



**Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 32 del 11/05/2017**

Oggetto: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VILLA LA MASSA CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. PRESA D'ATTO PARERE DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE AL P.I.T CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO - APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemiladiciassette addì undici del mese di Maggio, presso la Sala Consiliare, alle ore 20:45, si è riunito il Consiglio Comunale, in 1^a convocazione, adunanza ordinaria, seduta pubblica, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

All'appello risultano presenti:

1	CASINI FRANCESCO	Sindaco	P	10	FALORNI CLAUDIO	Consigliere	P
2	CONTI FRANCESCO	Presidente	P	11	CIPRIANETTI EDOARDO	Consigliere	A
3	ULIVI GIULIA	Consigliere	P	12	BONGI LEONARDO	Consigliere	P
4	FRANCHINI LAURA	Consigliere	P	13	GASTALDO BRAC PIERANTONIO	Consigliere	P
5	VILLA VIOLA	Consigliere	P	14	LO IACONO ELISA	Consigliere	P
6	BENCINI ANDREA	Consigliere	P	15	MARI MASSIMO	Vice Presidente	P
7	BARAGLI SANDRA	Consigliere	P	16	SARTONI PAOLO	Consigliere	P
8	ZANELLA PIER LUIGI	Consigliere	P	17	REDINI SONIA	Consigliere	P
9	BRIZIARELLI MIRKO	Consigliere	P				

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale DOTT. FRANCESCO CONTI.

Sono assenti giustificati i Consiglieri: Ciprianetti Edoardo.

E' presente altresì, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale DOTT.SSA MARIA BENEDETTA DUPUIS.

Scrutatori designati: Briziarelli Mirko, Lo Iacono Elisa, Sartoni Paolo.

Sono presenti gli Assessori: Belli Ilaria, Frezzi Paolo, Massari Annalisa.

Verificato il numero legale, il Presidente che presiede la seduta odierna procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Sono presenti in aula gli Assessori Cellini e Minelli ed il Consigliere Ciprianetti.

Sono assenti dall'aula i Consiglieri Mari, Zanella, Franchini e Ulivi.

Il Consigliere Redini espone la pratica di cui in oggetto, da lungo tempo conosciuta.

L'Assessore Frezzi espone e fornisce le risposte alle questioni poste.

Il Consigliere Sartoni preannuncia voto di astensione.

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- CHE il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della L.R. 1/05, efficaci a far data dal 4 giugno 2015;
- con propria precedente deliberazione n. 35 del 22 marzo 2016 è stata adottata la variante al piano attuativo di Villa La Massa comportante variante al vigente Regolamento Urbanistico;
- CHE copia degli atti relativi a tale variante sono stati trasmessi in data 11 aprile 2016 alla Regione Toscana – Direzione Governo del Territorio e alla Città Metropolitana ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65;
- CHE i suddetti atti, ai sensi della citata L.R.65/2014 sono stati depositati in libera visione al pubblico per 60 giorni consecutivi come da avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 13 aprile 2016 fino al 13 giugno 2016 ed inserito nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 15 del 13 aprile 2016;
- CHE nei termini di ostensione sulla predetta variante risulta pervenuta via mail la sola osservazione proposta dal gruppo consiliare Cittadinanza Attiva, anche se la stessa risulta essere stata acquisita al protocollo dell'Ente al n. 20508 del 21 giugno 2016;

RICORDATO come risultando le aree oggetto di intervento ricomprese in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/04 di cui al D.M. 30 ottobre 1956 la variante soggiaccia alla verifica di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione con delibera C.R. 37 del 27 marzo 2015, efficace dal 4 giugno 2015;

CHE in conformità alle vigenti disposizioni normative è stata richiesta alla Regione Toscana l'indizione di specifica conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21, comma 3, della disciplina del PIT, in ordine alla quale è stato comunicato di procedere preliminarmente alla adozione della variante allo strumento della pianificazione al fine di esplicitare la conformità urbanistica delle previsioni contenute nel piano attuativo, dando poi seguito alla procedura di adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico della variante al RU;

CHE in data 16 luglio 2016 ha avuto luogo la prima seduta della conferenza paesaggistica conclusasi con il seguente parere:

- la soluzione progettuale dovrà essere oggetto di “riconfigurazione planivolumetrica con particolare riferimento al manufatto denominato “La Limonaia” al fine di salvaguardare il rapporto figurativo e percettivo tra la villa e il territorio aperto, senza produrre occlusioni da e verso i fronti della medesima”
- dovrà essere revisionato e/o modificato le aree verdi nel rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni 8.3.a 1 e 8.3.a.4 contenute nell'elaborato 8B”;

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 32 del 11/05/2017 Pag. n. 2



- la soluzione progettuale dovrà essere implementata di elaborati integrativi utili a “evidenziare la tipologia e l'impaginazione dei fronti esterni collocati nel contesto paesaggistico di riferimento al fine di poter valutare quanto prescritto al punto 3.c.3 della scheda relativa al DM”;

CHE, preso atto delle determinazioni assunte dalla conferenza paesaggistica, la proprietà – Soc. Villa D'Este spa, recependo le richieste avanzate dalla conferenza stessa, ha provveduto alla consegna di nuovi elaborati che prevedono una generale ridistribuzione planivolumetrica degli edifici, integrazioni che sono state trasmesse alla Regione Toscana con nota prot. 42399 del 22 dicembre 2016;

CHE successivamente al ricevimento dei nuovi elaborati, la Regione Toscana, con nota acquisita al prot. 1746 del 18 gennaio 2017, ha aggiornato la conferenza paesaggistica al 13 febbraio 2017, successivamente rinviata al 15 febbraio 2017;

VISTO che, nella seconda seduta, la conferenza paesaggistica ha preso atto delle autorizzazioni, ivi incluse quelle paesaggistiche che hanno interessato i beni oggetto di intervento, nonché della dichiarazione di legittimità dell'edificio denominato “villino”, in forza della quale è stata superata la necessità di provvedere alla sua demolizione e alla realizzazione dell'edificio “B”;

VISTO altresì che la conferenza paesaggistica, esaminata la nuova soluzione progettuale, per le motivazioni meglio contenute nel verbale costituente parte integrante e sostanziale del presente atto in Allegato A, ha ritenuto la variante proposta adeguata al P.I.T con valenza di piano paesaggistico;

DATO ATTO che, in adesione alle richieste formulate dalla conferenza paesaggistica, la soluzione progettuale fornita, ancorché preveda una sostanziale variazione alla distribuzione planivolumetrica non determina aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta una riduzione degli standard previsti. Tali variazioni sono perciò ascrivibili alle fattispecie di cui alle disposizioni dell'art. 112 “*particolari varianti ai piani attuativi*” della L.R. 65/2014, che prevedono un unico atto per l'approvazione;

CONSIDERATO quindi che, le variazioni al progetto adottato, introdotte in conseguenza dei lavori della conferenza paesaggistica, non sono tali da richiedere l'assoggettamento all'istituto delle osservazioni e, pertanto, il piano attuativo non necessita di una nuova adozione;

DATO ATTO altresì che, in relazione alla recente evoluzione dei progetti di scala sovra comunale di mobilità lenta lungo l'Arno, si è reso necessario rettificare i termini dello schema di convenzione adottato, prevedendo la realizzazione e cessione di un tratto del percorso pedo-ciclabile meglio descritto negli elaborati grafici, schema di convenzione che unito alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale in Allegato B);

CONSIDERATO che le indagini geologico idrauliche di supporto alla Variante così come prescritte in attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014, corredate degli elaborati prescritti dal DPGR 53/R sono state depositate in data 17 marzo 2016 presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, cui ha fatto seguito l'assegnazione in data 18 marzo 2016 del numero pratica 3271;

CHE nell'ambito della propria attività istruttoria la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile –



Settore Genio Civile Valdarno Superiore con nota 195747 del 13 maggio 2016, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 16030 in data 16 maggio 2016, ha sospeso le proprie determinazioni in attesa di integrazioni;

CHE solo all'esito conclusivo della conferenza di servizi paesaggistica, in data 14 aprile 2017 la Soc. Villa d'Este spa ha provveduto alla integrazione di quanto richiesto;

CHE esaminate le integrazioni ricevute in data 14 aprile 2017 la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile di Firenze con nota prot 234440 del 9 maggio 2017, acquisita in pari data al prot. 15006 ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini geologico tecniche di supporto alla variante, allegato C) alla presente deliberazione, con le seguenti prescrizioni:

.....omissis

- *“ Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione sul fianco nord dell' "ex Fienile", inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità nel novero dell' "intervento 3".*
- *Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione D2, inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità come "intervento 12". Trattandosi di rischio idraulico generato dal Fiume Arno sia assegnato un franco di sicurezza sul battente 200ennale di almeno 75 cm. Quindi la quota di sicurezza nella zona I3 del Fiume Arno sia individuata a 61.87 m slm (61.12 + 0.75 di franco idraulico).*
- *La fascia esterna al comparto che garantisce il deflusso delle acqua provenienti dal Fosso della Tana sia estesa da 12.5 a 25 ml per meglio garantire il non aggravio del rischio per effetto della realizzazione del muretto di presidio idraulico di cui alle prescrizioni di fattibilità.*

Si raccomanda particolare attenzione nell'ottemperanza di quanto riportato nella relazione idraulica a pag. 17 in merito alla sicurezza della parte est del comparto ossia la protezione dei piani terra e degli ingressi ai locali interrati tramite infissi stagni, rialzamenti o soglie dell'ordine di 40 cm, oltre alla realizzazione del muretto di presidio idraulico.

Prendendo atto che la trasformazione degli edifici esistenti da residenziale ad alberghiero ricadenti nella fascia di rispetto idraulico non comporta un aumento delle superfici che espongono a rischio l'incolumità delle persone ed è quindi ammissibile, si ricorda che la presente comunicazione non costituisce autorizzazione idraulica ai sensi del RD 523/1904, che quindi dovrà essere richiesta prima dell'inizio dei lavori per tutte le opere che rientrano nella fascia di rispetto suddetta, compreso quella sui tratti tombati, con particolare riferimento alle sistemazioni di sponda nel tratto di Fiume Arno prospiciente l'edificio D2.”;

VISTA la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento in Allegato D;

VISTA la relazione del garante della comunicazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della L.R. 65/2014 in Allegato E;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 12 del 31 gennaio 2017 con la quale è stato controdedotto all'osservazione pervenuta nei termini di ostensione della variante;



DATO ATTO come della proposta di deliberazione del presente provvedimento sia stata data opportuna comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti del disposto all'art. 39 del D.Lgs 33/2013;

DATO ATTO che gli elaborati costituenti la variante risultano, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 235/10 "Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale", depositati agli atti dell'Ente informato digitale (pdf) tutti opportunamente firmati, consultabili al seguente link:

<https://cloud.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/owncloud/index.php/s/K3RTM0Dj8xea7xG>

DATO ATTO che il presente provvedimento è stato sottoposto alla partecipazione della commissione consiliare in data 9 maggio 2017;

VISTA la L.R. 65/2014;

VISTA la Legge 241/90 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000 n.267 "Testo Unico delle Leggi degli Enti Locali";

DATO ATTO che la contabilizzazione in bilancio del valore delle opere previste in cessione, per l'iscrizione nel conto del patrimonio, avverrà al momento della presa in carico delle stesse da parte del Comune e, considerato altresì, che non è al momento determinabile l'esercizio nel quale si concretizzerà tale passaggio, così come indicato dai principi contabili stabiliti dal DLgs 118/2011;

DATO ATTO inoltre, sempre in base a tali principi contabili, che prima della formalizzazione della presa in carico delle opere, si dovrà provvedere all'iscrizione nel bilancio delle voci di entrata e di spesa, nell'esercizio finanziario in cui si realizzerà l'esigibilità dell'operazione;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile U.O.A Urbanistica-Edilizia per gli aspetti tecnici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 I° comma D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente dell'Area 1 Gestione Risorse per gli aspetti contabili ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 I° comma D.Lgs. 267/2000 (*dele per errore materiale*);

Con 12 voti favorevoli e 1 astenuto (Consigliere Sartoni del Movimento 5 Stelle), su 13 presenti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) di prendere atto di quanto espresso in premessa, in particolare degli esiti della conferenza di servizi ex art 21 del PIT svoltasi in data 15 febbraio 2017 conclusasi con la verifica di adeguatezza al PIT con valenza di Piano Paesaggistico della variante al Piano Attuativo di Villa La Massa, comportante contestuale variante al Regolamento Urbanistico, il tutto come meglio espresso nel verbale unito in allegato A alla presente;
- 2) di prendere atto del parere espresso dalla Direzione Difesa del Suolo e protezione civile - Settore Genio Civile di Firenze, unito in allegato C alla presente, ed in particolare delle prescrizioni nello



stesso contenute:

.....omissis

“Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l’edificio di nuova realizzazione sul fianco nord dell’” ex Fienile”, inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità nel novero dell’ “intervento 3”.

Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l’edificio di nuova realizzazione D2, inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità come “intervento 12”. Trattandosi di rischio idraulico generato dal Fiume Arno sia assegnato un franco di sicurezza sul battente 200ennale di almeno 75 cm. Quindi la quota di sicurezza nella zona I3 del Fiume Arno sia individuata a 61.87 m slm (61.12 + 0.75 di franco idraulico).

La fascia esterna al comparto che garantisce il deflusso delle acqua provenienti dal Fosso della Tana sia estesa da 12.5 a 25 ml per meglio garantire il non aggravio del rischio per effetto della realizzazione del muretto di presidio idraulico di cui alle prescrizioni di fattibilità.

Si raccomanda particolare attenzione nell’ottemperanza di quanto riportato nella relazione idraulica a pag. 17 in merito alla sicurezza della parte est del comparto ossia la protezione dei piani terra e degli ingressi ai locali interrati tramite infissi stagni, rialzamenti o soglie dell’ordine di 40 cm, oltre alla realizzazione del muretto di presidio idraulico.

Prendendo atto che la trasformazione degli edifici esistenti da residenziale ad alberghiero ricadenti nella fascia di rispetto idraulico non comporta un aumento delle superfici che espongono a rischio l’incolumità delle persone ed è quindi ammissibile, si ricorda che la presente comunicazione non costituisce autorizzazione idraulica ai sensi del RD 523/1904, che quindi dovrà essere richiesta prima dell’inizio dei lavori per tutte le opere che rientrano nella fascia di rispetto suddetta, compreso quella sui tratti tombati, con particolare riferimento alle sistemazioni di sponda nel tratto di Fiume Arno prospiciente l’edificio D2.”;

- 3) di prendere atto della relazione del Responsabile del procedimento, nonché del rapporto del Garante, rispettivamente in Allegato D e in Allegato E;
- 4) di precisare che le modifiche introdotte risultano tutte riconducibili al disposto di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014 e che conseguentemente non si rende necessario provvedere con una nuova adozione del piano attuativo;
- 5) di approvare la variante al Piano Attuativo di Villa La Massa comportante contestuale variante al Regolamento Urbanistico dando atto che a seguito della conferenza di servizi ex art. 21 del PIT la nuova soluzione progettuale risulta costituita dai seguenti elaborati:
 - 01 – Stato Attuale – Riepilogo particelle catastali e Perimetrazione Proprietà (**Sostitutiva**)
 - 02 – Stato Attuale – Analisi elementi infrastrutturali
 - 03 – Stato Attuale – Rilievo Topografico
 - 04 – Stato Attuale – Planimetria Piano Interrato
 - 05 – Stato Attuale – Planimetria Piano Terra
 - 06 – Stato Attuale – Planimetria Piano Primo
 - 07 – Stato Attuale – Planimetria Piano Secondo
 - 08 – Stato Attuale – Planimetria Piano Terzo
 - 09 – Stato Attuale – Planimetria Coperture
 - 10 – Stato Attuale – Sezioni Ambientali di Rilievo 1



- 11 – Stato Attuale – Sezioni Ambientali di Rilievo 2
- 12 – Stato di Progetto – Analisi elementi infrastrutturali (**Sostitutiva**)
- 13 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Interrato (**Sostitutiva**)
- 14 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Terra (**Sostitutiva**)
- 14a – Stato di Progetto – Planimetria Generale – Progetto del Verde (**Sostitutiva**)
- 15 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Primo (**Sostitutiva**)
- 16 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Secondo (**Sostitutiva**)
- 17 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Terzo (**Sostitutiva**)
- 18 – Stato di Progetto – Planimetria Coperture (**Sostitutiva**)
- 19 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali 1 (**Sostitutiva**)
- 20 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali 2 (**Sostitutiva**)
- 21 – Stato Sovrapposto – Planimetria di confronto tra stato di Rilievo e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 22 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 1 – Confronto tra Rilievo e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 23 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 2 – Confronto tra Rilievo e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 24 – Schemi Superfici e Volumi – Riepilogo e confronto tra stato di Rilievo e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 25 – Stato Sovrapposto – Planimetria di confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 26 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 1 – Confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 27 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 2 – Confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo (**Sostitutiva**)
- 28 – Stato di Progetto – Opere di Urbanizzazione – Nuovo tracciato di via della Massa (**Sostitutiva**)
- 29 – Stato di Progetto – Pista Ciclabile (**Sostitutiva**)
- 30 – Stato di Progetto – Schema di distribuzione delle reti impiantistiche idriche, meccaniche e di smaltimento acque reflue (**Sostitutiva**)
- 31 – Stato di Progetto – Schema di distribuzione delle reti impiantistiche elettriche (**Sostitutiva**)
- 32 – Stato di Progetto – Schema dei modellamenti morfologici (**Sostitutiva**)
- 33 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 1 (**Sostitutiva**)
- 34 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 2 (**Sostitutiva**)
- 35 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 3 (**Sostitutiva**)
- 36 – Stato di Progetto – Calcolo Superficie Parcheggi (**Sostitutiva**)
- 37 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Disciplina delle Trasformazioni
- 38 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Vincoli e Limitazioni Sovraordinate
- 39 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Tutela dei Caratteri Qualitativi del Territorio
- 40 – Stato di Progetto – Progetto del Tunnel di Servizio e dell'Area Piscina (**Sostitutiva**)
- 41 – Stato di Progetto – Progetto del Parcheggio Verde
- 42 – Stato di Progetto – Progetto dell'Ex Casa del Personale (**Integrativa**)
- 43 – Stato di Progetto – Progetto della Casa Colonica (**Integrativa**)



- 44 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio A (**Integrativa**)
 - 45 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio C (**Integrativa**)
 - 46 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio D (**Integrativa**)
 - 47 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio Alloggi (**Integrativa**)
 - 48 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 1 (**Integrativa**)
 - 49 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 2 (**Integrativa**)
 - 50 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 3 (**Integrativa**)
 - 51 – Stato di Rilievo – Rilievo di Villa Hombert (**Integrativa**)
 - 52 – Stato di Progetto – Progetto di Villa Hombert (**Integrativa**)
 - 53 – Stato di Rilievo – Rilievo dell'Ex Fienile (**Integrativa**)
 - 54 – Stato di Progetto – Progetto dell'Ex Fienile (**Integrativa**)
 - 55 – Stato di Rilievo – Rilievo dell'Ex casa del Personale (**Integrativa**)
 - 56 – Stato di Rilievo – Rilievo della Casa Colonica (**Integrativa**)
 - 57 – Ambito Paesaggistico (**Integrativa**)
 - Quadro Conoscitivo di riferimento
 - Relazione Tecnica, relazione di Fattibilità (**Sostitutiva**)
 - Norme Tecniche di Attuazione (**Sostitutiva**)
 - Computo metrico estimativo di massima della nuova strada
 - Relazione del Paesaggio (**Sostitutiva**)
 - Relazione Tecnica dell'Avv. Passalacqua sul Villino (**Integrativa**)
 - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011
 - Appendice alla Relazione geologica
 - Carta della fattibilità
 - Determinazione della fascia di rispetto dal corso d'acqua tombato di "borro della Tana";
- 6) di dare mandato al Settore Urbanistica dell'Unità Operativa Autonoma – Urbanistica Edilizia di provvedere, all'esito dell'approvazione della variante, alla conformazione delle tavole di RU al piano attuativo come qui approvato;
- 7) di dare mandato all'Unità Organizzativa Autonoma - Urbanistica Edilizia, di provvedere, tramite coordinamento fra i Settori Urbanistica e Edilizia, nella verifica di rispetto delle prescrizioni espresse nel parere del Genio Civile, nella fase di rilascio del relativo permesso di costruire;
- 8) di approvare lo schema di convenzione unito in Allegato B alla presente disciplinante le modalità e i tempi di esecuzione del piano attuativo di cui al presente provvedimento;
- 9) che i predetti elaborati, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 235/10“Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale”, risultano depositati agli atti dell'Ente informato digitale (pdf) tutti opportunamente firmati, consultabili al seguente link:
<https://cloud.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/owncloud/index.php/s/K3RTM0Dj8xea7xG>
- 10) di dare mandato all'ufficio di provvedere, tempestivamente e comunque prima della pubblicazione sul BURT, all'invio del presente provvedimento, nonché dei relativi documenti allegati, alla Regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, al fine di concludere il procedimento di cui all'art. 21 del PIT - PPR e dare efficacia giuridica alla variante di cui al presente provvedimento;



- 11) di dare atto che la contabilizzazione in bilancio del valore delle opere per l'iscrizione nel conto del patrimonio avverrà al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune, giacché non è al momento determinabile l'esercizio nel quale si concretizzerà tale passaggio, così come indicato dai principi contabili stabiliti dal DLgs 118/2011 e che, prima della formalizzazione della presa in carico delle opere, si dovrà provvedere all'iscrizione nel bilancio delle voci di entrata e di spesa, nell'esercizio finanziario in cui si realizzerà l'esigibilità dell'operazione.

Successivamente, con 12 voti favorevoli e 1 astenuto (Consigliere Sartoni del Movimento 5 Stelle), su 13 presenti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Firmato Dott. Francesco Conti

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato Dott.ssa Maria Benedetta Dupuis

PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente delibera è pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune di Bagno a Ripoli e diviene esecutiva nei modi e nei tempi di cui all'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

<http://trasparenza.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/web/trasparenza/trasparenza>

nella sezione "Provvedimenti", sottosezione "Provvedimenti organi indirizzo politico".

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 32 del 11/05/2017 Pag. n. 10



Oggetto: Comune di Bagno a Ripoli (FI) - Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano paesaggistico relativo all'adeguamento della Variante a Piano Attuativo di "Villa La Massa" e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico.

Il convocazione: 15.02.2017

Verbale della riunione

Il giorno 15/02/2017 alle ore 9:30, presso gli uffici della Regione Toscana in Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

- per la **Regione Toscana** l'ing. Aldo Ianniello Direttore Urbanistica e Politiche Abitative (in qualità di Presidente), arch. Cecilia Berengo Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, arch. Massimo Del Bono Settore Pianificazione del Territorio;
- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato**, Arch. Gabriele Nannetti, responsabile A.F. Paesaggio, delegato;

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

- per il **Comune di Bagno a Ripoli** arch. Antonino Gandolfo Responsabile UOA, arch. Fiorella Mangiacavalli responsabile del procedimento;
- per la **Città Metropolitana di Firenze** arch. Daniela Angelini.

In data 15/07/2016, presso questi medesimi uffici, si è tenuta la I seduta della Conferenza in oggetto che si è conclusa concordando con la A.C. revisioni, integrazioni e precisazioni agli elaborati presentati, con le indicazioni riportate nel verbale della I seduta e concernenti:

- precisazioni sugli interventi autorizzati sui fabbricati esistenti successivamente all'approvazione del Piano Attuativo vigente e su quali abbiano comportato il rilascio di autorizzazione paesaggistica;
- modifiche alla soluzione planivolumetrica, con particolare riferimento al manufatto denominato "La Limonaia", al fine di salvaguardare il rapporto figurativo e percettivo tra la villa e il territorio aperto, senza produrre occlusioni da e verso i fronti della medesima;
- revisione e modifica della soluzione progettuale delle aree verdi;
- elaborati integrativi relativi all'impaginazione dei fronti esterni;
- verifica della possibilità di evitare la demolizione del fabbricato denominato "villino" e conseguentemente la realizzazione dell'"Edificio B";

il Comune di Bagno a Ripoli ha richiesto indizione della presente II seduta della Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n. 529099 del 30/12/2016, trasmettendo nuovi elaborati, così come modificati e integrati a seguito delle determinazioni della I seduta;

in data 17/01/2017 con prot. n. 22131/T.100 la Regione ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della seconda riunione della Conferenza paesaggistica di cui all'oggetto indetta per il giorno 13/02/2017, successivamente rinviata alla data del 15/02/2017 con nota protocollo regionale n. 44907/T.100 del 30/01/2017.

La Conferenza prende atto dello stato delle autorizzazioni, ivi incluse quelle paesaggistiche, degli interventi sui fabbricati esistenti successivamente all'approvazione del Piano Attuativo vigente, come illustrato nell'Allegato A alla richiesta di convocazione presentata dalla A.C.

La Conferenza prende inoltre atto che la A.C., effettuate le necessarie verifiche, illustrate nell'Allegato B, attesta la legittimità dell'edificio denominato "Villino" e pertanto ritiene superata la necessità di provvedere alla sua demolizione e alla realizzazione dell'Edificio B.

La Conferenza esamina la nuova soluzione progettuale proposta che, in accoglimento delle richieste della I seduta, prevede una generale redistribuzione planivolumetrica degli edifici.

Nello specifico la soluzione concerne:

- la sostituzione dei due edifici già denominati "Limonaia" con due nuovi edifici (D1 e D2), a due piani, speculari, collocati al termine del viale centrale del parco, simmetricamente rispetto ad esso e frontalmente rispetto agli edifici prospicienti via della Massa;
- la realizzazione degli edifici C1 e C2, ad un solo piano, la cui morfotipologia richiama le limonaie dei parchi delle ville storiche; il mantenimento del "Villino" con conseguente eliminazione dell'"Edificio B". Gli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione vanno a definire e delimitare il quadrilatero identificato dal parco d'ornamento della Villa, disegnato sulla maglia rurale storica e sul modello della Fattoria d'ornamento.
- L'area ricompresa nell'ansa del fiume Arno viene mantenuta allo stato di parco naturale, con la conservazione di una vegetazione riparia e l'eliminazione di qualsiasi elemento "disegnato".

La conferenza esamina gli elaborati integrativi relativi all'impaginazione dei fronti esterni e li valuta esaustivi e completi.

La Conferenza richiama nuovamente i contenuti delle Prescrizioni già esaminate durante la prima seduta e vengono altresì richiamate, in quanto pertinenti nella valutazione, le prescrizioni della Scheda 3.c.3, 3.c.13.

La Conferenza, con riferimento alla nota del Funzionario di Zona della Soprintendenza (protocollo MiBACT 3465 del 10/02/2017) richiamato dal Responsabile delegato della medesima, valuta:

- il richiamo alla prescrizione 3.c.10 non pertinente, in quanto l'area della Variante e contestuale Piano Attuativo ricadono all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, definita dallo Strumento Urbanistico come *Area specialistica a prevalente carattere Turistico-Ricettivo*.
- il richiamo alla prescrizione 3.c.3 pertinente e ritiene che il rapporto di gerarchia tra gli edifici principali sia rispettato dalla scelta tipologica (tipo limonaia) e dalla configurazione plani volumetrica proposta, con l'allontanamento dei nuovi volumi e la riduzione delle altezze; per quanto attiene alla "pertinenzialità paesaggistica", valuta positivamente la perimetrazione proposta in quanto tiene conto di una esaustiva analisi storica; la soluzione proposta non comporta destrutturazione del sistema storicamente consolidato: la Villa e il Villino non vengono interessati da alcun intervento di modifica esteriore mentre la Dependance, la ex Casa del Personale e la casa Colonica sono interessate da modifiche che non hanno incidenza destrutturante.
- il richiamo alla prescrizione 3.c.13 pertinente e la ritiene rispettata in quanto i modesti lacerti della maglia agraria preesistente sono assunti come presupposto e elementi ordinatori di una adeguata riconfigurazione degli equipaggiamenti vegetali.
- il richiamo agli obiettivi di cui agli Elaborati 8B e 3B-Sezione 4, non pertinente in quanto, come già riportato nel precedente verbale, ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT-PPR, ai fini della valutazione di adeguamento della variante, viene verificata la coerenza con le Direttive e il rispetto delle Prescrizioni come anche espressamente richiamato dall'Accordo sottoscritto tra Regione Toscana e MiBACT in data 16/12/2016, art. 4, c.6.

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti i contenuti della Variante proposta e gli esiti della seduta e dell'istruttoria condotta, ritiene la *Variante a Piano Attuativo di "Villa La Massa" e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico*, adeguata al PIT-PPR.

La Conferenza stabilisce che nella successiva fase procedimentale di autorizzazione paesaggistica degli interventi sia perseguito un adeguato approfondimento dei materiali di finitura esterna dei nuovi edifici e di quelli esistenti e che le opere di movimentazione terra, previo avviso con congruo anticipo, siano eseguite esclusivamente in presenza

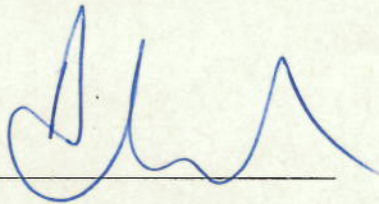
di personale tecnico-scientifico, con competenze archeologiche, della Soprintendenza; la Conferenza rammenta altresì che restano comunque intese le norme specifiche vigenti in materia archeologica.

La A.C. a seguito dell'Approvazione definitiva e prima della pubblicazione sul BURT dovrà trasmettere gli elaborati approvati al Settore scrivente e alla competente Soprintendenza al fine di portare a conclusione il procedimento di cui all'art. 21 del PIT-PPR e di dare efficacia giuridica alla Variante al RU.

La Conferenza aggiorna i propri lavori alla seduta conclusiva da svolgersi a seguito dell'avvenuta approvazione dell'atto in Consiglio Comunale. A tal fine si individua fin da ora la data del 15 marzo 2016 per tenere la seduta conclusiva.

La Conferenza chiude i lavori alle ore 13:50

per la Regione Toscana Ing. Aldo Ianniello



per la Soprintendenza ABAP per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato
Arch. Gabriele Nannetti





CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIREZIONE GENERALE

Prot. N° 0006198
Da citare nella risposta
Cl. 008 Cat. 06 Cas. 02
Risposta alla lettera del
n°

Firenze, 10 febbraio 2017

*Arch. Daniela Angelini
c/o Direzione Generale
SEDE*

*E p.c. Regione Toscana
Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio*

La sottoscritta Arch. Nadia Bellomo, in qualità di Responsabile della A.P. Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico, in riferimento alla Conferenza di servizi ex art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, convocata dalla Regione Toscana avente ad oggetto la Variante al Piano Attuativo di “Villa La Massa”

DELEGA

L'Arch. Daniela Angelini, in servizio presso la suddetta Direzione, a partecipare alla Conferenza dei Servizi convocata per il giorno **15 febbraio 2017** presso gli uffici della Regione Toscana Via di Novoli n. 26, ad esprimersi in merito al Piano indicato in premessa ed a sottoscrivere il relativo verbale.

Il Responsabile dell'Alta Professionalità
Arch. Nadia Bellomo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



Oggetto: L. R. 65/2014- DPGR25/10/11, n. 53/R.
Comunedì Bagno a Ripoli
Depositò n. 3271 del 18/03/16.
Variante al PA di Villa La Massa con contestuale variante al RU.
Pratica sottoposta a controllo obbligatorio.
Comunicazione esito del controllo delle indagini geologiche sismiche ed idrauliche.

Al Comunedì Bagno a Ripoli

Alla Città Metropolitanadi Firenze

Con ns. nota n. 105065 del 22/03/2016 il deposito in oggetto è stato sottoposto a controllo obbligatorio. Nell'ambito dello stesso è emersa la necessità di integrazioni, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.G.R. 53/R/2011 (ns. nota n. 195747 del 13/05/2016). A seguito delle richieste suddette, il Comune ha inoltrato gli elaborati integrativi (ns. prot. 207353 del 20/04/2017 e infine ns. prot. 218550 del 28/04/2017).

In seguito all'esame della documentazione presentata si comunica l'esito positivo del controllo delle indagini geologico - tecniche in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione sul fianco nord dell'"ex Fienile", inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità nel novero dell'"intervento 3".
- Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione D2, inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità come "intervento 12". Trattandosi di rischio idraulico generato dal Fiume Arno sia assegnato un franco di sicurezza sul battente 200ennale di almeno 75 cm. Quindi la quota di sicurezza nella zona I3 del Fiume Arno sia individuata a 61.87 m s.l.m. (61.12 + 0.75 m di franco idraulico).
- La fascia esterna al comparto che garantisce il deflusso delle acque provenienti dal Fosso della Tana sia estesa da 12.5 a 25 ml per meglio garantire il non aggravio del rischio per effetto della realizzazione del muretto di presidio idraulico di cui alle prescrizioni di fattibilità.

Si raccomanda particolare attenzione nell'ottemperanza di quanto riportato nella relazione idraulica a pag. 17 in merito alla sicurezza della parte est del comparto ossia la protezione dei piani terra e degli ingressi ai locali interrati tramite infissi stagni, rialzamenti o soglie dell'ordine di 40 cm, oltre alla realizzazione del muretto di presidio idraulico.

Prendendo atto che la trasformazione degli edifici esistenti da residenziale ad alberghiero ricadenti nella fascia di rispetto idraulico non comporta un aumento delle superfici che espongono a rischio l'incolumità delle persone ed è quindi ammissibile, si ricorda che la presente comunicazione non costituisce autorizzazione idraulica ai sensi del RD 523/1904, che quindi dovrà essere richiesta prima dell'inizio dei lavori per tutte le opere che rientrano nella fascia di rispetto suddetta, compreso quella sui tratti tombati, con particolare riferimento alle sistemazioni di sponda nel tratto di Fiume Arno prospiciente l'edificio D2.

Il Dirigente
Ing. Leandro Radicchi

Referente istruttoria: Geol. Andrea Banchelli

Responsabile P. O.: Ing. Lorenzo Conti



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

Località: Candeli

RELAZIONE del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ex art. 18 L.R. 10 novembre 2014 n.65

PREMESSA

Il presente documento accompagna, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, l'adozione degli atti riferiti alla variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato nel 2008 relativo al compendio alberghiero di "Villa la Massa", situato in località Candeli e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli.

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 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 la riva dell'Arno.

Dalla sottoscrizione della convenzione nel 2008 fino all'attuale richiesta la Soc. Villa d'Este non ha provveduto all'inoltro di alcuna istanza finalizzata all'attuazione delle opere previste nel Piano Attuativo vigente, limitandosi ad operare all'interno delle strutture esistenti attraverso la presentazione di semplici SCIA edilizie.

1 . OBIETTIVI DELLA PRESENTE RICHIESTA DI VARIANTE AL P.A. Con contestuale variante al REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente richiesta di variante al Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. n.15 del 25/1/2007 con contestuale variante al REGOLAMENTO URBANISTICO è stata presentata dalla società Villa d'Este s.p.a.

L'acquisizione di porzione del complesso ex colonico "Villa Hombert", nonché della sua area di pertinenza da parte della proprietà si inserisce nel quadro del generale riordino previsto dalla presente variante al Piano Attuativo per il miglior utilizzo e valorizzazione degli edifici esistenti in favore di un nuovo assetto maggiormente integrato nel contesto paesaggistico, con conseguente minor consumo di suolo. Nelle intenzioni della proprietà infatti la nuova area di recente acquisizione dovrebbe accogliere solo il trasferimento di funzioni di servizio, attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, e l'inserimento di una piscina e un breve percorso di collegamento pedonale di servizio all'attività ricettiva in essere, come di seguito meglio specificato.

In sintesi la presente variante ha ad oggetto:

- un nuovo assetto delle precedenti previsioni contenute nel PA approvato, che preveda il miglior utilizzo e valorizzazione degli edifici esistenti in favore di un intervento maggiormente integrato nel contesto



- paesaggistico anche in virtù di un'ulteriore riduzione della nuova volumetria già assentita;
- l'inclusione nel compendio turistico-ricettivo (zona omogenea D ai sensi del D.M.1444/68) dell'area recentemente acquistata, confinante da un lato con la proprietà di Villa La Massa e dall'altro con la strada di pubblico transito. 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 a fini residenziali, attualmente si prevede la loro riconversione al fine di ospitare funzioni di servizio alla struttura ricettiva vera e propria, quali per es. gli alloggi del personale, senza aumento di volumetria;
- la realizzazione della nuova piscina di corredo al compendio ricettivo (superficie di circa 200 mq.) nell'area di pertinenza di Villa Hombert (superficie mq 4.300), nonché di un percorso di collegamento pedonale quasi interamente interrato "di servizio" alla struttura ricettiva, funzionale alle operazioni di carico-scarico delle forniture.

Il confronto con i dati del vigente Piano Attuativo è il seguente:

Volumetria approvata: mc 38.781 - Attuale variante: mc 36.080

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

Si precisa che i dati afferenti l'attuale variante sono comprensivi delle superfici e volumi già esistenti di Villa Hombert.

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area medesima è esterna al perimetro della Zona turistico-ricettiva, (art. 44 delle Norme tecniche 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 PTCP.

Si rende pertanto necessaria una contestuale Variante al Regolamento Urbanistico al fine di includere nel compendio turistico-ricettivo l'area di recente acquisizione, attualmente in territorio rurale.

2- IL QUADRO NORMATIVO E VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO E IL PROCEDIMENTO FINO ALL'ADOZIONE

Vincoli sovraordinati

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 (PTCP) l'area interessata dalla Variante al Regolamento Urbanistico ricade in:

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

In merito alla coerenza con il PTCP si può rilevare una sostanziale congruenza con le caratteristiche del sito in quanto la proposta, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo, opera una riorganizzazione planivolumetrica in riduzione e maggiormente rispettosa del rapporto di gerarchia e degli elementi storico-architettonici rilevanti, del sistema funzionale storicamente consolidato e con l'intorno.

In merito agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale si può rilevare che:

- Il Piano Strutturale, approvato con Deliberazione di C.C. n.103 del 27/07/2011, è stato oggetto di una Variante approvata con Deliberazione di C.C. n. 40 del 21/04/2015, che non ha 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.
- Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di C.C. n. 41 del 21/04/2015 disciplina l'area oggetto di variante all'interno del Territorio rurale, sezione A "aree a prevalente funzione agricola", artt. 46-48, ; inoltre questa ricade in art. 33 "Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale" (aree rivierasche dell'Arno).



Avvio di procedimento ex art. 17 della LR 65/2014

Ai fini dell'avvio di procedimento ex art. 17 della LR 65/2014, gli atti sono stati inviati con nota prot. 33211 del 14/10/2015 via PEC agli enti ed organismi pubblici di seguito elencati. La specifica relazione, a cui si fa riferimento per tutto quanto possa integrare la presente relazione, è comunque allegata alla presente (all.A)

Gli Enti 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;

In esito sono pervenuti i contributi di Autorità di Bacino del fiume Arno, Città Metropolitana di Firenze e Publiacqua.

Autorità di Bacino non esprime parere sugli interventi edilizi in progetto in considerazione del fatto che ricadono in classe di pericolosità PI 1; per le aree limitrofe (classificate P.I.2, P.I.3, P.I.4) rimanda invece alle successive fasi di progettazione edilizia degli interventi la verifica di conformità alla disciplina del PAI e degli altri strumenti di pianificazione dell'AdB, compresa la LR 21/2012.

Città Metropolitana raccomanda, ai fini della localizzazione delle nuove costruzioni, il rispetto dei criteri di localizzazione che impongono una attenta valutazione della compatibilità del paesaggio al fine della congruità con le caratteristiche ambientali e naturali proprie dell'ambito per il rispetto delle preesistenze (vegetazione ancora permanente ed elementi storico-architettonici ed insediativi rilevanti).

deposito Genio Civile

Le indagini geologico idrauliche di supporto alla variante in attuazione dell'art.104 della LR 65/14, corredate degli elaborati prescritti dal **DPGR 53/R**, sono state depositate in data **17 MARZO 2016**...presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile ed hanno ottenuto l'assegnazione del n° di pratica 3271.

Valutazione ambientale strategica

In merito agli adempimenti previsti dalla L.R. 10/2010, in data 14 maggio 2015 con nota prot. 16449 sono state avviate le procedure finalizzate alla acquisizione dei contributi **dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010, provvedendo all'invio del Documento Preliminare a:**

Regione Toscana – D.to politiche territoriali ed Ambientali;

Città Metropolitana di Firenze;

Autorità di Bacino del Fiume Arno;

ARPAT;

Soprintendenza alle Belle Arti di Firenze

All'esito dei contributi pervenuti rispettivamente in data 8/6/2015 da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, in data 17/6/2015 da ARPAT, in data 19/6/2015 dalla Città Metropolitana di Firenze ed in data 23/6/2015 dalla Soprintendenza alle Belle Arti, la variante di che trattasi, giusta determina dirigenziale n. 694 del 7 agosto 2015, **è stata esclusa dalla assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.**

Conformità e adeguatezza al Piano Paesaggistico

le aree oggetto di intervento sono ricomprese in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/04 di cui al DM 30/10/1956, pertanto la variante proposta soggiace alla verifica di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione Toscana con delibera C.R. 37 del 27 marzo 2015, efficace dal 4 giugno 2015;

Con nota prot.32674 del 9 ottobre 2015 è stata richiesta alla Regione Toscana l'indizione della conferenza di servizi ex art 23 del P.I.T con valenza di piano paesaggistico al fine di verificare per gli interventi richiesti il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.



In esito la Regione Toscana, con nota AOO_0281090 del 31 dicembre 2015, acquisita al protocollo dell'Ente in data 4 gennaio 2016 al n. 6, precisava quanto segue:

".....considerando che la Variante al Piano Attuativo in oggetto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs 42/04 – DM 30/10/1956) e trova attuazione attraverso la contestuale variante al Regolamento Urbanistico avviata con delibera G.M. 68 del 9 luglio 2015, occorre:

- *procedere preliminarmente con l'adozione della Variante allo strumento della pianificazione (RU) al fine di esplicitare la conformità urbanistica delle previsioni contenute nel piano attuativo;*
- *dare seguito alla procedura di adeguamento, di cui al richiamato art.21 della disciplina del PI, che si considera già avviata coincidendo questa con l'avvio ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, avvenuto in data 9 luglio 2015*

Lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, avverrà pertanto ai sensi del richiamato art.21 del PIT e non ai sensi delle disposizioni transitorie di cui all'art. 23 e consentirà di attestare l'adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico della variante al RU e contestuale variante al Piano Attuativo";

Si propone l'adozione della presente variante anche al fine di esplicitare la conformità urbanistica e dare così seguito alle procedure di adeguamento al Piano Paesaggistico, in conformità a quanto indicato dalla Regione Toscana .

L'avvio del competente procedimento risulta già attivato in quanto coincidente con l'avvio ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, avvenuto con delibera Giunta Municipale n. 68/2015 per la parte della variante al PA in modifica contestuale al Regolamento Urbanistico.

Pertanto, all'esito del sopracitato procedimento, sarà possibile attestare l'adeguatezza al PIT della variante al R.U e contestuale variante al Piano Attuativo.

Partecipazione

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 della Comunicazione il cui rapporto, redatto in data xxxxxx ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e nel quale sono puntualmente descritte le attività di informazione e partecipazione al procedimento, si allega unitamente alla presente relazione agli atti da adottare.

commissioni e pareri

sono inoltre stati acquisiti i seguenti pareri :

- consulente dell'Ente per gli aspetti agronomici in data 17/2/2015;
- consulente dell'Ente per gli aspetti geologici in data 5 maggio 2015;
- Commissione Comunale per il Paesaggio in data 1/7/2015;
- Commissione Edilizia Comunale nella seduta 28/7/2015;
- Commissione Interna Opere Pubbliche in data 1/3/2016

All'esito dei pareri espressi, nonché a seguito del perfezionamento dell'attività istruttoria come sopra descritta, può procedersi alla adozione della variante al Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico

La proposta di variante al Piano Attuativo e contestuale variante al RU è costituita dai seguenti elaborati:

- 01 - Stato Attuale - Riepilogo particelle catastali e perimetrazione proprietà
- 02 - Stato Attuale - Analisi elementi infrastrutturali
- 03 - Stato Attuale - Rilievo topografico
- 04 - Stato Attuale - Planimetria piano interrato
- 05 - Stato Attuale - Planimetria piano terra
- 06 - Stato Attuale - Planimetria piano primo
- 07 - Stato Attuale - Planimetria piano secondo
- 08 - Stato Attuale - Planimetria piano terzo
- 09 - Stato Attuale - Planimetria coperture
- 10 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 1
- 11 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 2



- 12 - Stato di progetto - Analisi elementi infrastrutturali
 - 13 - Stato di progetto - Planimetria piano interrato
 - 14 - Stato di progetto - Planimetria piano terra
 - 14a - Stato di progetto - Planimetria generale - Progetto del verde
 - 15 - Stato di progetto - Planimetria piano primo
 - 16 - Stato di progetto - Planimetria piano secondo
 - 17 - Stato di progetto - Planimetria piano terzo
 - 18 - Stato di progetto - Planimetria coperture
 - 19 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 1
 - 20 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 2
 - 21 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
 - 22 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
 - 23 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
 - 24 - Schemi superficiali e volumi - Riepilogo e confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
 - 25 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
 - 26 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
 - 27 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
 - 28 - Stato di progetto - Opere di Urbanizzazione - Nuovo tracciato di Via della Massa
 - 29 - Stato di progetto - Pista ciclabile
 - 30 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche idriche, meccaniche e di smaltimento delle acque reflue
 - 31 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche elettriche
 - 32 - Stato di progetto - Schema dei rimodellamenti morfologici
 - 33 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 1
 - 34 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 2
 - 35 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 3
 - 36 - Stato di progetto - Calcolo superfici parcheggi
 - 37 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Disciplina delle trasformazioni – stato vigente e variato
 - 38 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Vincoli e limitazioni sovraordinate – stato vigente e stato variato
 - 39 - Regolamento Urbanistico – Tavola Tutela dei caratteri qualitativi del territorio - Invariata
 - 40 - Stato di progetto - Progetto del tunnel di servizio e dell'area piscina
 - 41 - Stato di progetto - Progetto del parcheggio verde
 - 42 - Carta della fattibilità
 - 43 - Determinazione della fascia di rispetto dal corso d'acqua tombato di "borro della Tana"
- Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011
 - Appendice alla Relazione geologica
 - Documento preliminare ai sensi della L.R. 10/10
 - Quadro Conoscitivo di riferimento
 - Relazione del paesaggio
 - Relazione tecnica di fattibilità
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Computo metrico estimativo di massima della nuova strada

3. IL PROCEDIMENTO DOPO L'ADOZIONE

Con deliberazione n. 35 del 22 marzo 2016 è stata adottata la presente variante al piano attuativo di Villa La Massa comportante contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico

Copia degli atti relativi a tale variante è stata trasmessa in data 11 aprile 2016 alla Regione Toscana – Direzione Governo del Territorio e alla Città Metropolitana ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65.

I suddetti atti, ai sensi della citata L.R.65/2014 sono stati depositati in libera visione al pubblico per 60 giorni consecutivi come da avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 13 aprile 2016 fino al 13 giugno 2016 ed inserito nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 15 del 13 aprile 2016.



OSSERVAZIONI

Nei termini di ostensione sulla predetta variante risulta pervenuta via mail la sola osservazione proposta dal gruppo consiliare Cittadinanza Attiva, anche se la stessa risulta essere stata acquisita al protocollo dell'Ente al n. 20508 del 21 giugno 2016.

Con deliberazione di CC n. 12 del 31 gennaio 2017 è stato controdedotto a tale osservazione, non accogliendone i contenuti per le motivazioni di seguito indicate:

“Il complesso di Villa la Massa è ricompreso in un’area specialistica turistico ricettiva nel territorio rurale, disciplinata del RUC vigente. In tale area non è consentito il cambio di destinazione d’uso da turistico ricettivo, verso altra destinazione, per nessun edificio, sia esistente che di nuova costruzione. Per cambiare la destinazione d’uso di un edificio ricompreso all’interno di tale area, sia esistente che di nuova costruzione, occorre una variante urbanistica allo strumento generale che prevede un avallo politico e un doppio passaggio in consiglio comunale (adozione/periodo osservazioni/approvazione).

Inoltre, considerato che la legge regionale n. 65/2014 non consente la nuova costruzione di edifici residenziali nel territorio rurale, è da ritenere che non sia possibile prevedere un cambio di destinazione d’uso residenziale, per gli edifici costruiti per altri usi in vigenza di tali disposizioni normative.

In più, tenuto conto che gli edifici di cui si discute potranno essere costruiti nell’arco di 10 anni, un siffatto impegno trentennale, sposterebbe il vincolo convenzionale in un lasso di tempo di quarant’anni, al fuori di ogni restrizione normativa. A tal proposito, occorre ricordare che con la nuova legge regionale 86/2016 (TU sul turismo), non è previsto alcun vincolo di destinazione urbanistica per la nuova costruzione di strutture destinate allo svolgimento di attività turistiche professionali.

Per tutti questi motivi, l’inserimento in convenzione di una clausola tesa ad introdurre un vincolo temporale al cambio di destinazione d’uso per i nuovi edifici, potrebbe ingenerare nel privato, il dubbio (o l’appetito) ad ipotizzare il cambio di destinazione per gli altri edifici preesistenti.

In altre parole, poiché la vocazione turistica del Complesso di Villa La Massa e di tutta l’area di pertinenza nella sua globalità, non è in discussione, è da ritenere che l’accoglimento della osservazione servirebbe solo ad indebolire concettualmente, la destinazione d’uso turistico complessiva degli altri edifici preesistenti, in particolare della Villa.”

CONFERENZA PAESAGGISTICA

Esplicitata, con l’adozione dei suddetti atti, la conformità urbanistica delle previsioni contenute nel piano attuativo, come imposto dalla Regione toscana con nota prot.AOO_0281090 del 31 dicembre 2015, è stata successivamente richiesta agli stessi Uffici regionali, in conformità alle vigenti disposizioni normative, l’indizione di specifica conferenza paesaggistica ai sensi dell’art. 21, comma 3, della disciplina del PIT, così da dare seguito alla procedura di adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico della variante al RU.

In data 16 luglio 2016, pertanto, ha avuto luogo la prima seduta della conferenza paesaggistica conclusasi con il seguente parere:

- *la soluzione progettuale dovrà essere oggetto di “riconfigurazione planivolumetrica con particolare riferimento al manufatto denominato “La Limonaia” al fine di salvaguardare il rapporto figurativo e percettivo tra la villa e il territorio aperto, senza produrre occlusioni da e verso i fronti della medesima”*
- *dovrà essere revisionato e/o modificato le aree verdi nel rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni 8.3.a 1 e 8.3.a.4 contenute nell’elaborato 8B”;*
- *la soluzione progettuale dovrà essere implementata di elaborati integrativi utili a “evidenziare la tipologia e l’impaginazione dei fronti esterni collocati nel contesto paesaggistico di riferimento al fine di poter valutare quanto prescritto al punto 3.c.3 della scheda relativa al DM”.*

Preso atto delle determinazioni assunte dalla conferenza paesaggistica, la proprietà – Soc. Villa D’Este spa, ha provveduto alla consegna di nuovi elaborati che prevedono, in recepimento delle prescrizioni come sopra riportate, una generale ridistribuzione planivolumetrica degli edifici.

Tali integrazioni sono state trasmesse alla Regione Toscana con nota prot. 42399 del 22 dicembre 2016.

La Regione Toscana, successivamente al ricevimento dei nuovi elaborati, con nota acquisita al prot. 1746 del 18 gennaio 2017, ha aggiornato la conferenza paesaggistica al 13 febbraio 2017, poi rinviata al 15 febbraio 2017.

Nella seconda seduta, svoltasi in data 15/2/2017, la conferenza paesaggistica ha preso atto delle autorizzazioni, ivi



incluse quelle paesaggistiche che hanno interessato i beni oggetto di intervento, nonché della dichiarazione di legittimità dell'edificio denominato "villino", in forza della quale è stata superata la necessità di provvedere alla sua demolizione e alla realizzazione dell'edificio "B".

A conclusione dei lavori la conferenza paesaggistica, esaminata la nuova soluzione progettuale, per le motivazioni meglio contenute nel verbale costituente parte integrante e sostanziale del presente atto in **Allegato A**, ha ritenuto la **variante proposta adeguata al P.I.T con valenza di piano paesaggistico**.

Si precisa che la soluzione progettuale fornita in adesione alle richieste formulate dalla conferenza paesaggistica, ancorché preveda una sostanziale redistribuzione planivolumetrica, non determina aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta una riduzione degli standard previsti.

Tali variazioni sono perciò ascrivibili alle fattispecie di cui alle disposizioni dell'art. 112 "particolari varianti ai piani attuativi" della L.R. 65/2014, che prevedono un unico atto per l'approvazione.

Per quanto sopra la variante in oggetto, non essendo assoggettata all'istituto delle osservazioni, non necessita di riadozione.

DEPOSITO GENIO CIVILE

le indagini geologico idrauliche di supporto alla Variante in attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014, corredate degli elaborati prescritti dal DPGR 53/R, sono state depositate in data 17 marzo 2016 presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, cui ha fatto seguito l'assegnazione in data 18 marzo 2016 del numero pratica 3271.

Nell'ambito della propria attività istruttoria la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore con nota prot.195747 del 13 maggio 2016, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 16030 in data 16 maggio 2016, ha sospeso le proprie determinazioni in attesa di integrazioni.

Solo all'esito conclusivo della conferenza di servizi paesaggistica la Soc. Villa d'Este spa ha provveduto alle integrazioni richieste.

Esaminate le integrazioni pervenute in data 14 aprile 2017 la Direzione Difesa del Suolo e protezione civile - Settore Genio Civile di Firenze in data 9 maggio 2017, con nota prot. 234440, acquisita in pari data al n. 15006 ha comunicato l'**esito positivo** del controllo delle indagini geologico tecniche di supporto alla variante, **allegato C**) alla presente deliberazione, con le seguenti prescrizioni:

.....omissis

"Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione sul fianco nord dell'"ex Fienile", inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità nel novero dell'"intervento 3".

- λ *Sia arretrato rispetto alla fascia di rispetto idraulico (ex art. 96 lett. F del RD 523/1904 e art. 1 LR 21/12) e localizzato fuori di essa l'edificio di nuova realizzazione D2, inserito nella tabella e nella tavola di fattibilità come "intervento 12". Trattandosi di rischio idraulico generato dal Fiume Arno sia assegnato un franco di sicurezza sul battente 200ennale di almeno 75 cm. Quindi la quota di sicurezza nella zona I3 del Fiume Arno sia individuata a 61.87 m s.l.m. (61.12 + 0.75 di franco idraulico).*
- λ *La fascia esterna al comparto che garantisce il deflusso delle acqua provenienti dal Fosso della Tana sia estesa da 12.5 a 25 ml per meglio garantire il non aggravio del rischio per effetto della realizzazione del muretto di presidio idraulico di cui alle prescrizioni di fattibilità.*

Si raccomanda particolare attenzione nell'ottemperanza di quanto riportato nella relazione idraulica a pag. 17 in merito alla sicurezza della parte est del comparto ossia la protezione dei piani terra e degli ingressi ai locali interrati tramite infissi stagni, rialzamenti o soglie dell'ordine di 40 cm, oltre alla realizzazione del muretto di presidio idraulico.

Prendendo atto che la trasformazione degli edifici esistenti da residenziale ad alberghiero ricadenti nella fascia di rispetto idraulico non comporta un aumento delle superfici che espongono a rischio l'incolumità delle persone ed è quindi ammissibile, si ricorda che la presente comunicazione non costituisce autorizzazione idraulica ai sensi del RD 523/1904, che quindi dovrà essere richiesta prima dell'inizio dei lavori per tutte le opere che rientrano nella fascia di rispetto suddetta, compreso quella sui tratti tombati, con particolare riferimento alle sistemazioni di sponda nel tratto di Fiume Arno prospiciente l'edificio D2."

CONVENZIONE

Si è reso inoltre opportuno, in relazione alla recente evoluzione dei progetti di mobilità lenta lungo l'Arno a scala sovra comunale in cui l'Amministrazione comunale, per il forte interesse pubblico, risulta coinvolta, rettificare i termini dello



schema di convenzione adottato, prevedendo la realizzazione e cessione di un tratto del percorso pedo-ciclabile meglio descritto negli elaborati grafici del progetto.

Lo schema di convenzione così innovato, unitamente alla presente relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014, nonché la relazione del garante della comunicazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della L.R. 65/2014 costituiscono parte integrante e sostanziale alla deliberazione di approvazione rispettivamente quali Allegati B, D, E.

Il progetto così come modificato è stato sottoposto alla partecipazione della commissione consiliare in data XXXXX;

Della proposta di deliberazione del provvedimento è stata data opportuna comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti del disposto all'art. 39 del D.Lgs 33/2013

All'esito delle variazioni come descritte e approvate dagli organi competenti, gli elaborati costituenti la variante risultano i seguenti:

- 01 – Stato Attuale – Riepilogo particelle catastali e Perimetrazione Proprietà **(Sostitutiva)**
- 02 – Stato Attuale – Analisi elementi infrastrutturali
- 03 – Stato Attuale – Rilievo Topografico
- 04 – Stato Attuale – Planimetria Piano Interrato
- 05 – Stato Attuale – Planimetria Piano Terra
- 06 – Stato Attuale – Planimetria Piano Primo
- 07 – Stato Attuale – Planimetria Piano Secondo
- 08 – Stato Attuale – Planimetria Piano Terzo
- 09 – Stato Attuale – Planimetria Coperture
- 10 – Stato Attuale – Sezioni Ambientali di Rilievo 1
- 11 – Stato Attuale – Sezioni Ambientali di Rilievo 2
- 12 – Stato di Progetto – Analisi elementi infrastrutturali **(Sostitutiva)**
- 13 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Interrato **(Sostitutiva)**
- 14 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Terra **(Sostitutiva)**
- 14a – Stato di Progetto – Planimetria Generale – Progetto del Verde **(Sostitutiva)**
- 15 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Primo **(Sostitutiva)**
- 16 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Secondo **(Sostitutiva)**
- 17 – Stato di Progetto – Planimetria Piano Terzo **(Sostitutiva)**
- 18 – Stato di Progetto – Planimetria Coperture **(Sostitutiva)**
- 19 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali 1 **(Sostitutiva)**
- 20 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali 2 **(Sostitutiva)**
- 21 – Stato Sovrapposto – Planimetria di confronto tra stato di Rilievo e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 22 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 1 – Confronto tra Rilievo e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 23 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 2 – Confronto tra Rilievo e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 24 – Schemi Superfici e Volumi – Riepilogo e confronto tra stato di Rilievo e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 25 – Stato Sovrapposto – Planimetria di confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 26 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 1 – Confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 27 – Stato Sovrapposto – Sezioni Ambientali 2 – Confronto tra Piano Approvato e Nuovo Piano Attuativo **(Sostitutiva)**
- 28 – Stato di Progetto – Opere di Urbanizzazione – Nuovo tracciato di via della Massa **(Sostitutiva)**
- 29 – Stato di Progetto – Pista Ciclabile **(Sostitutiva)**
- 30 – Stato di Progetto – Schema di distribuzione delle reti impiantistiche idriche, meccaniche e di smaltimento acque reflue **(Sostitutiva)**
- 31 – Stato di Progetto – Schema di distribuzione delle reti impiantistiche elettriche **(Sostitutiva)**
- 32 – Stato di Progetto – Schema dei modellamenti morfologici **(Sostitutiva)**
- 33 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 1 **(Sostitutiva)**
- 34 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 2 **(Sostitutiva)**
- 35 – Stato di Progetto – Planimetria Comparto 3 **(Sostitutiva)**
- 36 – Stato di Progetto – Calcolo Superficie Parcheggi **(Sostitutiva)**
- 37 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Disciplina delle Trasformazioni



- 38 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Vincoli e Limitazioni Sovraordinate
- 39 – Stato di Progetto – Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico – Tutela dei Caratteri Qualitativi del Territorio
- 40 – Stato di Progetto – Progetto del Tunnel di Servizio e dell'Area Piscina (**Sostitutiva**)
- 41 – Stato di Progetto – Progetto del Parcheggio Verde
- 42 – Stato di Progetto – Progetto dell'Ex Casa del Personale (**Integrativa**)
- 43 – Stato di Progetto – Progetto della Casa Colonica (**Integrativa**)
- 44 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio A (**Integrativa**)
- 45 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio C (**Integrativa**)
- 46 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio D (**Integrativa**)
- 47 – Stato di Progetto – Progetto del Nuovo Edificio Alloggi (**Integrativa**)
- 48 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 1 (**Integrativa**)
- 49 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 2 (**Integrativa**)
- 50 – Stato di Progetto – Sezioni Ambientali Colorate 3 (**Integrativa**)
- 51 – Stato di Rilievo – Rilievo di Villa Hombert (**Integrativa**)
- 52 – Stato di Progetto – Progetto di Villa Hombert (**Integrativa**)
- 53 – Stato di Rilievo – Rilievo dell'Ex Fienile (**Integrativa**)
- 54 – Stato di Progetto – Progetto dell'Ex Fienile (**Integrativa**)
- 55 – Stato di Rilievo – Rilievo dell'Ex casa del Personale (**Integrativa**)
- 56 – Stato di Rilievo – Rilievo della Casa Colonica (**Integrativa**)
- 57 – Ambito Paesaggistico (**Integrativa**)

- Quadro Conoscitivo di riferimento
- Relazione Tecnica, relazione di Fattibilità (**Sostitutiva**)
- Norme Tecniche di Attuazione (**Sostitutiva**)
- Computo metrico estimativo di massima della nuova strada
- Relazione del Paesaggio (**Sostitutiva**)
- Relazione Tecnica dell'Avv. Passalacqua sul Villino (**Integrativa**)

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 235/10 "Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale", risultano altresì depositati agli atti dell'Ente in formato digitale (pdf) tutti opportunamente firmati, consultabili al seguente link:
<https://cloud.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/owncloud/index.php/s/K3RTM0Dj8xea7xG>

A seguito dell'approvazione della Variante al PA con contestuale variante al RU vigente, si provvederà a modificare, per la parte oggetto del presente provvedimento le seguenti tavole di RU vigente:

Territorio rurale-Disciplinazione delle Trasformazioni e delle funzioni-quadro nord
Territorio rurale-Vincoli e Limitazioni Sovraordinate - quadro nord



La sottoscritta, Fiorella Mangiacavalli, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 L.R. 10 novembre 2014 n.65.

ACCERTA E CERTIFICA

che il procedimento relativo all'adozione e approvazione della **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DEL COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO DI "VILLA LA MASSA"** con **CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO** sito in Località: Candeli si è formato nel rispetto della legge regionale e in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.

In particolare:

a) la coerenza esterna rispetto al PIT con valenza di Piano Paesaggistico in quanto la proposta rispetta le prescrizioni della sezione C "*obiettivi per la tutela e valorizzazione- disciplina d'uso*". La stessa si è concretizzata con la conclusione dei lavori della conferenza paesaggistica che, esaminata la nuova soluzione progettuale, ha ritenuto la **variante proposta adeguata al P.I.T con valenza di piano paesaggistico**.

b) la coerenza interna rispetto al al Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli in quanto le azioni di trasformazione previste dalla variante, che opera in diminuzione al PA vigente, e propone per la parte in variante al RU il mero inserimento di piscina in area di pertinenza di edificio esistente in territorio rurale al fine di migliorare i servizi alla struttura ricettiva esistente, risultano coerenti con quanto previsto all'art.64 (UTOE di Bagno a Ripoli) della disciplina di PS.

c) sono stati rispettati i principi generali e di tutela del territorio di cui al titolo I capo I della LR 65/14 in quanto le azioni previste nella variante sono state considerate in base ad un bilancio complessivo su tutte le componenti che costituiscono il patrimonio territoriale quali: il sistema ambientale, il sistema insediativo, il sistema infrastrutturale, il sistema socio-economico, con particolare riferimento al sistema territoriale 1 "fondovalle dell'Arno e dell'Ema, ad alta pressione insediativa e infrastrutturale", dimostrandosi con esse compatibili.

d) sono stati rispettati i criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4, della citata Legge Regionale, assumendo per effetto del combinato disposto degli articoli 4 e 224, nelle more della formazione del nuovo piano strutturale ai contenuti della citata legge, quale territorio urbanizzato il sistema insediativo così come riportato nel PS. In merito al territorio rurale si specifica che il PS prevede nello stesso la possibilità dell'inserimento di funzioni compatibili, quale quella ricettiva, nel rispetto degli obiettivi di qualità espressi nello statuto e nelle strategie per l'uso durevole del territorio.

e) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e relativo regolamento di attuazione.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Fiorella Mangiacavalli



Rapporto del Garante della Informazione e Partecipazione

- La sottoscritta Antonella Biliotti, responsabile del Settore Comunicazione, nominata ai sensi e per gli effetti degli artt. 37 L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Garante dell'Informazione e della partecipazione", del procedimento "Variante al Piano Attuativo Villa La Massa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, con determina n. 150 del 29 febbraio 2016 la cui discussione per l'approvazione è stata iscritta all'ordine del giorno, punto 9, della seduta del Consiglio Comunale fissata per il prossimo 11 maggio 2017:

DICHIARA

- che l'avviso riguardante l'intenzione dell'Amministrazione relativa a tale provvedimento è stato pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale all'indirizzo www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it e, sotto forma di ordine del giorno del Consiglio Comunale:
 - pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione Comunale all'indirizzo www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it, sezione Consiglio Comunale / sedute
 - oggetto di comunicato stampa destinato agli organi di stampa (cartacea e on line) dal titolo "Consiglio Comunale giovedì 11 maggio 2017 ore 20,30"
 - comunicato alla cittadinanza sotto forma di locandina affissa nelle bacheche comunali;
- che sulla richiesta presentata dalla società, in data 21 maggio 2015 l'ufficio ha attivato le procedure finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS ex L.R. 10/10; tali verifiche, preso atto dei contributi pervenuti, si sono concluse in data 7 agosto 2015 con determina n. 694 di esclusione dalla VAS pubblicata dall'11 agosto 2015, per 15 giorni, all'Albo pretorio e, al termine della pubblicazione legale, disponibile nella sezione "I Servizi";
- che sono state pubblicate, ai sensi del D.lgs 33/2013, la proposta di delibera iscritta all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Ogni seduta del Consiglio Comunale viene registrata – i file audio sono disponibili sul sito, l'invio dei comunicati agli organi di stampa è contestuale alla pubblicazione sul sito e all'invio della newsletter che, ad oggi, contiene circa 800 iscritti.

Le notizie pubblicate sugli organi di stampa cartacei e online sono conservate in rassegna stampa. La copia della documentazione di cui sopra è conservata presso questo ufficio

Bagno a Ripoli, 8 maggio 2017

Il Garante della Informazione e Partecipazione

Dr. Antonella Biliotti



LINEA
COMUNE
055.055

50012 Bagno a Ripoli (Fi) – Piazza della Vittoria 1 – tel. + 39 05563901 – fax + 39 0556390267
www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it e-mail urp@comune.bagno-a-ripoli.fi.it p.i. 01329130486

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

(Provincia di Firenze)

Convenzione per la variante al Piano Attuativo relativo
al complesso alberghiero "Villa La Massa"

*** * ***

L'anno duemila.....(201) e questo dì del mese
di presso la sede del Comune di Bagno a
Ripoli

sono comparsi

Per il Comune di Bagno a Ripoli

L'Attuatore del Piano (Villa Este spa)

premessò

- che il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di R.U.
approvato con deliberazione n. del,
che disciplina la zona di intervento come area
specialistica turistico ricettiva all'art. 44,
comma 6, delle NTA, individuata negli elaborati
grafici del territorio rurale con sigla Tar1, con
esclusione dell'area in ampliamento, di cui si dirà
in seguito e che costituisce contestuale variante
allo strumento urbanistico generale;
- che il R.U. approvato dà atto della vigenza del
Piano Attuativo di iniziativa privata di recupero
del complesso alberghiero Villa La Massa, approvato
con delibera consiliare n. 15 del 25.1.2007

unitamente alla bozza di convenzione, poi modificata con delibera consiliare n. 144 del 28.10.2008 e sottoscritta il 28.11.2008 con Rep. 4265;

- che tale convenzione è da ritenersi novata oggettivamente con la stipula della presente, giacché sono mutate le pattuizioni, il progetto e gli impegni assunti, come di seguito espresso;
- che successivamente al riassetto societario la nuova compagine proprietaria di Villa d'Este spa ha acquistato porzione della confinante Villa Hombert da destinare a servizi per il personale;
- che l'acquisto di Villa Hombert si inserisce in un programma di rivisitazione e adeguamento del Piano Attuativo, ancorché in variante al RUC vigente, stante la deliberazione del C.C. n. ____ del ____, finalizzato al miglior inserimento degli edifici nel contesto, sfruttando prioritariamente quelli esistenti con conseguente riduzione di nuove volumetrie e valorizzando particolarmente l'aspetto ambientale e paesaggistico;
- che, in questa ottica, la variante al Piano Attuativo con contestuale variante al RUC, ferma la ricettività già prevista, prevede: a) l'ampliamento del perimetro del Piano Attuativo comprensivo di

Villa Hombert; b) la riduzione dei nuovi volumi ed una loro conformazione tipologica più consona al contesto; c) la realizzazione della nuova viabilità carrabile che sposti la viabilità da via della Massa verso la Ferrovia; d) lo spostamento dei parcheggi in area verde prospiciente la Ferrovia; e) lo spostamento della piscina nell'area di nuova acquisizione; f) la realizzazione di un percorso pedo-ciclabile che colleghi la riva dell'Arno con via della Massa, a scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria, con cessione in permuta al Comune delle relative aree di sedime;

- che il Piano Attuativo con contestuale variante al RU nella versione come variata a seguito dei lavori della Conferenza Paesaggistica ex art. 21 del PIT, è stato approvato con delibera consiliare n. del
- che la presente convenzione disciplina le trasformazioni urbanistico edilizie previste dal piano attuativo, relativamente alle aree e ai beni meglio individuati nel Catasto al Foglio___ particelle _____.

tutto ciò premesso

- tra il Comune di Bagno a Ripoli e Villa d'Este spa si conviene e stipula quanto segue

Art. 1

1. Con la firma della presente convenzione Villa d'Este spa assume con impegno vincolante gli oneri e gli obblighi qui contenuti sino al completo assolvimento degli stessi. La società si impegna per sé e i suoi aventi causa; conseguentemente in caso di alienazione totale o parziale delle aree di cui al Piano Attuativo gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti quali che siano le clausole inserite negli atti di trasferimento degli immobili. Le garanzie già prestate potranno essere estinte o ridotte solo dopo che il nuovo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato garanzie idonee a sostituire o integrare quelle esistenti.

Art. 2

1. Villa d'Este spa si impegna, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico la realizzazione degli interventi edilizi previsti nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella variante al Piano Attuativo approvata con delibera consiliare, previo rilascio di apposito titolo abilitativo da parte del Comune di Bagno a Ripoli

ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del d.p.r. 380 del 2001.

2. Le opere di urbanizzazione previste sono:

- a) realizzazione di nuova viabilità carrabile ~~dal~~ a bypass dell'attuale Via della Massa come da elaborato grafico n., che comprenda una pista ciclabile protetta della larghezza minima di metri tre, posta sul lato interno della carreggiata (lato Fiume), in raccordo con la realizzazione del percorso di cui alla successiva lettera c);
- b) finanziamento, nei limiti di € 300.000,00, delle opere connesse alla realizzazione del nuovo collettore fognario e relativa stazione di sollevamento, che saranno progettati e realizzati da Publiacqua, con tempi e modalità di pagamento indicati in apposita convenzione distinta dalla presente, che verrà sottoscritta da Villa d'Este, Publiacqua e Comune di Bagno a Ripoli. Villa d'Este manterrà altresì a disposizione di Publiacqua una fascia della larghezza di metri 4,00 attigua al nuovo tracciato stradale e in sovrapposizione con la pista ciclabile di larghezza metri 3,00, per la realizzazione delle reti fognarie ed impiantistiche in genere. L'area destinata alla nuova stazione di

sollevamento, sarà ceduta da Villa d'Este al Comune dopo il collaudo degli impianti.

- c) realizzazione di un percorso pedo-ciclabile della larghezza minima di metri tre, che colleghi la riva dell'Arno con via della Massa, come indicato negli elaborati grafici, in raccordo con la nuova previsione viaria di cui alla precedente lettera a).

Art. 3

1. Villa d'Este spa si impegna a cedere senza altre compensazioni al Comune di Bagno a Ripoli, l'area interessata dalla realizzazione della nuova viabilità di cui all'art. 2, comma 2, lettera a), , nonché l'area interessata dalla realizzazione del percorso pedo-ciclabile di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), per la superficie complessiva che verrà identificata in sede di frazionamento;
2. Il Comune, contestualmente all'acquisizione di cui al precedente comma 1, cederà a Villa d'Este, l'area di sedime del vecchio tracciato di Via della Massa, per il tratto che verrà bypassato con la nuova viabilità. A tal riguardo, Villa d'Este, si impegna a tempo indeterminato a mantenere leggibile ed visibile dalla pubblica via, il segno della viabilità storica;

3. L'esecuzione delle suddette opere a perfetta regola d'arte dovrà risultare da apposito collaudo effettuato da tecnico abilitato, diverso dal direttore dei lavori, a spese di Villa d'Este spa. Il collaudo dovrà avvenire nel termine massimo di tre mesi dalla comunicazione di fine lavori, fatta salva possibilità di proroga, concessa dalla A.C. su istanza di Villa Este spa, al fine di non interrompere i cicli stagionali di apertura della struttura alberghiera.
4. Il relativo collaudo dovrà comunque avvenire prima dell'attestazione di agibilità degli immobili di cui agli interventi edilizi previsti nel comparto 2 del Piano Attuativo.

Art. 4

1. Sino all'avvenuta cessione della strada e del percorso pedo-ciclabile, comunque non oltre sei mesi dall'avvenuto collaudo, la manutenzione della stessa farà carico a Villa d'Este spa con ogni conseguente responsabilità anche civile. Resta a carico di Villa d'Este spa, che se la assume, la manutenzione del tratto di strada di via della Massa esistente che, a seguito della realizzazione e cessione della nuova viabilità, ne acquisirà la proprietà

Art. 5

1. A garanzia della realizzazione della nuova viabilità carrabile di cui all'art. 2, comma 2, lettera a), nonché del percorso pedo-ciclabile di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), Villa d'Este spa rilascerà al Comune di Bagno a Ripoli, al momento del rilascio del relativo permesso a costruire, fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione dell'opera, da estinguere al momento dell'avvenuto collaudo positivo. L'ammontare della fideiussione è fissato in misura pari all'ammontare del costo di costruzione delle opere maggiorato del 20%.

Art. 6

—I costi per la realizzazione della Strada e del percorso pedo-ciclabile, nonché per la realizzazione del nuovo collettore fognario e della Stazione di sollevamento fino all'importo massimo di € 300.000,00 sono scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento proposto da Villa d'Este spa. Dal computo complessivo degli oneri di urbanizzazione è detratto anche quanto già versato dalla società nel 1998 con riferimento al precedente progetto di cui alla pratica edilizia 481/96 pari ad € 170.903,00 (lire 330.914.765), alle condizioni di cui al successivo comma 2.

1. Tali scomputi saranno effettuati fino al raggiungimento della somma totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento previsto dal piano attuativo, ma non potranno determinare restituzione di somme da parte dell'A.C. oltre tale quantificazione. Eventuali maggiori costi sono a carico di Villa Este spa che, fin da ora, li assume.

Art. 7

1. Il Piano Attuativo prevede la sua realizzazione come meglio precisato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate alle tavole di progetto ed alle condizioni di cui al precedente art. 3, con le seguenti prescrizioni operative:
- entro un anno dalla stipula della presente convenzione, dovrà essere ceduta all'A.C. l'area di sedime relativa al percorso pedo ciclabile di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), a prescindere dalla sua realizzazione;
 - il permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi fabbricati fuori terra, con esclusione della piscina e degli ampliamenti relativi ai fabbricati esistenti, dovrà recepire le prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile e riportate nella deliberazione del C.C. n. ___ del ____ di

approvazione del piano attuativo; tale permesso di costruire, così conformato, potrà essere rilasciato, solo dopo aver iniziato le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2, comma 2, lettera a) e lettera c);

- il permesso di costruire per la realizzazione della nuova piscina, dovrà prevedere la contestuale demolizione della piscina esistente e il ripristino della relativa area di sedime, in base alle previsioni del piano attuativo;

1. Fanno parte integrante della convenzione, seppure non allegate al presente atto, gli elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ di approvazione del piano attuativo denominato _____, come di seguito elencati :

-
-
-

Art. 8

1. La presente convenzione ha validità decennale dalla sottoscrizione e pertanto fino alla data del _____.
2. I titoli abilitativi per le realizzazioni previste dal piano attuativo sono distinti fra: opere di

urbanizzazione da cedere all'A.C. e interventi privati.

3. I titoli abilitativi relativi agli interventi privati, potranno riguardare più stralci di lavori divisi per tipologia di intervento, purché comprendano le relative opere pertinenziali ed a condizione che garantiscano una realizzazione per lotti unitari, fermo restando quanto disposto all'art. 7, comma 1, circa le prescrizioni operative.

Art. 9

1. Le spese e quanto altro conseguente alla firma della presente convenzione, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a carico di Villa d'Este spa.

Formula dell'autentica (...)