la richiesta di variante al Piano Attuativo si possono così sintetizzare:

- Includere nel compendio turistico-ricettivo l'area che è stata recentemente acquistata e che confina con la proprietà di Villa La Massa e con la strada pubblica. Si tratta di un'area pianeggiante su cui insiste porzione del fabbricato ex colonico denominato "Villa Hombert" e di un fienile annesso; entrambi sono stati oggetto negli anni precedenti di ristrutturazione edilizia finalizzata al cambio d'uso verso la residenza;
- realizzazione, nell'area di pertinenza di Villa Hombert (superficie mq 4.300), della nuova piscina di corredo al compendio ricettivo (superficie di circa 200 mq.), nonché di un percorso di collegamento funzionale "di servizio" e quasi interamente interrato. Per il resto, l'intervento non prevede nuovi volumi, bensì il "recupero" dell'esistente volumetria per funzioni di servizio.

L'intervento proposto per la piscina risulta ben armonizzato con il contesto: l'area interessata, già pianeggiante ed attualmente lasciata ad incolto, è situata ad una quota maggiore rispetto alle aree limitrofe ed ha caratteristiche tali da non richiedere notevoli trasformazioni.

Gli effetti territoriali che si possono prevedere sono pertanto solo quelli generati dallo sbancamento strettamente necessario alla costruzione della piscina e del percorso di servizio.

Inoltre nella successiva fase progettuale sarà prestata particolare cura nella scelta di materiali locali e di forme semplici e regolari.

Rispetto ai punti di maggior visuale panoramica l'intervento proposto risulta peraltro poco visibile anche dalla riva d'Arno, in quanto celato dalla vegetazione e dagli edifici esistenti.

In merito alla proposta di variante al Piano Attuativo approvato, essa riguarda in sintesi:

- il riordino e la riduzione della volumetria approvata con il vigente Piano Attuativo secondo i seguenti dati numerici a confronto:

Volumetria approvata: mc 38.781 - Superficie coperta costruzioni: mq 4.877

Attuale variante: volumetria mc 36.080 (comprensivi di Villa Hombert)

Superficie coperta : mq 4.721 (comprensiva di Villa Hombert).

Gli edifici di nuova costruzione, modificati e ridimensionati rispetto al Piano Attuativo approvato, sono comunque localizzati all'interno della attuale Zona turistico-ricettiva. L'obiettivo è quello di ridurre l'impatto che le nuove volumetrie già assentite avrebbero su un contesto paesaggistico di grande valore: soprattutto si è cercata una maggiore integrazione con il progetto paesaggistico di riqualificazione del parco. I nuovi edifici trovano collocazione lungo i due assi ortogonali, che sono elementi generatori del disegno del giardino recuperato dall'allontanamento del parcheggio di fronte alla villa.

La variante riconferma inoltre alcuni degli obiettivi che il Piano Attuativo vigente già prevedeva (lo spostamento verso la ferrovia della zona per i parcheggi a servizio della struttura, la realizzazione della pista ciclabile che collega Via della Massa alla sponda del fiume) rimodulandone il disegno planimetrico in funzione del progetto paesaggistico del parco.

2. QUADRO CONOSCITIVO DELLA VARIANTE:

Con riferimento agli elaborati predisposti dal richiedente per la Variante al Regolamento Urbanistico, il Quadro conoscitivo contiene:

- la ricognizione del patrimonio territoriale costituito da: la struttura idro-geomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa e la struttura agro-forestale;
- la ricognizione dei vincoli e delle previsioni relativi all'area di interesse.

Nel Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, l'area ricade interamente nell'Ambito di paesaggio n. 6 Firenze-Prato-Pistoia.

L'area interessata ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

Le prescrizioni da rispettare negli interventi sono contenute nella Sezione 4 della Scheda identificativa del vincolo istituito con D.M. 30/10/1956 (GU 288/56), "Zona di Villa La Massa e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole".

Nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze l'area interessata dalla Variante ricade in:

- art. 10 "ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e Anpil", mentre l'area già oggetto di Piano Attuativo ricade in art. 7 "altre aree del territorio rurale" (porzione tra Via della Massa e ferrovia).

Per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale si può rilevare che:

- Il Piano Strutturale è stato approvato con D.C.C. n.103 del 27/07/2011 ed è stato oggetto di una Variante approvata con D.C.C. n. 40 del 21/04/2015, che non ha tuttavia interessato la suddetta area.
- Questa ricade nell'UTOE di Bagno a Ripoli ed è disciplinata dall'art. 64 delle Norme di Piano. Inoltre l'area fa parte del "corridoio fluviale-parco fluviale dell'Arno", quale elemento di connessione ecologica dello Statuto del territorio.
- Nel Regolamento Urbanistico recentemente approvato (D.C.C. n. 41 del 21/04/2015) l'area oggetto di variante ricade all'interno del Territorio rurale, sezione A "aree a prevalente funzione agricola", disciplinata dagli artt. 46-48 delle norme tecniche di attuazione; inoltre ricade in "Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale" (aree rivierasche dell'Arno) disciplinata dall'art. 33 delle stesse norme.

3. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO:

Gli enti ed organismi pubblici invitati a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della Variante sono:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Ferrovie;
- Soggetto gestore del servizio idrico integrato (Publiacqua);
- Soggetto gestore del servizio raccolta rifiuti (Quadrifoglio);
- Enel energia;
- Toscana energia;
- Comuni confinanti: Firenze, Fiesole

Si precisa inoltre, con riferimento all'elenco sopra riportato, che gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai fini dell'approvazione della Variante sono:

- la Regione Toscana;
- la Città Metropolitana di Firenze;
- la Sovrintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- il Genio Civile;
- l'Autorità di bacino.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo della Variante è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

4. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE:

In considerazione della lieve entità della variante in oggetto rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali vigenti, le fasi del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico saranno accompagnate da attività di informazione alla cittadinanza attraverso comunicati sul sito istituzionale dell'Ente e/o le altre forme ritenute congrue dal garante dell'informazione.

Il garante dell'informazione dell'Ente assicurerà lo svolgimento del programma redigendo nella fase finale il rapporto sull'attività svolta come prescritto dall'art. 38 della L.R. 65/2014.

il tecnico istruttore

arch. Laura Nanni



Il responsabile del procedimento
arch. Fiorella Mangiacavalli

