

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI
Provincia di Firenze

VARIANTE PIANO STRUTTURALE

Adozione Del. CC n. 14 del 13.02.2014

CONTRODEDUZINI ALLE OSSERVAZIONI

Aprile 2015

PREMESSA

Nelle pagine che seguono viene proposta una sintesi delle osservazioni, presentate a seguito della pubblicazione della variante al PS, e una proposta di controdeduzioni, predisposta sulla base delle indicazioni programmatiche della Amministrazione Comunale e, in particolare, della apposita Commissione Consiliare.

La sintesi delle osservazioni richiama passaggi significativi del testo in esse contenuto, senza tuttavia pretendere di esaurirne lo spirito e il significato. Onde consentire una lettura esaustiva delle osservazioni si rinvia pertanto alla lettura del testo integrale.

NB. La Variante al PS è stata pubblicata congiuntamente al nuovo RU: le osservazioni hanno riguardato pertanto l'uno o l'altro atto, ovvero entrambi. L'elenco ufficiale di tali osservazioni è unico e la numerazione in esso contenuta progressiva. Le controdeduzioni riferite alle osservazioni che riguardano la variante al PS, pertanto, sono numerate in conformità al numero loro assegnato nell'elenco che comprende anche le osservazioni al RU.

Osservazione n°4 – Alessandro Fanetti

Protocollo: n°11998 del 07.04.2014

Ubicazione: Vallina

Oggetto di osservazione: Perimetro Centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”

Sintesi:

L'osservante chiede che il fabbricato industriale in oggetto, con le relative aree pertinenziali, sia compreso all'interno dell'ambito urbano e, in particolare, nei tessuti urbani a prevalente carattere artigianale – industriale (TI) e nei settori urbani a prevalente funzione artigianale e industriale (SUP 4). Ricorda, a tale proposito, che il fabbricato è stato costruito sulla base della stessa pratica edilizia riguardante l'immobile adiacente, ubicato immediatamente a sud e ricadente nell'ambito urbano di Vallina. Ricorda, inoltre, che il PS vigente include l'area in questione nell'ambito urbano.

Sono allegati all'osservazione gli elaborati cartografici del PS e del RU, la documentazione fotografica, l'estratto di mappa catastale e il Permesso di Abitabilità n.51/99 del 2010.

Proposta di controdeduzione:

L'Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L'osservazione riguarda tuttavia un immobile, immediatamente adiacente al centro abitato di Vallina, che il PTC e il PS escludono già dalle aree fragili del territorio rurale, con l'eccezione di una piccola parte dell'area di pertinenza. L'Amministrazione Comunale, in virtù della continuità fisica e funzionale tra il suddetto immobile e il centro abitato, stanti le indicazioni fornite in tal senso dalla apposita Commissione Consiliare, ritiene, a tutti gli effetti, che tale immobile costituisca parte integrante del centro abitato di Vallina. Visto l'articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e viste le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR 01/2005, si propone pertanto di includere nel centro abitato di Vallina l'immobile in questione. Tale inclusione, che, stante l'evidente limite fisico determinato dal territorio urbanizzato esistente, non comporta nuovo consumo di suolo, ma il solo riconoscimento dello stato di fatto, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all'ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito.

Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1*

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**
- ...

Osservazione n°13 – Area 6 – Pianificazione territoriale e paesaggio

Protocollo: n°14414 del 28.04.2014

Ubicazione: aree rivierasche dell'Arno

Zona di R.U. oggetto di osservazione: Ambiti di reperimento

Elaborati oggetto di osservazione: Elaborati grafici

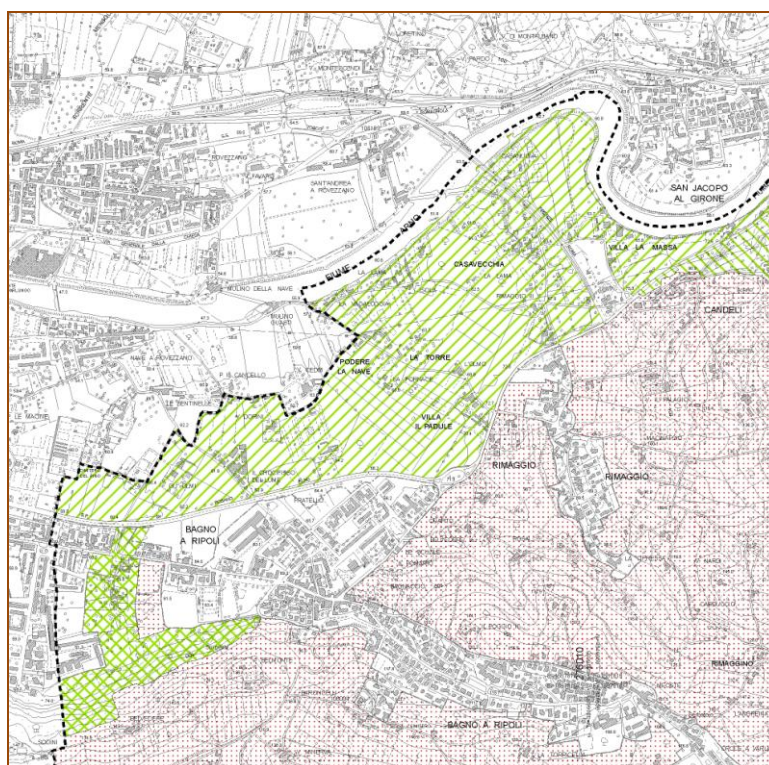
Sintesi osservazione:

Le osservazioni sotto riportate sono riprese dalla più ampia osservazione dell'Area 6 relativa al RU. Da tale osservazione sono ripresi i punti seguenti, che hanno implicazioni sul PS.

1. Con riferimento al RU, viene rilevato che l'area relativa al Centro di formazione Enel, così come da Statuto del territorio del nuovo PTCP, ricade negli Ambiti di reperimento e, in particolare, in quelli relativi alle aree rivierasche dell'Arno.
2. La Disciplina del PS prevede che le addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti debbano essere realizzate con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della volumetria (art. 63, punto 2.b e, conseguentemente artt. 64, 65, 66, e 67 riferiti a UTOE con zone artigianali e industriali). Di contro le Norme di attuazione del RU (art. 57, punto 4.1) non contengono la stessa specificazione.
3. La Disciplina del PS (articolo 63, "Dimensionamento") definisce, in relazione alle singole funzioni, quantitativi di SUL per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si chiede se la suddetta Disciplina possa consentire al RU l'individuazione di funzioni complementari e/o assimilabili, consentendo tra loro mutamenti di destinazione d'uso che non comportino prelievo dal dimensionamento del PS. Si chiede, altresì, se il prelievo dal dimensionamento dell'agriturismo non possa far salve le piccole strutture agrituristiche.

Proposta di controdeduzione:

1. Si ringrazia per quanto evidenziato dalla osservazione e si propone l'adeguamento dell'elaborato grafico del PS, relativo alle Invarianti strutturali del PTC, così come risulta dagli elaborati grafici del nuovo PTC.



Estratto Ps variante 2014 modificato: Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1

2. Stante la volontà della Amministrazione Comunale di sostenere il lavoro e l'impresa e a seguito delle indicazioni della apposita Commissione consiliare, si propone di favorire l'utilizzo delle addizioni volumetriche anche fuori terra, modificando, di conseguenza, la Disciplina del PS come di seguito indicato.

Articolo 63. Dimensionamento

...

b. strutture industriali e artigianali:

A tali fini il Piano strutturale ... prevede interventi di completamento ... nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005¹, ~~da realizzare con costruzioni interrato e seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 12.000 mq...~~

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

...

4.5. Per consentire il completamento e il potenziamento delle strutture produttive esistenti potranno essere realizzate ... addizioni volumetriche, ai sensi della LR 01/2005², ~~da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 2.000 mq.~~

Articolo 65. UTOE di Grassano

...

4.5. Nelle aree produttive di Campigliano, Ponte a Ema e Vacciano il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare interventi di riordino strutturale, finalizzati a garantire migliori condizioni di sostenibilità ambientale e di funzionalità urbanistica, ~~senza ulteriori impegni di suolo. Negli altri~~ Nei settori urbani ... sono consentiti completamenti di aree produttive esistenti fino a un massimo di 1.000 mq di superficie utile lorda, nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005³, ~~da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 4.000 mq.~~

Articolo 66. UTOE di Antella

...

4.3. Nelle aree produttive ... sono consentiti interventi di completamento per una superficie utile lorda non superiore a 1.000 mq, nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005⁴, ~~da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 2.000 mq.~~

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

4.4. Nelle aree produttive ... consentendo addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005⁵, ~~da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 4.000 mq ...~~

¹ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

² Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

³ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

⁴ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

⁵ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

Tabella sinottica n.5: Insediamenti industriali e artigianali: nuove previsioni PS

UTOE	Capacità edificatoria residua PS previgente	Nuove previsioni edificatorie		Totale
		Adizioni volumetriche agli edifici esistenti (1)	Altro	
		(2)		
	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)
Bagno a Ripoli		2.000	2.000	4.000
Grassina		4.000	1.000	5.000
Antella	2.800 (2) (3)	2.000	1.000	5.800
Capannuccia		4.000	500	4.500
Osteria Nuova				
Vallina	13.000 (3) (4)			13.000 (3) (4)
TOTALE	15.800 (3) (4)	12.000	4.500	32.300 (3) (4)

(1) Ai sensi della LR 01/2005, art. 78

(2) **Minimo 3/4 volumetriche interrate o seminterrate**

(3) (2) **Costruzioni interrate o seminterrate**

(4) (3) **Oltre recupero area SEIEMAC, ambito urbano di Vallina, con incremento SUL del 15%**

3. Si ritiene che il problema sollevato dalla osservazione possa avere risposta positiva, anche alla luce delle disposizioni introdotte al riguardo dalla nuova LR 65/2014. Si propone, pertanto, la modifica dell'articolo 63 delle Disciplina del PS, come di seguito indicato:

Articolo 63. Dimensionamento

1. ... **Negli ambiti urbani il Regolamento urbanistico può individuare funzioni assimilabili alla residenza e alle attività industriali/artigianali, consentendo, tra le funzioni assimilate, mutamenti di destinazione d'uso senza che ciò comporti prelievo dal dimensionamento del Piano strutturale.**

2. ...

c.3. **strutture ricettive:**

.... **Nel territorio rurale il Regolamento urbanistico può consentire la creazione di piccole strutture agrituristiche, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, senza che ciò comporti prelievo dal dimensionamento del Piano strutturale.**

L'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°17 – Provincia di Firenze⁶

Protocollo: n°14540 del 28.04.2014

Ubicazione: Ponte a Niccheri

Zona oggetto di osservazione: aree fragili

Elaborati oggetto di osservazione: Elaborati grafici: Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze

Sintesi osservazione:

L'osservazione sotto riportata è ripresa dalla più ampia osservazione della Provincia di Firenze relativa al RU. Da tale osservazione sono ripresi i punti seguenti, che hanno implicazioni sul PS.

1. Comparto Ponte a Niccheri

L'osservazione dopo aver rilevato che il "Comparto di Ponte a Niccheri" risulta "... *invariato rispetto a quello presentato nella Variante anticipatrice del RU ...*" (approvata con Del. CC n. 127 del 27/11/2013) e dopo aver precisato che la formulazione della controdeduzione alla specifica osservazione formulata dalla Provincia "... *non risulta soddisfacente ...*" in quanto l'intervento proposto non si configura "... *come un ampliamento della funzione sanitaria sovra comunale che invece è propria dell'Ospedale, ma semplicemente come un centro di servizi polifunzionale di livello locale ...*" e dopo aver ricordato che anche il PS vigente classifica tali aree quali dedicate al "... *potenziamento di servizi e attrezzature di base di livello locale*" evidenzia che il perimetro dell'Ospedale di Santa Maria Annunziata a Ponte a Niccheri "... *potrebbe essere ampliato su iniziativa della ASL competente*".

Sulla base di queste considerazioni, La Provincia di Firenze ripropone il testo dell'osservazione formulata per la Variante anticipatrice e conclude che il comparto individuato non essendo "... *classificabile come attrezzatura di livello sovra comunale ...*" di cui all'art. 24 del PTCP "... *dovrà rispettare i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto del PTCP e la disciplina delle invarianti strutturali interessate dall'ambito territoriale*", pertanto, "... *l'eliminazione della porzione di area fragile all'interno del Comparto di Ponte a Niccheri prevista dalla Variante al PS e il conseguente schema di assetto dell'area previsto nel nuovo Ru ...*" non risultano "... *coerenti con il PTCP*".

Proposta di controdeduzione (formulata a seguito di verifiche con gli uffici provinciali preposti):

La controdeduzione all'osservazione formulata dalla Provincia di Firenze alla variante anticipatrice del RU, adottata con Del. CC n. 127 del 27.11.2013, fu predisposta a seguito di un incontro tra le strutture tecniche e politiche del Comune di Bagno a Ripoli e della Provincia di Firenze. Nel corso di tale incontro si convenne che la zona F prevista nel "Comparto RF 7.1 – Ponte a Niccheri", così come definito dalla variante anticipatrice, in quanto integrazione e potenziamento dell'attrezzatura sovra comunale ospedaliera esistente (Ospedale di Santa Maria Annunziata), dovesse essere esplicitamente classificata dal RU come attrezzatura di rilievo sovra comunale, ai sensi delle Norme di attuazione, articolo 24, del PTCP. A seguito del suddetto incontro, il Comune di Bagno a Ripoli controdedusse conseguentemente all'osservazione della Provincia di Firenze, modificando gli elaborati della variante anticipatrice del RU.

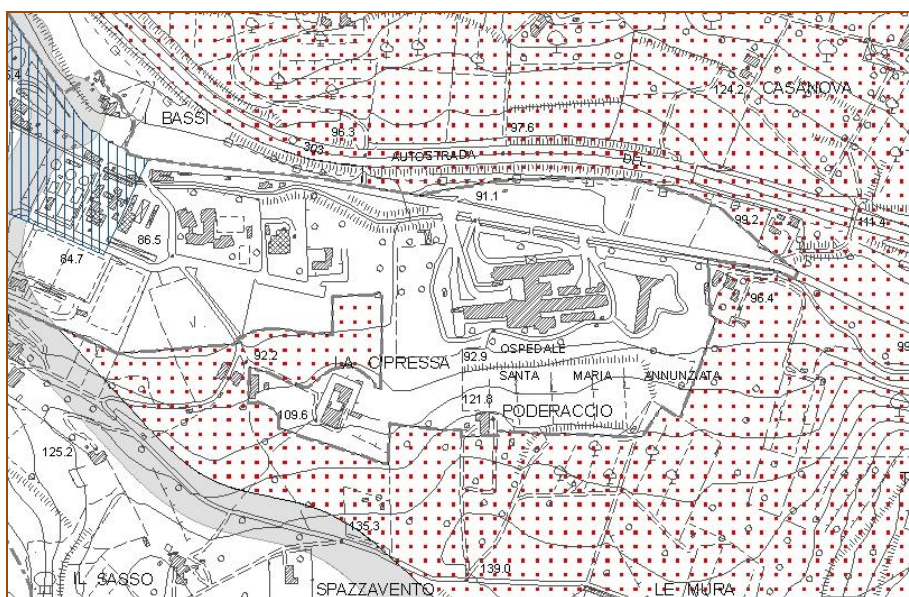
Dopo l'adozione del nuovo RU da parte del Comune di Bagno a Ripoli, che conferma la zona F del Comparto di Ponte a Niccheri come attrezzatura di rilievo sovracomunale, la Provincia di Firenze ha presentato una nuova osservazione, riprendendo quella già formulata alla variante anticipatrice del RU ed evidenziando come le nuove attrezzature socio-sanitarie previste a Ponte a Niccheri non configurassero una espansione della zona ospedaliera e, conseguentemente, non comportassero una riduzione delle aree fragili previste dal PTC nella zona.

Tutto ciò ricordato, facendo seguito agli ulteriori incontri con gli uffici tecnici provinciali e alla sollecitazione pervenuta dalla ASL, che chiede alla Amministrazione Comunale la possibilità di sviluppare i servizi socio-

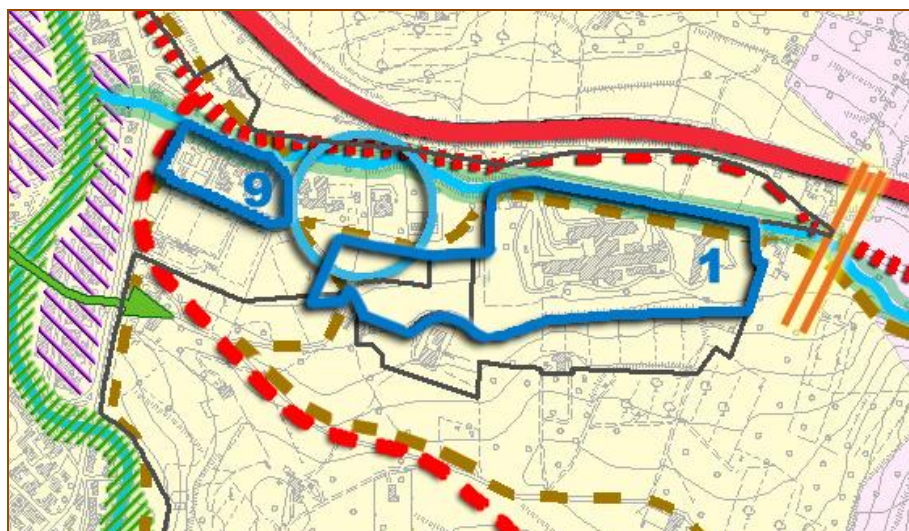
⁶ Dipartimento Territorio e Programmazione con i contributi della Direzione Patrimonio Espropri e TPL

sanitari legati all’Ospedale di Santa Maria Annunziata⁷, si propone di non modificare, rispetto al PTC, il perimetro delle aree fragili e degli ambiti urbani nella Tav. 1.4.1 del PS, “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”, confermando tuttavia nella Tav. 2.2 del PS, “*Unità territoriali organiche elementari*”, l’ampliamento della attrezzatura di rilievo sovracomunale dell’Ospedale di Santa Maria Annunziata nelle aree ubicate immediatamente a Ovest. Nel nuovo RU, tali aree corrispondono a quelle classificate come zona F dalla scheda progetto del comparto di Ponte a Niccheri; fermo restando che, ai sensi delle Norme di attuazione del PTC, nelle aree interessate dalle attrezzature di rilievo sovracomunale non operano le limitazioni derivanti dalle invarianti strutturali del PTC, la suddetta scheda progetto indica un assetto interno al comparto tale da salvaguardare le aree fragili individuate dal piano provinciale (vedi controdeduzione alla osservazione n. 17 riferita al RU).

Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1*



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Unità territoriali organiche elementari – Tav. 2.2*

L’osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento parziale.

⁷ Quella di Ponte a Niccheri appare l’unica area capace di accogliere le nuove strutture socio-sanitarie, stante la presenza dell’autostrada a Nord, della collina a Sud e il divieto alla crescita lineare verso Antella derivante dal PIT e dal PS.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**
- ...**

Osservazione n°22 – Fabio Sieni e Rolando Mazzuoli**Protocollo:** n°14722 del 29.04.2014**Ubicazione:** Vallina**Oggetto di osservazione:** destinazione terreni Vallina**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti, proprietari di alcune aree in località Vallina, distinte al Catasto Terreni al foglio 2 particelle 16 e 189, ubicate lungo la Strada Provinciale di Rosano che il nuovo RU destina in parte a verde pubblico e in parte a parcheggio pubblico, chiedono che le stesse vengano destinate a “... *Ta – prevalente carattere commerciale, attribuita alla restante parte dei terreni dei sottoscritti, già oggetto di piano attuativo ...*” e in ipotesi subordinata a “... *Rp – prevalente carattere artigianale e industriale, ovvero “I – industriale e artigianato”* e infine, in ipotesi ulteriormente subordinata, che possano assumere la “... *la destinazione agricola di cui al previgente strumento urbanistico.*”.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l’osservazione riguarda tematiche proprie del RU.
Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°23 – Fabio Sieni**Protocollo:** n°14724 del 29.04.2014**Ubicazione:** Vallina**Oggetto di osservazione:** destinazione terreni Vallina**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante è proprietario di una piccola porzione di terreno, ubicata nella parte settentrionale del centro abitato di Vallina e immediatamente esterna ad esso. Dopo aver ricordato che detto terreno è stato oggetto *"... negli anni, di varie istanze di adeguamento della cartografia alla disciplina urbanistica dell'area così come risultante dall'accoglimento delle osservazioni vs. prot. 51838 del 22/12/1998 e vs. prot. 25927 del 21/06/1999 e successive ..."*, chiede il terreno in oggetto venga inserito all'interno dell'ambito urbano di Vallina, in quanto avente una vocazione urbanistica analoga a quella riconosciuta alle aree residenziali limitrofe.

All'osservazione è allegato un estratto dell'elaborato cartografico di progetto del RU, con l'evidenziazione dell'area interessata.

Proposta tecnica di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°29 – Piero Berionne**Protocollo:** n°14797 del 30.04.2014**Ubicazione:** Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** manufatti del territorio rurale**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, proprietario di terreni che, secondo il RU adottato, ricadono tra le "Aree a prevalente funzione agricola" e, in particolare, tra le "Aree fragili del territorio rurale", con una porzione classificata quale "bosco di latifoglie", dichiara che per lo svolgimento dell'agricoltura amatoriale ha necessità di "... avere in dotazione manufatti più stabili e protettivi rispetto a quelli, troppo riduttivamente, previsti all'art. 48 punto n.2.7.2. ...". L'osservante precisa, altresì, che le dimensioni dei manufatti ammesse dal RU, "... essendo troppo esigue, non consentono la ottimale frequentazione e lavorazione o manutenzione del fondo che invece richiederebbe delle strutture più funzionali ...".

Propone, pertanto, "... di favorire, con una maggiore incisività l'agricoltura amatoriale nonché le aziende agricole minime che non raggiungono l'unità colturale (UC) attraverso l'utilizzo di maggiori dotazioni di spazi coperti funzionali di minore precarietà con la possibilità anche di recupero e trasformazione con premialità dell'esistente, per l'ottenimento di manufatti che diano sufficiente e stabile protezione, anche indirizzandone la loro realizzazione con tecniche d'avanguardia e anche sperimentali ... destinate alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica, nel rispetto della paesaggio per tipologia e forma."

All'osservazione sono allegati l'estratto di mappa catastale con relative visure dei terreni di proprietà.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU. Per la risposta di merito si rimanda, pertanto, alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°31 – Adolfo Bianchi

Protocollo: n°14827 del 30.04.2014

Ubicazione: Località Poggio Casciano, Bagno a Ripoli

Oggetto di osservazione: Aree fragili

Elaborati oggetto di osservazione: Elaborati grafici, Disciplina di piano: dimensionamento

Sintesi osservazione:

L'osservazione si articola in tre punti::

1.1. Articolo 49 par. 2.3. "Aree fragili da sottoporre a programmi di paesaggio": nel PS dovrebbero essere individuate, con maggior dettaglio, "... aree limitrofe ai nuclei esistenti nel territorio rurale ... ove sia possibile una, seppur modesta e razionale, espansione del perimetro dei centri esistenti rimandando al dettaglio degli interventi ammissibili alla più specifica disciplina del Regolamento urbanistico."

1.2. Articolo 63: il fabbisogno abitativo definito dal Piano strutturale, soprattutto con riferimento alle nuove costruzioni, appare insufficiente "... per garantire l'accesso all'abitazione a tutte le fasce sociali e qualificare e razionalizzare le strutture ed i nuclei urbani ed extraurbani ...", in quanto "... i forti costi per una ristrutturazione qualificata spesso scoraggiano i privati al recupero dell'esistente ...".

1.3. Articolo 67: il dimensionamento dell'UTOE di Capannuccia è condizionato fortemente dal recupero dell'area produttiva dismessa Ceramiche Brunelleschi; "... sarebbe opportuno prevedere anche per i borghi "rurali" una modesta espansione in considerazione del fatto che, trattandosi di zone già urbanizzate, vi sarebbe anche una razionalizzazione del costo dei servizi pubblici."

Proposta di controdeduzione:

1.1. Il PS considera gli insediamenti minori, esterni agli ambiti urbani, parte integrante del territorio rurale, per il quale, anche in accordo con la nuova normativa regionale, non prevede nuove costruzioni. Le aree fragili, che il PTC della Provincia di Firenze non sottopone più a programma di paesaggio, includono a tutti gli effetti una parte dei suddetti insediamenti minori.

1.2. La variante al PS, in coerenza con le politiche territoriali della Amministrazione Comunale e degli enti sovraordinati, privilegia il recupero rispetto alle nuove costruzioni e all'ulteriore consumo di suolo, considerando la qualità del territorio e del paesaggio un bene comune primario, da salvaguardare e valorizzare.

1.3. Il recupero dell'area ex Brunelleschi costituisce da tempo un obiettivo strategico della Amministrazione Comunale, previsto dal PS. Per tale area è stato presentato un PA attualmente in fase istruttoria.

I borghi rurali costituiscono piccoli insediamenti di impianto storico, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale del quale sono parte integrante. Per essi il PS non prevede interventi di nuova costruzione.

L'osservazione appare, pertanto, non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°37 – Federico Guicciardini Corsi Salviati**Protocollo:** n°14875 del 30.04.2014**Ubicazione:** Località Candeli, Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** territorio rurale prossimo a Candeli**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, proprietario di un'area in località Candeli, che il RU adottato classifica quale area a prevalente funzione agricola e che ricade negli Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale (specificatamente nelle "Aree della bassa e media collina") propone, con riferimento a tale area, *"... il mantenimento di una fascia di rispetto lungo la nuova strada provinciale con qualche dotazione di sosta o parcheggio pubblico con verde di corredo e la ricucitura del borgo rurale lungo il vecchio percorso storicizzato con l'inserimento di un modesto insediamento residenziale per il trasferimento di volumi in zona già dotata di servizi a rete."*

Suggerisce, inoltre, di destinare a verde pubblico attrezzato le aree collocate tra la strada provinciale di Rosano e il fiume Arno, segnalando che per le stesse è già stata presentata un'ulteriore e distinta osservazione (Rif.to osservazione n. 39).

Sono allegati all'osservazione l'estratto catastale con il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva della proposta.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche non pertinenti alla presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°38 – Diletta Guicciardini Corsi Salviati e altri

Protocollo: n°14877 del 30.04.2014

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Zona di R.U. oggetto di osservazione: mercato aree rivierasche

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietaria di terreni ubicati tra i centri abitati di Bagno a Ripoli e Rimaggio, classificati dal RU adottato come aree a prevalente funzione agricola e ricadenti negli Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale (specificatamente nelle "Aree rivierasche dell'Arno"), segnala che i suddetti terreni sono interessati dalle proposte di un nuovo Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (prog. N. 484/13, presentato il 04.06.2013). In conseguenza di ciò, con riferimento ai terreni di cui trattasi, propone "... una destinazione di area per mercato temporaneo settimanale per il commercio di prodotti agricoli, con la sola realizzazione di opere a rete per servizi."

Per il complesso edilizio di impianto storico, ubicato in prossimità di Villa Il Padule, viene proposto un "... mutamento della destinazione d'uso da agricolo a ricettivo-culturale, un centro studi sulle produzioni agricole tipiche, a maggior valenza pubblica, con spazio dedicato al piccolo commercio; con interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a seconda della tipologia dell'edificio."

Sono allegati all'osservazione l'estratto catastale con rappresentato il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva della proposta.

Proposta di controdeduzione:

Le politiche territoriali del PS sono orientate a valorizzare le eccellenze locali, la filiera corta, il rapporto luogo-prodotto, la ricettività diffusa. Nel rispetto delle norme statutarie, quanto proposto dalla osservazione appare pertanto già compatibile con le strategie del PS, che prevedono specificatamente un mercato agricolo locale capace di intercettare i flussi di traffico pendolare da e per Firenze.

La proposta può essere pertanto suscettibile di attuazione, compatibilmente con la normativa del RU, anche attraverso il programma aziendale ricordato dalla osservazione.

L'osservazione riguarda tematiche che, nel merito, non costituiscono oggetto della presente variante al PS. Con riferimento al PS l'osservazione appare, pertanto, non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°39 – Diletta Guicciardini Corsi Salviati Salviati e Federico**Guicciardini Corsi Salviati****Protocollo:** n°14879 del 30.04.2014**Ubicazione:** Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** zona camper**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti segnalano che i terreni di proprietà, prossimi a Villa La Massa, sono interessati dalle proposte di un nuovo Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (prog. N. 484/13, presentato il 04.06.2013). In conseguenza di ciò, con riferimento ai terreni di cui trattasi, propongono “... *la destinazione di area di sosta attrezzata per camper con ufficio e spaccio di vendita, verde attrezzato, parcheggio, fermata autobus e dotazione di servizi a rete. Da rapportare al corridoio fluviale e ai percorsi sulla riva, con rafforzamento dei valori ambientali con particolare attenzione alla sponda.*”.

Sono allegati all’osservazione l’estratto catastale con rappresentato il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva della proposta.

Proposta di controdeduzione:

Le politiche territoriali del PS sono orientate a sostenere una ricettività diffusa e poco impattante, capace di valorizzare le specificità locali e di sfruttare la vicinanza con Firenze. Un’area di sosta per camper può costituire, se conforme allo Statuto del territorio e compatibile con l’intorno territoriale, una struttura coerente con tali politiche.

L’osservazione riguarda, tuttavia, tematiche che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare, pertanto, non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°40 – Diletta Guicciardini Corsi Salviati**Protocollo:** n°14880 del 30.04.2014**Ubicazione:** Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** ambito urbano Bagno a Ripoli**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante è comproprietaria di terreni dell'Azienda agricola "Il Padule", ubicati a ridosso del centro abitato di Bagno a Ripoli. Tali terreni, che sono classificati dal RU adottato come aree a prevalente funzione agricola e che ricadono nelle "Aree fragili del territorio rurale", sono interessati dalle proposte di un nuovo Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (prog. N. 484/13 presentato il 04.06.2013). In conseguenza di ciò, con riferimento ai terreni di cui trattasi, l'osservazione propone "... per l'intera area in oggetto, già urbanizzata in quanto le due particelle sono gravate da servitù di fognatura pubblica, la ricucitura dell'ambito urbano lungo il percorso matrice con l'inserimento lungo la fascia stradale di insediamento residenziale a bassa densità, anche per il trasferimento di volumi, con quota in affitto calmierato, parcheggio pubblico, percorsi pedonali, aree a verde pubblico; nonché stabilizzazione e consolidamento dei terreni."

Sono allegati all'osservazione l'estratto catastale con rappresentato il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva della proposta.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°41 – Diletta Guicciardini Corsi Salviati**Protocollo:** n°14882 del 30.04.2014**Ubicazione:** Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** destinazione terreni**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante è comproprietaria di terreni dell'Azienda agricola "Il Padule", ubicati a ridosso del centro abitato di Bagno a Ripoli. Tali terreni, che sono classificati dal RU adottato come aree a prevalente funzione agricola, sono interessati dalle proposte di un nuovo Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (prog. N. 484/13, presentato il 04.06.2013) e sono già stati oggetto di proposta di avviso pubblico per la localizzazione di una struttura scolastica di livello internazionale (pubblicato all'Albo Pretorio del Comune il 01.08.2012). In conseguenza di ciò, con riferimento ai terreni di cui trattasi, l'osservazione propone *"... una destinazione per aree per istruzione e corridoio infrastrutturale: scuola, dotazioni pubbliche, parcheggio, fermata tramvia, anche per iniziativa privata sottoposta a convenzione."*

Sono allegati all'osservazione l'estratto catastale con rappresentato il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva della proposta.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°42 – Collegio Geometri Firenze**Protocollo:** n°14885 del 30.04.2014**B. OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE DI PIANO STRUTTURALE:****Sintesi osservazione:**

1. Si chiede di adeguare la disciplina della variante al PS per consentire l'approvazione di quanto richiesto nelle osservazioni al RU, *"... qualora le suddette osservazioni ... abbiano rilevanza anche ai fini del piano strutturale ..."*.
2. Considerate le osservazioni al RU *"... si chiede di rivedere le tabelle sinottiche allegate alla variante di PS, adeguandole alle effettive necessità attuali, prendendo in esame anche per gli insediamenti produttivi"*

Proposta di controdeduzione:

Non risulta che le controdeduzioni alle osservazioni al RU presuppongano modifiche al PS.

Si ricorda che la variante al PS introduce modifiche al dimensionamento che spostano quantità di SUL dalle nuove costruzioni al recupero del patrimonio edilizio esistente, senza modificare la capacità insediativa totale del piano. Per prevedere nuove capacità insediative è necessaria una apposita variante al PS ai sensi della nuova LR 65/2014. L'Amministrazione comunale provvederà, comunque, a riconsiderare quanto prima il dimensionamento delle strutture produttive nel PS, onde garantire sostegno al lavoro e all'impresa nell'ottica della nuova normativa regionale tesa a combinare tutela e sviluppo.

L'osservazione appare, pertanto, non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°46 – Patrizio Guerrini**Protocollo:** n°14891 del 30.04.2014**Ubicazione:** Osteria Nuova**Oggetto di osservazione:** norme attuazione RU**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, proprietario di un fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato di Osteria Nuova chiede "... che sia consentito di reperire o ampliare le proprie pertinenze scoperte anche sull'adiacente territorio rurale" e pertanto propone la modifica dell'articolo 38 (adeguando i commi 4.3.4 e 4.4.1) e dell'articolo 48 (aggiungendo i commi 2.10 e 2.11) delle Norme di attuazione del RU adottato.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU. Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°48 – Guidobaldo Passigli

Protocollo: n°14807 del 30.04.2014

Ubicazione: Grassina

Oggetto di osservazione: aree interessate da servitù permanenti

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietario di alcune aree ubicate all'interno dell'ambito urbano di Grassina e ricadenti lungo il Torrente Ema, segnala in premessa che le stesse sono, in parte, interessate da una servitù permanente di "... esondazione e arginatura ..." (disposta con atto pubblico n. 2529 del 10.12.1998) e in parte caratterizzate dalla messa in coltura di una vigna (realizzata con DIA n. 472 del 11.08.2006.). In quest'ultima area l'Amministrazione Comunale non ha mai dato seguito alla realizzazione di un parcheggio pubblico (previsione contenuta nel Ru vigente), né l'osservante è interessato alla realizzazione di un parcheggio privato, così come previsto dal nuovo RU adottato.

Pertanto chiede che "... l'erronea ed impropria previsione di verde pubblico ... venga tolta e il terreno rimanga agricolo con i soli vincoli nascenti dal più volte citato atto pubblico del 10 Dicembre 1998 ..." e che "... la previsione di "PP" (Parcheggio Privato) ... venga tolta a detta area, interessata dalla vigna ..." e che la stessa "... rimanga agricola."

All'osservazione sono allegati la copia dell'atto pubblico del 10.12.1998, l'estratto dell'elaborato cartografico dell'ambito urbano di Grassina con evidenziazione delle proprietà e la relativa documentazione catastale.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.

Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

Osservazione n°49 – Riccardo Fantappiè

Protocollo: n°14940 del 05.05.2014

Ubicazione: Località Rignalla

Zona di R.U. oggetto di osservazione: classificazione edifici

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietario di un "... immobile (edificio residenziale) ..." ubicato in località Rignalla, che il nuovo RU classifica come edificio di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale (articolo 27 delle Norme di attuazione), ne chiede il declassamento.

A tale proposito ricorda che nella schedatura degli edifici effettuata nel 2006 non si fa menzione di tale immobile, già annesso della casa colonica che costituisce l'edificio principale del complesso edilizio denominato "Il Pino"; ricorda, altresì, che già nel RU del 1999 il suddetto immobile non era compreso tra quelli di rilevanza storica.

Allega a supporto delle proprie tesi una breve cronistoria degli interventi che hanno interessato il complesso edilizio denominato "Il Pino" e che hanno comportato notevoli modifiche all'immobile in questione.

All'osservazione sono allegati estratti degli elaborati cartografici dei RU del 1999 e del 2009, la schedatura degli edifici del 1985 e del 2006, la cronologia schematica del complesso edilizio e una documentazione fotografica.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche riferite allo Statuto del territorio del PS, che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°50 – Fabrizio Tani et alii⁸**Protocollo:** n°14941 del 05.05.2014**Ubicazione:** Località Centanni**Zona di R.U. oggetto di osservazione:** realizzazione struttura turistico-ricettiva**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti, proprietari di un'area ubicata in località Centanni, considerato che *"... le indicazioni per lo sviluppo del territorio di Bagno a Ripoli riportano sempre la volontà di potenziare la capacità delle strutture turistico-ricettive ..."*, che il Piano Strutturale vigente per l'UTOE di Bagno a Ripoli *"... prevede la realizzazione di complessivi 340 posti letto, dei quali è stata prevista la utilizzazione di soli 150 posti letto nel Regolamento urbanistico adottato ..."* e, infine, che nell'area *"... è già presente una piccola struttura turistico ricettiva (T) ... ed altre strutture terziarie quali ristorante "Centanni" e campo da golf"*, chiedono di *"... realizzare una nuova struttura turistico- ricettiva autonoma ... in alternativa di poter soddisfare le nuove esigenze abitative concedendo la possibilità di realizzare ... dei piccoli fabbricati residenziali"* .

A sostegno della richiesta fanno presente che *"... tale porzione di terreno attualmente agricolo è nel mezzo a due zone già edificate e già urbanizzate ed è quindi di fatto una zona di saturazione ..."* il cui *"... sfruttamento edificatorio contribuirebbe ad una "ricucitura" della zona a livello urbanistico."*

All'osservazione è allegata un'ipotesi progettuale già depositata in Comune in data 18.10.2010 e l'estratto di mappa catastale con evidenziata l'area in oggetto.

Proposta di controdeduzione:

Si ricorda che le strategie del PS vigente non prevedono nuove costruzioni nel territorio rurale, se non finalizzate a completare e qualificare il bordo urbano. Prevedono, di contro, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini ricettivi senza tuttavia localizzare gli interventi, demandando questo compito al RU.

Si ricorda, altresì, che la variante al PS introduce modifiche al dimensionamento che spostano quantità di SUL dalle nuove costruzioni al recupero del patrimonio edilizio esistente, senza modificare la capacità insediativa totale del piano.

Con riferimento al PS l'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

⁸ Unitamente a Raffaello Falagiani e Angelo Falagianiò

Osservazione n°55 – Fabio Sieni e Rolando Mazzuoli**Protocollo:** n°14950 del 05.05.2014**Ubicazione:** Vallina**Zona di R.U. oggetto di osservazione:** destinazione aree urbane**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti, proprietari di terreni ubicati in località Vallina a valle della Strada Provinciale di Rosano (Foglio di mappa catastale n.2, particelle 15 e 979), che il nuovo RU destina, in parte, a verde pubblico e, in parte, a parcheggio pubblico, chiedono che tali terreni assumano la destinazione “... *Ta – prevalente carattere commerciale, attribuita alla restante parte dei terreni dei sottoscritti, già oggetto di piano attuativo ...*” e in ipotesi subordinata a “... *Rp – prevalente carattere artigianale e industriale, ovvero “I – industriale e artigianato”,* ovvero, in ultima ipotesi, che possano assumere la “... *la destinazione agricola di cui al previgente strumento urbanistico.*”.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l’osservazione riguarda tematiche proprie del RU.
Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°57 – Santino Fabbri et alii⁹

Protocollo: n°14962 del 05.05.2014

Ubicazione: Località La Colombaia, Antella

Oggetto di osservazione: edifici interessati dai lavori autostradali

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

Gli osservanti, proprietari di “... una villetta articolata su due livelli ... una unità accessoria ad uso autorimessa ... e da un ampio resede a giardino e orto” realizzati nell’ambito della lottizzazione “La Colombaia”, ricordano che i beni in questione saranno interessati dalla realizzazione della terza corsia autostradale, con l’esproprio di una parte significativa del giardino, l’apposizione di un “... asservimento del sottosuolo della proprietà ...”, la realizzazione di opere di mitigazione costituite da “... pannelli fonoassorbenti ... collocati in posizione ... tale da ... compromettere significativamente la visuale verso valle ...” e che “... diminuisce considerevolmente il valore dell’immobile ...”. Inoltre, la realizzazione della terza corsia “... pregiudicherà ... la fruibilità del pozzo ... fonte di approvvigionamento idrico”.

Sulla base di quanto sopra enunciato, i proprietari intendono portare alcune modifiche “... all’immobile ... dirette a ... migliorarne la consistenza e quindi il valore economico ...” frazionando “... l’attuale alloggio in due distinte unità immobiliari”. Tuttavia, tale intervento non risulta possibile poiché le Norme di attuazione adottate non consentono, nelle aree a prevalente funzione agricola, i frazionamenti che comportino unità abitative con SUL media inferiore a 80 mq. A tale proposito ricordano che nel RU vigente la lottizzazione era compresa tra i borghi e i nuclei rurali.

L’immobile è inoltre interessato dalla fascia di rispetto dell’Autostrada, all’interno della quale non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica necessari per realizzare l’intervento proposto.

Pertanto, gli osservanti chiedono che:

- a) “... alla lottizzazione denominata Colombaia sia attribuita la qualificazione di “Insedimento esistente a carattere residenziale”;
- b) “... l’eliminazione del vincolo al C.d.S. (costituito dalla viabilità Autostradale A1) in riferimento alla loro proprietà, o comunque l’adozione di una deroga a tale vincolo, in ipotesi, previo ottenimento di parere favorevole da parte della Soc. Autostrade per l’Italia s.p.a.

Tra gli allegati all’osservazione sono presenti il Decreto di esproprio, con cartografia attestante lo stato dei luoghi all’esito della realizzazione della terza corsia dell’autostrada, e il verbale di immissione in possesso.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l’osservazione riguarda tematiche proprie del RU e, indirettamente, questioni del PS che non costituiscono oggetto di variante.

Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

⁹ Unitamente a Simone Fabbri e Tiberio Fabbri

Osservazione n°64 – Giorgio Gheri e Francesco Uzzani

Protocollo: n°15000 del 05.05.2014

Ubicazione: Antella

Oggetto di osservazione: lottizzazione artigianale Antella

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

Gli osservanti, in qualità di legali rappresentanti della Soc. AR&S srl, proprietaria del lotto “B” del Piano di lottizzazione artigianale di Antella, la cui volumetria è destinata a fini turistico-ricettivi, direzionali, commerciali all’ingrosso e artigianali secondo quantità definite dalla apposita convenzione stipulata con l’Amministrazione Comunale (4.200 mc per finalità turistico-ricettive e 1.402 mc per finalità direzionali, artigianali e di commercio all’ingrosso), chiedono che *“...senza modificare la volumetria già prevista ... siano eliminati i vincoli percentuali sui singoli volumi che legano fra di loro le destinazioni consentite:*

- *attività turistico ricettiva;*
- *attività artigianale, di deposito all’ingrosso e di commercio all’ingrosso;*
- *direzionale*

consentendo dunque anche la destinazione dell’intera volumetria a ciascuna delle 3 destinazioni possibili, tenendo conto del necessario adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della normativa vigente.”.

Gli osservanti chiedono allo scopo un incontro con l’Amministrazione Comunale e i relativi uffici tecnici allo scopo di presentare in maniera esaustiva i propri intendimenti nell’ambito *“... di un corretto rapporto degli interessi pubblici e di quelli della società scrivente ...”.*

All’osservazione sono allegati gli estratti del Regolamento urbanistico vigente al 2005, di quello adottato e l’estratto di mappa catastale dell’area in questione.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l’osservazione riguarda tematiche proprie del RU. Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**
- ...**

Osservazione n°73 – Arch. Fusani Luca¹⁰**Protocollo:** n°15091 del 05.05.2014**Ubicazione:** Bagno a Ripoli**Oggetto di osservazione:** Ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locali (Aree rivierasche dell'Arno);**Elaborati oggetto di osservazione:** Elaborati grafici: Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze**Sintesi osservazione:**

L'osservante, in qualità di legale rappresentante di Villa Olmi Firenze srl, proprietaria dell'area in oggetto, ricadente, secondo la Variante al PS adottato negli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locali" e nello specifico, nelle "Aree rivierasche dell'Arno", chiede che l'area in oggetto venga esclusa da tale perimetrazione.

La proposta di esclusione "... deriva dal fatto che l'area presenta tutte le caratteristiche elencate all'art. 10 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) quali discriminanti delle perimetrazioni:

- a) *esistenza di limiti fisici evidenti (viabilità, impluvi e corsi di acqua, crinali, cambi di pendenza, limite delle aree boscate) e coerenti con i caratteri dell'area considerata;*
- b) *definizione di limiti convenzionali (fasce di ampiezza uniforme, curve di livello);*
- c) *esistenza di limiti amministrativi o catastali ...".*

L'osservante segnala poi che tale area possiede caratteri particolari che la differenziano dal territorio rurale limitrofo, in ragione sia della "...sua evoluzione storica ..." che delle "... stesse previsioni del Piano Strutturale ..." e del "... Regolamento urbanistico.

- *Il Regolamento Urbanistico adottato, data la presenza di un'importante struttura ricettiva riconosciuta a livello internazionale, classifica l'intera area quale struttura turistico-ricettiva, Art. 44 NTA.*
- *Il Regolamento Urbanistico adottato, Tutela dei caratteri qualitativi del territorio, definisce gli edifici all'interno dell'area come Edifici di particolare valore architettonico, Artt. 26-27 NTA, e le pertinenze quale Verde ornamentale di impianto storico, Art. 30 NTA. E' evidente che tale classificazione rappresenta un'analisi ben più approfondita delle caratteristiche dell'area, sottoponendo la stessa a una tutela ben definita. Data l'evoluzione storica e urbanistica l'area ha attualmente un elevato valore storico e architettonico, ma un limitato o nullo interesse naturalistico.*
- *L'area in oggetto presenta sia limiti fisici che catastali evidenti essendo delimitata da una viabilità importante rappresentata dalla Strada Provinciale n. 34 detta "di Rosano" e da una viabilità storica minore quale la via degli Olmi e Via Crocifisso del Lume. Presenta inoltre confini catastali ben definiti.*
- *La SP n. 34 stessa rappresenta ulteriore limite fisico evidente ponendosi quale confine della perimetrazione Art. 10 PS.*
- *L'area si colloca al limite del confine comunale con Firenze.*
- *L'area è posta a notevole distanza dal Fiume Arno (circa 800m), per essere inserita nelle Aree Rivierasche dell'Arno".*

All'osservazione sono allegati estratti degli elaborati cartografici della Variante al PS e del RU, il confronto tra le perimetrazioni degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locali dello stato vigente e dello stato modificato del PS, uno schema con l'identificazione dei limiti fisici, amministrativi e catastali, unitamente alla documentazione fotografica e a un estratto dell'elaborato cartografico della Variante al PS adottato che evidenzia la distanza dell'area in oggetto dal fiume Arno.

¹⁰ Per Jacopo Iotti, legale rappresentante di Villa Olmi Firenze srl

Proposta di controdeduzione:

Il PS, conformemente al PTCP, include le aree ubicate a valle della SP 34 di Rosano tra gli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale". Tali ambiti, secondo il PTCP, includono il territorio comunale di Firenze fino al raccordo autostradale di Varlungo, con le uniche eccezioni del centro abitato della Nave a Rovezzano e del parcheggio scambiatore esistente sulla suddetta strada provinciale.

E' vero, come ricordato dalla osservazione, che l'articolo 10 delle Norme di attuazione del PTCP concede ai comuni la possibilità di ridefinire i perimetri dei suddetti ambiti a seguito di analisi più approfondite. Va precisato, tuttavia, che la ridefinizione dei perimetri, come giustamente evidenziato dalla osservazione attraverso il raffronto tra il PS vigente e la variante adottata, interessa elementi puntuali e non già vaste aree quale quella in oggetto.

Si ricorda, comunque, che la nuova legge regionale sul governo del territorio (LR 65/2014), perseguendo il duplice obiettivo di tutela della qualità territoriale e di sostegno alle attività produttive, consente di avviare procedimenti che, attraverso una apposita conferenza di copianificazione, possono consentire di verificare la fattibilità delle esigenze espresse.

Rispetto alla variante adottata l'osservazione appare, pertanto, non suscettibile di accoglimento. Si fa presente, tuttavia, che l'Amministrazione Comunale si attiverà per garantire sostegno al sistema produttivo locale, favorendo lo sviluppo e l'integrazione territoriale delle aziende presenti.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

Osservazione n°74 – Ulivi Giulia

Protocollo: n°15094 del 05.05.2014

Ubicazione: Bagno a Ripoli – La Fonte

Oggetto di osservazione: Perimetro centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”

Sintesi:

L'osservante, proprietaria di un immobile ricadente, secondo il RU adottato, nelle Aree a prevalente funzione agricola chiede di ricomprenderlo, unitamente all'area di proprietà, all'interno del perimetro del centro abitato, stante il fatto “... *che il complesso edilizio è inserito in un contesto urbanizzato*”.

All'osservazione sono allegati gli estratti cartografici del Regolamento urbanistico riguardanti l'immobile in oggetto.

Proposta di controdeduzione:

L'Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L'osservazione riguarda tuttavia un immobile che costituisce parte organica di un piccolo insediamento di impianto storico sorto in località La Fonte, alla confluenza tra Via Roma e Via del Bigallo. Negli anni recenti, lo sviluppo del centro abitato di Bagno a Ripoli ha raggiunto e inglobato la porzione sud-occidentale del suddetto nucleo; così la strumentazione urbanistica comunale, mentre ha inserito nel perimetro del centro abitato tale porzione, ha inserito quella nord-orientale, sorta oltre Via del Bigallo., nel territorio rurale. Stanti l'unitarietà dell'insediamento storico de La Fonte e la continuità fisica e funzionale del vecchio nucleo (concepito nella sua interezza) con il centro abitato di Bagno a Ripoli, l'Amministrazione Comunale, anche a seguito di altre osservazioni e delle specifiche indicazioni fornite in proposito dalla apposita Commissione Consiliare, propone, tuttavia, di riconoscere l'immobile in oggetto, così come tutta la porzione nord-orientale del nucleo de La Fonte, come parte integrante del centro abitato di Bagno a Ripoli. Stante l'articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e stanti le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR01/2005, si propone pertanto di includere l'intero nucleo de La Fonte nel centro abitato di Bagno a Ripoli. Tale inclusione, che, stante l'evidente limite fisico determinato in loco dal territorio già urbanizzato, non comporta nuovo consumo di suolo, ma la sola presa d'atto dello stato di fatto esistente, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all'ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito. Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1*

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**

...

Osservazione n°80 – Favà Fabio¹¹

Protocollo: n°15104 del 05.05.2014

Ubicazione: Vallina

Oggetto di osservazione: Perimetro Centro abitato;

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”

Sintesi:

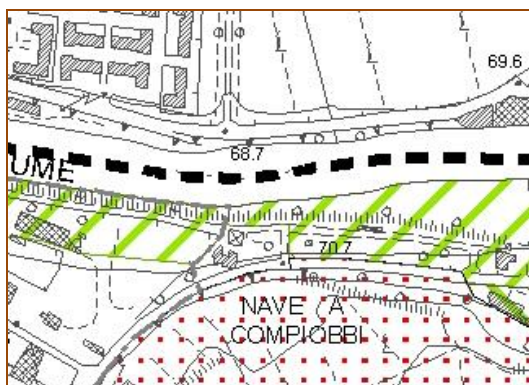
L'osservante, proprietario di una struttura di ristoro¹² in località Vallina, ricadente, secondo il RU adottato, nelle Aree a prevalente funzione agricola e, specificatamente, negli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale “Aree rivierasche dell’Arno” chiede:

- l’inserimento “... dell’edificio ... all’interno del perimetro dell’ambito urbano di Vallina”;

All’osservazione sono allegati gli estratti degli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico adottato e lo schema di proposta progettuale presentato nel 2013.

Proposta di controdeduzione:

L’Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L’osservazione riguarda tuttavia un immobile che costituisce l’estrema propaggine nord-orientale del centro abitato di Vallina e che l’Amministrazione Comunale, in virtù della continuità fisica delle urbanizzazioni e delle indicazioni fornite dalla apposita Commissione Consiliare, ritiene, a tutti gli effetti, parte integrante dello stesso centro abitato. Stante l’articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e stanti le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR01/2005, si propone pertanto di includere il suddetto immobile nel centro abitato di Vallina. Tale inclusione, che, stante l’evidente limite fisico determinato in loco dal territorio già urbanizzato, non comporta nuovo consumo di suolo, ma la sola presa d’atto dello stato di fatto esistente, presuppone una precisazione localizzata del perimetro degli ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale, definiti dal PTC e ripresi dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all’ambito urbano del PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di modificare il suddetto ambito. Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1*

¹¹ Per MobyDick srl

¹² Per meglio agevolare l’identificazione della struttura di ristoro si dirà che si tratta del Ristorante “L’Acqua Cheta” in quanto l’osservante non ne cita mai la denominazione

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**
- ...

Osservazione n°87 – Riccardo Esclapon

Protocollo: n°15120 del 05.05.2014

Ubicazione: Località L'Apparita

Oggetto di osservazione: annesso agricolo erroneamente condonato

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietario di un immobile in località L'Apparita, ricorda che su tale immobile sono “... *stati eseguiti lavori di ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione ...*”¹³ e che il fabbricato risulta “... *classificato, per mero errore fatto durante la richiesta di condono ...*” come annesso agricolo, “... *nonostante non sia mai stato utilizzato come tale ...*”.

Considerate le esigenze della proprietà di destinare l'immobile a residenza, l'osservante chiede “... *la possibilità di intervenire su tali immobili permettendo il mero cambiamento di destinazione d'uso, ai fini abitativi, ciò permette inoltre di rivalorizzare tali fabbricati evitando di lasciarli andare in completo abbandono, oltre ad evitare di aumentare la presenza di nuove costruzioni per soddisfare le esigenze abitative.*”.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.

Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

¹³ Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA n. 492 presentata il 04.06.2004)

Osservazione n°88 – Toni Scervino¹⁴**Protocollo:** n°15121 del 05.05.2014**Ubicazione:** Capannuccia**Oggetto di osservazione:** dimensionamento**Elaborati oggetto di osservazione:** Disciplina di piano**Sintesi osservazione:**

L'osservante, quale Amministratore unico del Gruppo Ermanno Scervino, "*... ribadisce quanto già espresso nell'ultima richiesta di variante al piano strutturale depositata il 08.02.2012 ...*", nella quale evidenziava "*... la necessità di ... usufruire di incrementi volumetrici indispensabili per ... sviluppare ... progetti di espansione dell'azienda che implicano incremento dei dipendenti e del settore produttivo ...*". Ricorda, a tale proposito, di aver partecipato "*... all'avviso pubblico indetto dal Comune di Bagno a Ripoli per le aziende che avevano necessità di ampliamento ...*" e di avere ribadito, in quella sede, le necessità dell'azienda. All'osservante preme altresì informare l'Amministrazione Comunale che "*... lo studio del progetto di ampliamento dell'azienda nell'area di Scolivigne, zona inserita dallo strumento urbanistico comunale, tra le aree con classe di pericolosità geomorfologica molto elevate, ha comportato ... indagini geognostiche e geofisiche, accompagnate da un monitoraggio strumentale al fine di individuare eventuali interventi di bonifica e appropriate regole e tecniche di fondazione e programmi di monitoraggio, per valutare l'esito degli interventi previsti ...*" che già mettono in evidenza come "*... le problematiche a carattere geologico, presenti nell'area, saranno facilmente superabili con adeguati interventi di regimazione e drenaggio delle acque e di consolidamento dei terreni ...*". Viene pertanto ribadita la necessità di ampliare la struttura produttiva di mq 10.000.

Proposta di controdeduzione:

La variante al PS non prevede costruzioni aggiuntive, ma introduce modifiche al dimensionamento che spostano quantità di SUL dalle nuove costruzioni al recupero del patrimonio edilizio esistente, senza modificare la capacità insediativa totale del piano. Per una simile previsione è necessaria una apposita variante al PS ai sensi della nuova LR 65/2014. A tale proposito, si fa presente che la suddetta legge perseguendo il duplice obiettivo di tutela della qualità territoriale e di sostegno alle attività produttive, consente di avviare procedimenti che, attraverso una apposita conferenza di copianificazione, possono consentire di verificare la fattibilità delle esigenze espresse.

Si ricorda, inoltre, che il RU adottato prevede la possibilità di ampliare gli edifici esistenti attraverso addizioni volumetriche.

Rispetto alla variante adottata l'osservazione appare, pertanto, non pertinente. Si fa presente, tuttavia, che l'Amministrazione Comunale si attiverà per garantire sostegno al sistema produttivo locale, favorendo lo sviluppo e l'integrazione territoriale delle aziende presenti.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

¹⁴ Per Gruppo Ermanno Scervino

Osservazione n°90 – Gilberto Lazzeri e Giorgia Carati**Protocollo:** n°15129 del 05.05.2014**Ubicazione:** Antella**Oggetto di osservazione:** ricostruzione edifici demoliti a seguito lavori autostradali**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti, in qualità di proprietari di un'area ubicata in località Antella, compresa tra le *Aree a prevalente funzione agricola* e interessata dalla realizzazione della terza corsia autostradale, a seguito dei disagi descritti nell'osservazione e causati dall'esproprio, chiedono di poter realizzare, all'interno delle residue aree di proprietà, le volumetrie degli edifici che dovranno essere demoliti in conseguenza dei lavori autostradali. A fronte della possibilità di ricostruzione, gli osservanti si rendono disponibili a cedere parte dei terreni per consentire l'allargamento di Via Romanelli e pertanto chiedono: *"... rendendosi disponibili le volumetrie delle abitazioni adiacenti abbattute saremmo a proporvi di urbanizzare al Foglio 44 le particelle 717 e 50 di nostra proprietà che confinano con Via Romanelli verso Via Petriolo. Questa potrebbe costituire una opportunità per quei proprietari che perderanno la casa e che avessero interesse a rimanere in zona. Nel luogo, la Via Romanelli, sulla parte opposta a noi, ha abitazioni ed è servita già di luce, gas, telefono e acquedotto (richiesto ad Autostrade)".* In subordine, chiedono *"... la possibilità di accedere ad un bonus di superficie per poter ristrutturare gli edifici esistenti, andando così a recuperare la funzionalità persa di quelle volumetrie interessate dall'ulteriore avvicinamento della sede autostradale".*

All'osservazione è allegata una planimetria catastale con rappresentata la proposta formulata.

Proposta di controdeduzione:

Il PS prevede già che, nel rispetto dello Statuto del territorio, il RU disciplini le modalità di ricostruzione degli edifici demoliti a seguito dei lavori per la terza corsia autostradale.

Per la risposta di merito si rimanda pertanto alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°92 – Paolo Landi¹⁵**Protocollo:** n°15136 del 05.05.2014**Ubicazione:** Case San Romolo**Oggetto di osservazione:** viabilità minore**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi osservazione:**

L'osservante, in qualità di proprietario di terreni ubicati nelle vicinanze di Case San Romolo, ricorda che tali terreni risultano praticamente irraggiungibili in quanto "... *la vecchia strada vicinale delle case ...* " (Strada Vicinale delle Case a Gerulli) "... *è scomparsa e pertanto non più utilizzabile. La Via di Fontibucci risulta privata (con tanto di cartellonistica). La rimanente strada che conduceva alla località vicinale della santa è stata recentemente chiusa con sbarra e lucchetto, sembrerebbe da voi autorizzata. Non potendo esistere, secondo l'ordinamento italiano, terreni interdetti ...*" l'osservante chiede che "... *il Comune dia l'indicazione esatta quale strada noi dobbiamo percorrere per utilizzare dette proprietà.*"

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene che la scomparsa della viabilità minore non utilizzata nel tempo non sia imputabile alla Amministrazione Comunale. Si ritiene, altresì, che la chiusura di strade private, se avvenuta in osservanza alle norme vigenti, non possa costituire oggetto di osservazione al PS.

Si ritiene comunque utile recepire la sollecitazione, insita nella osservazione, attraverso una modifica delle norme del RU, atta a consentire la riapertura della viabilità storica minore andata in disuso. Per tale modifica si rinvia alla apposita controdeduzione relativa al RU.

L'osservazione non interessa temi che sono stati oggetto della Variante al PS e appare, pertanto, non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

¹⁵ Per Azienda Agricola Torrita

Osservazione n°94 – Sant’Andrea a Morgiano srl¹⁶**Protocollo:** n°15137 del 05.05.2014**Ubicazione:** Sant’Andrea a Morgiano**Oggetto di osservazione:** classificazione edifici**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L’osservante, proprietario di alcuni edifici ubicati nel Borgo rurale di Sant’Andrea a Morgiano, chiede che gli stessi non siano sottoposti alla disciplina di cui all’articolo 21 delle Norme di attuazione, “Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale”, in quanto tali edifici “... *non hanno a nostro parere caratteristiche di rilievo architettonico* ...”.

All’osservazione è allegata una documentazione fotografica degli immobili in oggetto.

Proposta di controdeduzione:

L’osservazione riguarda tematiche riferite allo Statuto del territorio del PS, che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

¹⁶ Anche per Società Agricola Fattoria Sant’Andrea srl

Osservazione n°103 – Elena Pestellini et alii¹⁷**Protocollo:** n°15175 del 05.05.2014**Ubicazione:** Casavecchia – La Lama**Oggetto di osservazione:** territorio rurale aree rivierasche**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

Gli osservanti, proprietari di alcune aree ubicate in località Casavecchia, in prossimità del fiume Arno, dopo aver ricordato le disposizioni del PS in merito allo sviluppo delle attività agricole e aver richiamato le previsioni del RU adottato, chiedono, con riferimento alle aree di proprietà, *“... una destinazione compatibile con il futuro parco ...”* fluviale dell’Arno, *“... da riportare al corridoio fluviale e ai percorsi sulla riva ...”* in quanto il recupero dell’ambiente rurale di margine alle aree urbanizzate *“... migliora il rapporto città-campagna”*. Sostengono, pertanto, che *“... si può ... utilizzare una parte del terreno per insediare attività produttive di qualità legate al medesimo contesto rurale, quale può essere l’apicoltura intesa non come semplice attività rivolta al consumo di prodotti derivati bensì come attività di ricerca scientifica e divulgazione di una cultura attinente il prodotto dell’alveare”*.

Per quanto sopra esposto, propongono *“... la realizzazione di edifici di congrua e idonea superficie e volume che consentano lo svolgimento sia dell’attività produttiva che culturale divulgativa connessa ...”* nonché *“... una contenuta destinazione di tipo ricettiva e ristoro di qualità, a bassa densità e in forma di piccolo casale simile ad altri esistenti all’intorno, dotato di idonei annessi e di un corposo sistema di verde fatto dal recupero e mantenimento della oliveta, impianto di frutteti e ortivi”*

All’osservazione sono allegati un estratto di mappa catastale con indicato il perimetro della proprietà e una scheda riassuntiva delle caratteristiche dell’area in merito alle destinazioni urbanistiche, vincoli ecc.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l’osservazione riguarda tematiche proprie del RU. Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

¹⁷ Unitamente a Anna Mondaini, Donatella Mondaini, Marco Mondaini e Lorenzo Pestellini Laparelli

Osservazione n°106 – Cristina Baldocci**Protocollo:** n°15183 del 05.05.2014**Ubicazione:** Podere La Nave**Oggetto di osservazione:** insediamenti territorio rurale**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, comproprietaria di un fabbricato ubicato in località Podere La Nave, ricadente nelle "Aree a prevalente funzione agricola", chiede che il suddetto fabbricato venga "... inserito nel nuovo RU fra quelli individuati nell'art. 51 come "Insediamento esistente a prevalente carattere residenziale" data la dimostrata mancanza di strette relazioni strutturali e funzionali con le aree agricole ..." e che "... sull'immobile in oggetto sia consentito il frazionamento che comporti la realizzazione di una unità immobiliare con superficie utile lorda media non inferiore a 60 mq"

All'osservazione è allegata l'indicazione cartografica dell'immobile oggetto dell'osservazione rappresentata sull'elaborato del RU Territorio rurale – Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU e, indirettamente, questioni del PS che non costituiscono oggetto di variante.

Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°107 – Stefano Betti**Protocollo:** n°15185 del 05.05.2014**Ubicazione:** Balatro**Oggetto di osservazione:** aree pertinenziali edificio urbano**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, comproprietario di una unità immobiliare ubicata in località Balatro, ricadente *"... in parte in TRF – frange urbane a prevalente carattere residenziale – ed in parte in zona AcP – Ru – servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo ..."* segnala l'errata rappresentazione grafica del lotto di pertinenza del fabbricato in oggetto e chiede che *"... sia modificata la tavola grafica ... mediante l'esatta individuazione del lotto di pertinenza ... così come risultava dal RU vigente e come risulta dai titoli di proprietà eliminando la porzione di zona AcP – Ru erroneamente attribuita con il Nuovo RU"*

All'osservazione sono allegati un estratto di mappa catastale e un estratto dell'elaborato di Regolamento urbanistico adottato TAV. 10 Antella "Ambiti urbani: Disciplina delle trasformazioni"

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.
Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°109 – Renato Betti

Protocollo: n°15187 del 05.05.2014

Ubicazione: Antella - La Colombaia

Oggetto di osservazione: classificazione edifici

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietario di un immobile ubicato in località La Colombaia e assoggettato alla disciplina dell'art. 27, "Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale", segnala che il suddetto fabbricato, seppure "*... edificato intorno ai primi del '900 ... non presenta e non ha mai presentato caratteri storico culturali, architettonici e paesaggistici riconducibili ad un periodo storico preciso, ben individuabile invece su altri edifici come ad esempio case leopoldine ...*", che la sua attuale "*... consistenza è stata raggiunta nel tempo mediante accrescimenti ...*" e che "*... negli anni 90 ... è stato oggetto di una consistente ristrutturazione edilizia che ne ha modificato i caratteri architettonici originali in maniera irreversibile ...*".

Chiede pertanto che l'immobile in oggetto "*... venga escluso da quelli individuati dall'art. 27 delle Norme di attuazione del RU adottato*"

All'osservazione è allegato un estratto dell'elaborato grafico del RU adottato ("Tutela dei caratteri qualitativi del territorio – Risorse naturali e storico-culturali – Area a disciplina speciale") con l'individuazione dell'edificio in oggetto.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche riferite allo Statuto del territorio del PS, che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°110 – Franca Betti

Protocollo: n°15189 del 05.05.2014

Ubicazione: Antella - La Colombaia

Oggetto di osservazione: classificazione edifici

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietaria di un immobile ubicato in località La Colombaia e assoggettato alla disciplina dell'art. 27, "Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale", segnala che il suddetto fabbricato, seppure "... edificato intorno ai primi del '900 e pur presentando caratteristiche di casa padronale ... non presenta e non ha mai presentato caratteri storico culturali, architettonici e paesaggistici riconducibili ad un periodo storico preciso, ben individuabile invece su altri edifici come ad esempio case leopoldine ...", che la sua attuale "... consistenza è stata raggiunta nel tempo mediante accrescimenti ..." e che "... negli anni 90 ... è stato oggetto di una consistente ristrutturazione edilizia che ne ha modificato i caratteri architettonici originali in maniera irreversibile ...".

Chiede pertanto che l'immobile in oggetto "... venga escluso da quelli individuati dall'art. 27 delle Norme di attuazione del RU adottato"

All'osservazione è allegato un estratto dell'elaborato grafico del RU adottato ("Tutela dei caratteri qualitativi del territorio – Risorse naturali e storico-culturali – Area a disciplina speciale") con l'individuazione dell'edificio in oggetto.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche riferite allo Statuto del territorio del PS, che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°112 – Mario Ferrara

Protocollo: n°15196 del 05.05.2014

Ubicazione: Grassina – Costa al Rosso

Oggetto di osservazione: verde ornamentale di impianto storico

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservante, proprietario di beni immobili ubicati a Grassina, località Col del Rosso, ricadenti nel perimetro del "Verde ornamentale di impianto storico" di Villa di Costa al Rosso, presenta le seguenti osservazioni.

1. richiesta di modifica cartografica:

Le suddette "... unità immobiliari ... non sono parte, né mai lo sono state, della originaria villa, essendo esse derivate dal recupero degli originari fabbricati ex colonici adiacenti ..."; conseguentemente "... gli attuali resedi esterni annessi alle suddette unità immobiliari non ..." hanno mai fatto parte "... del giardino della "Villa" che si sviluppava sul fronte del complesso fino alla Via di Costa al Rosso ..." e risultano "... derivati da originari terreni agricoli o da aree rurali, come risulta dalle allegate visure storiche ... Si chiede pertanto che venga corretta la cartografia in scala 1:10.000 "Tutela dei caratteri qualitativi del territorio" ... eliminando dette particelle dal "Verde ornamentale di impianto storico"

2. richiesta di modifica dell'art. 30, comma 2.2.3

Rilevato che "... all'interno del "Verde ornamentale di impianto storico di cui all'art. 30 delle Norme di attuazione ..." sono vietate "... le addizioni funzionali, ai fabbricati ricompresi nel perimetro, si chiede di specificare l'ammissibilità di tale intervento modificando il comma 2.2.3 come segue:

*"2.2.3 Fermo restando il divieto di ogni nuova costruzione, **ad eccezione delle addizioni funzionali ove consentite**, l'eventuale inserimento di nuovi arredi o di nuove opere autonome di corredo (quali piscine, etc.) può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.*

All'osservazione sono allegati le visure storico – catastali e l'estratto di mappa catastale recante l'individuazione delle aree oggetto dell'osservazione.

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche riferite allo Statuto del territorio del PS, che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°113 – Angela Guazzini**Protocollo:** n°15197 del 05.05.2014**Ubicazione:** Vallina**Oggetto di osservazione:** immobile centro abitato Vallina**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, proprietaria di un immobile ubicato nel centro abitato di Vallina, visto che il nuovo RU ha eliminato le sopraelevazioni una tantum previste dal RU vigente, chiede che *"... venga inserita nello strumento urbanistico da approvare la possibilità di sopraelevazione così come disciplinata fino ad oggi per gli edifici già censiti che non ne hanno ancora usufruito"*.

All'osservazione sono allegati l'estratto di mappa catastale e le relative visure.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU. Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°115 – Samuele Boscalieri e Silvia Senesi

Protocollo: n°15200 del 05.05.2014

Ubicazione: Bagno a Ripoli – La Fonte

Oggetto di osservazione: Perimetro Centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 *“Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze”*

Sintesi:

Gli osservanti, proprietari di un edificio, porzione di complesso edilizio, ubicato in località La Fonte a immediato contatto con il centro abitato di Bagno a Ripoli, ricordano che più volte è stata avanzata la richiesta di includere nel perimetro del suddetto centro abitato il loro edificio”. Rilevato che nel RU adottato il complesso edilizio ricade ancora in territorio rurale, considerata la sua ubicazione *“... lungo la strada principale...”* e stante il fatto che gli edifici sono *“... ricompresi fisicamente nell’abitato di “La Fonte” ... che ... hanno sempre avuto destinazione residenziale e mai nessuna funzione agricola ... che per la loro ubicazione e destinazione sarebbe iniqua l’applicazione di una disciplina urbanistica diversa dal resto dell’abitato ... chiedono di ricomprendere i tre edifici suddetti con relative pertinenze scoperte negli ambiti urbani, magari come “Frange urbane a prevalente carattere residenziale” come disciplinate dall’articolo 56 delle Norme di attuazione, modificando all’uopo la cartografia del RU”*. Gli osservanti chiedono pertanto, se e in quanto necessario, *“... di adeguare anche le cartografie del PS a seguito dell’ampliamento del centro abitato ...”* All’osservazione è allegato l’estratto di mappa catastale recante l’individuazione degli immobili oggetto dell’osservazione.

Proposta di controdeduzione:

L’Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L’osservazione riguarda tuttavia un immobile che costituisce parte organica di un piccolo insediamento di impianto storico sorto in località La Fonte, alla confluenza tra Via Roma e Via del Bigallo. Negli anni recenti, lo sviluppo del centro abitato di Bagno a Ripoli ha raggiunto e inglobato la porzione sud-occidentale del suddetto nucleo; così la strumentazione urbanistica comunale, mentre ha inserito nel perimetro del centro abitato tale porzione, ha inserito quella nord-orientale, sorta oltre Via del Bigallo, nel territorio rurale. Stanti l’unitarietà dell’insediamento storico de La Fonte e la continuità fisica e funzionale del vecchio nucleo (concepito nella sua interezza) con il centro abitato di Bagno a Ripoli, l’Amministrazione Comunale, anche a seguito di altre osservazioni e delle specifiche indicazioni fornite in proposito dalla apposita Commissione Consiliare, propone, tuttavia, di riconoscere l’immobile in oggetto, così come tutta la porzione nord-orientale del nucleo de La Fonte, come parte integrante del centro abitato di Bagno a Ripoli. Stante l’articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e stanti le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR01/2005, si propone pertanto di includere l’intero nucleo de La Fonte nel centro abitato di Bagno a Ripoli. Tale inclusione, che, stante l’evidente limite fisico determinato in loco dal territorio già urbanizzato, non comporta nuovo consumo di suolo, ma la sola presa d’atto dello stato di fatto esistente, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all’ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito. Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°116 – Graziella Chelazzi

Protocollo: n°15203 del 05.05.2014

Ubicazione: Bagno a Ripoli – La Fonte

Oggetto di osservazione: Perimetro Centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 *“Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze”*

Sintesi:

Gli osservanti, proprietari di un edificio, porzione di complesso edilizio, ubicato in località La Fonte a immediato contatto con il centro abitato di Bagno a Ripoli, ricordano che più volte è stata avanzata la richiesta di includere nel perimetro del suddetto centro abitato il loro edificio”. Rilevato che nel RU adottato il complesso edilizio ricade ancora in territorio rurale, considerata la sua ubicazione *“... lungo la strada principale...”* e stante il fatto che gli edifici sono *“... ricompresi fisicamente nell’abitato di “La Fonte” ... che ... hanno sempre avuto destinazione residenziale e mai nessuna funzione agricola ... che per la loro ubicazione e destinazione sarebbe iniqua l’applicazione di una disciplina urbanistica diversa dal resto dell’abitato ... chiedono di ricomprendere i tre edifici suddetti con relative pertinenze scoperte negli ambiti urbani, magari come “Frangere urbane a prevalente carattere residenziale” come disciplinate dall’articolo 56 delle Norme di attuazione, modificando all’uopo la cartografia del RU”*. Gli osservanti chiedono pertanto, se e in quanto necessario, *“... di adeguare anche le cartografie del PS a seguito dell’ampliamento del centro abitato ...”* All’osservazione è allegato l’estratto di mappa catastale recante l’individuazione degli immobili oggetto dell’osservazione.

Proposta di controdeduzione:

L’Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L’osservazione riguarda tuttavia un immobile che costituisce parte organica di un piccolo insediamento di impianto storico sorto in località La Fonte, alla confluenza tra Via Roma e Via del Bigallo. Negli anni recenti, lo sviluppo del centro abitato di Bagno a Ripoli ha raggiunto e inglobato la porzione sud-occidentale del suddetto nucleo; così la strumentazione urbanistica comunale, mentre ha inserito nel perimetro del centro abitato tale porzione, ha inserito quella nord-orientale, sorta oltre Via del Bigallo, nel territorio rurale. Stanti l’unitarietà dell’insediamento storico de La Fonte e la continuità fisica e funzionale del vecchio nucleo (concepito nella sua interezza) con il centro abitato di Bagno a Ripoli, l’Amministrazione Comunale, anche a seguito di altre osservazioni e delle specifiche indicazioni fornite in proposito dalla apposita Commissione Consiliare, propone, tuttavia, di riconoscere l’immobile in oggetto, così come tutta la porzione nord-orientale del nucleo de La Fonte, come parte integrante del centro abitato di Bagno a Ripoli. Stante l’articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e stanti le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR01/2005, si propone pertanto di includere l’intero nucleo de La Fonte nel centro abitato di Bagno a Ripoli. Tale inclusione, che, stante l’evidente limite fisico determinato in loco dal territorio già urbanizzato, non comporta nuovo consumo di suolo, ma la sola presa d’atto dello stato di fatto esistente, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all’ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito. Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°118 – Ivana Aglietti**Protocollo:** n°15206 del 05.05.2014**Ubicazione:** Balatro**Oggetto di osservazione:** edificio urbano Balatro**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un immobile, con relativa pertinenza, adibito a civile abitazione e ubicato nel centro abitato di Balatro. Ricorda che *"... per la suddetta proprietà ... il vigente Regolamento urbanistico prevede la possibilità di un ampliamento per massimo 6 vani su 2 piani fuori terra consentiti "ad uso di servizi" ... al fine della realizzazione di una piccola struttura turistico-ricettiva ..."* rileva che nel RU adottato tali aree ricadono, per la disciplina delle trasformazioni, nelle "Frange urbane a prevalente carattere residenziale" (TRf), con categoria di intervento "Ristrutturazione urbanistica – RU", e, per la disciplina delle funzioni, nel "Settore urbano a prevalente funzione residenziale" (SUR 8), con destinazione d'uso residenziale (R). Ricorda, inoltre, che negli ambiti urbani di Antella e di Balatro il RU adottato non prevede addizioni volumetriche per residenza (Norme di attuazione, articolo 56), bensì per strutture turistico ricreative e di ristoro con 500 mq di SUL complessiva. Ricorda, infine, che nel SUR 8 le destinazioni d'uso per Turistico ricettivo (T) sono limitate alla sottocategoria "ospitalità in strutture ricettive extralberghiere" (Te) (Norme di attuazione, articolo 72).

Poiché nel PS il dimensionamento per l'UTOE di Antella - ambiti urbani prevede la possibilità di realizzare 120 posti letto (20 da recupero e 100 attraverso nuove costruzioni) e poiché il RU adottato ha prelevato solo 20 posti letto per interventi di recupero, chiede:

"... di modificare lo strumento urbanistico adottato (norme, tabelle sinottiche e se necessario cartografia) per consentire la realizzazione di una nuova struttura turistico – ricettiva, già prevista nel RU vigente, al fine di poter realizzare sull'area in oggetto un nuovo edificio per 20 posti letto".

All'osservazione sono allegate un estratto del RU vigente e un estratto di mappa catastale recante l'individuazione degli immobili oggetto dell'osservazione.

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.

Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°120 – Giuseppe Landi**Protocollo:** n°15210 del 05.05.2014**Ubicazione:** Balatro**Zona di R.U. oggetto di osservazione:** edificio urbano Balatro**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, proprietario di un immobile ubicato nel centro abitato di Balatro, avanza le seguenti osservazioni:

1. L'immobile non è stato rappresentato correttamente sulla cartografia di piano; esso risulta assoggettato a Ristrutturazione edilizia – RE2. *“... evidentemente non è stato tenuto conto dell'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia di cui al Permesso di costruire n. 68 del 30/05/2008 ... con il quale i precedenti edifici sono stati demoliti e ricostruiti con l'attuale sagoma ...”.*

2. Considerato che il RU adottato prevede, specificatamente a Croce a Balatro, *“... due nuove aree destinate a Verde pubblico, ma nessuna area a parcheggio ...”* si chiede che su una parte di dette aree siano previsti parcheggi, con possibilità di attuarli anche *“... tramite la prevista monetizzazione dei posti auto”.*

Tale osservazione assume anche carattere generale, riferibile ad *“... altre zone dove sono già previste aree a verde pubblico, ma mancano le aree a parcheggio”.*

3. Le Norme di attuazione del RU adottato prevedono, con riferimento ai frazionamenti di unità immobiliari esistenti, *“... l'obbligo del reperimento di 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare con la possibilità di “monetizzare” solo per i “Tessuti residenziali di vecchio impianto (TRv)”.* Si chiede, pertanto, che le Norme di attuazione *“... prevedano, ove le condizioni locali non ne permettono la realizzazione, la “monetizzazione” dei parcheggi, per tutti gli ambiti urbani esistenti e le eventuali aree di “frangia” di nuova previsione”*

4. Le Norme di attuazione del RU adottato consentono attività edilizia *“... solo su aree definite di “pertinenza agricola”, mentre non comprendono disposizioni per le aree poste nel territorio rurale, ma fisicamente a contatto con edifici residenziali ricadenti nei centri abitati ...”*, mentre *“... sul retro degli edifici ricompresi nei “Tessuti residenziali di vecchio impianto TRv” di Croce a Balatro, porzioni di territorio rurale sono già state adibite a pertinenza degli edifici esistenti ...”.* Si chiede pertanto che *“... relativamente agli edifici esistenti vicino al limite dei centri abitati, sia consentito di reperire o ampliare le proprie pertinenze scoperte anche sull'adiacente territorio rurale ...”.*

Proposta di controdeduzione:

Ancorché riferita formalmente alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.
Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

Osservazione n°129 – Geom. Andrea Capitani¹⁸

Protocollo: n°15250 del 05.05.2014

Ubicazione: Antella

Oggetto di osservazione: Perimetro del centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”

Sintesi:

L’osservante, in qualità di tecnico incaricato dai signori Anna Maria e Lorenzo Degli Innocenti, proprietari di un edificio e delle relative pertinenze, ricadenti nelle aree a prevalente funzione agricola, chiede di inserire i suddetti immobili nel perimetro del centro abitato di Antella, in quanto “... il lotto dove insiste la villetta ... per ... civile abitazione, è ubicato sul confine del perimetro del centro abitato ...” e “... le ... aree confinanti comprese nell’ambito urbano sono state inserite in più tempi recenti nel perimetro senza tener conto dell’immobile oggetto della presente osservazione ...”.

All’osservazione sono allegati estratti cartografici del RU adottato e di quello vigente.

Proposta di controdeduzione:

L’Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L’osservazione riguarda tuttavia un immobile di epoca recente, immediatamente adiacente al centro abitato di Antella, che l’Amministrazione Comunale, in virtù della continuità fisica e funzionale con le aree urbanizzate dal PA di Via Pulicciano e delle indicazioni fornite in tal senso dalla apposita Commissione Consiliare, ritiene, a tutti gli effetti, parte integrante del suddetto centro abitato. Visto l’articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e viste le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR 01/2005, si propone pertanto di includere l’immobile in questione nel perimetro aggiornato del centro abitato di Antella. Tale inclusione, che, stante l’evidente limite fisico determinato in loco dal territorio urbanizzato esistente, non comporta nuovo consumo di suolo, ma il solo riconoscimento dello stato di fatto, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all’ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito.

Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: *Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1*

Per le implicazioni sul PS, l’osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

¹⁸ Per Anna Maria e Lorenzo Degli Innocenti

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**

...

Osservazione n°140 – Regione Toscana¹⁹

Protocollo: n°15386 giunta il 05.05.2014 e protocollata il 06.05.2014

Ubicazione: Osteria Nuova, Grassina

Oggetto di osservazione: nuove previsioni edificatorie UTOE di Osteria Nuova e Grassina

Elaborati oggetto di osservazione:

Sintesi:

L'osservazione è rivolta alle previsioni del RU relative ai comparti di Osteria Nuova (Via Lazzeri e Piazza F.lli Rosselli) e di Grassina (Rievocazione storica) e propone, in caso di necessità, di procedere d'intesa per modificare il PS e il RU. L'osservazione propone, inoltre contributi dei seguenti settori: Infrastrutture di trasporto strategico e Cave, Viabilità di interesse regionale, Produzioni agricole vegetali, Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie, Tutela e gestione delle risorse idriche.

Proposta di controdeduzione:

I comparti di Osteria Nuova e di Grassina sono stati modificati a seguito di incontri con la Regione Toscana, che ne hanno consentito l'adeguamento senza necessità di intervenire sul PS. Per tale lavoro congiunto si ringrazia la Regione Toscana.

I contributi degli altri Settori regionali, contenuti nella osservazione, sono rivolti specificatamente al RU.

Pur riferita formalmente anche alla variante al PS, l'osservazione riguarda pertanto tematiche proprie del RU. Per le risposte di merito si rimanda alle controdeduzioni relative al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione risulta, conseguentemente, non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

¹⁹ Direzione Generale Governo del Territorio con i contributi di: Area di coordinamento Mobilità e Infrastrutture, Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave nel Governo del Territorio, Settore Viabilità di interesse regionale, Settore Produzioni agricole Vegetali, Settore Disciplina , politiche e incentivi del commercio e attività terziarie, Settore Tutela e Gestione delle Risorse Idriche

Osservazione n°149 – Arch. Duccio Pampaloni et alii²⁰

Protocollo: n°13666 del 17.04.2014

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Oggetto di osservazione: Perimetro del centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 “*Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze*”

Sintesi:

Gli osservanti, con riferimento all’immobile di proprietà, ubicato in Via Pizzi a Bagno a Ripoli, dopo aver ricordato che :

- per tale immobile era già stata presentata “... *Osservazione al Piano Strutturale (osservazione n. 15, protocollo 34696 del 12.10.2010) affinché fosse inserito nella zona urbana, della quale ha sempre fatto parte ...*”;
- “... *si tratta di uno dei più vecchi immobili del centro abitato di Bagno a Ripoli, da sempre affacciato su Piazza della Vittoria, nonché tipico edificio di architettura residenziale dei primi anni del ‘900, tra le più vecchie costruzioni del centro abitato posto di fianco al Municipio comunale, con annesso giardino pertinenziale, senza terreno agricolo e quindi senza alcun elemento riconducibile alla ruralità ...*”;
- l’edificio in questione “... *storicamente ... aveva come accesso esclusivo la rampa carrabile di fianco al Comune che oggi, abbattuto il proseguimento del muro perimetrale della casa, prosegue diventando Via Romualdo Pizzi. Fino alla costruzione di Via Pizzi l’edificio, pur se in posizione eccentrica, faceva invece parte del contesto della piazza, in un dialogo ravvicinato con l’edificio sede del Comune*”;

chiedono che “... *nell’ambito dell’adozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli ...*” venga nuovamente riesaminata “... *la posizione dell’immobile di proprietà ...*” che “... *pertiene al perimetro urbano e non rurale ...*”.

All’osservazione è allegata la documentazione fotografica, estratti del RU adottato e del PS previgente. All’osservazione fa riferimento la comunicazione pervenuta con Prot. 9632 del 26/03/2015.

Proposta di controdeduzione:

L’Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L’osservazione riguarda tuttavia un immobile immediatamente adiacente al centro abitato di Bagno a Ripoli, coevo del palazzo comunale e oggi direttamente prospiciente la piazza del municipio, che l’Amministrazione Comunale, stanti anche le specifiche indicazioni fornite in proposito dalla apposita Commissione Consiliare, ritiene, a tutti gli effetti, parte integrante del suddetto centro abitato. Visto l’articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e viste le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR 01/2005, si propone pertanto di includere l’immobile in questione, così come quello ad esso immediatamente adiacente²¹, nel perimetro aggiornato del centro abitato di Bagno a Ripoli. Tale inclusione, che, stante l’evidente limite fisico determinato in loco dal territorio urbanizzato esistente, non comporta nuovo consumo di suolo, ma il solo riconoscimento dello stato di fatto, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all’ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito.

²⁰ Con Lorenza Pampaloni, Pietro Pampaloni e Argia Colombini Pampaloni

²¹ Tale immobile è stato oggetto di una comunicazione, aggiuntiva all’osservazione in oggetto, che ne chiede l’inclusione nel centro abitato di Bagno a Ripoli

Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta**
- Osservazione parzialmente accolta**
- Osservazione non accolta**
- Osservazione non pertinente**
- ...**

Osservazione n°4 FT – Regione Toscana²²

Protocollo: n°17939 del 23.05.2014

Ubicazione: -

Zona di R.U. oggetto di osservazione: -

Elaborati oggetto di osservazione: VAS – Rapporto ambientale; Norme di attuazione

Sintesi:

L'osservante segnala che:

- all'interno del "Rapporto Ambientale" sono indicati "... *quali obiettivi di sostenibilità ambientale: ridurre la produzione di rifiuti; migliorare il sistema di raccolta differenziata e diminuire la percentuale di conferimento in discarica. A livello comunale la gestione dei rifiuti è affidata a Quadrifoglio e nell'anno 2012 la RD si è attestata al di sopra del 58% registrando un aumento di 7 punti percentuali rispetto all'anno precedente ...*". Il "Piano Regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB)" adottato da Consiglio della Regione Toscana pone l'obiettivo di raccolta differenziata regionale del 70%;
- "... *ai sensi dell'art. 4 comma 7 della LR 25/1998 "Nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi sono inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di residui recuperabili, secondo le modalità indicate nel piano regionale"*;
- dalla consultazione della banca dati regionale relativa agli impianti di gestione rifiuti, risultano presenti sul territorio comunale "... *i seguenti impianti di gestione rifiuti: Autodemolizioni paradiso ...; Giani Geom. Giorgio discarica Boscaccio ...; EMA Snc di Zucchini G&C –Recupero; 3EFFE Srl – trattamento raee recupero ...; Ditta Righi ... recupero ...; SINCO Srl Recupero ...; Publiacqua Spa ... -depuratore di Ponte a Niccheri trattamento chimico-fisico ...; VALMET Srl Recupero;*
- dalla consultazione degli elaborati del sistema informativo SISBON (banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica), all'interno del territorio comunale di Bagno a Ripoli sono segnalate alcune aree, come risulta "... *dal seguente estratto: Distributore AGIP ... località ponte a Ema ...; Ex Discarica comunale Castel Ruggero ...; Distributore ERG Chianti est ...; Scuola materna Panerai ...; Distributore Esso ... Chianti ovest;*

Proposta di controdeduzione:

Pur riferita formalmente anche alla variante al PS, l'osservazione riguarda tematiche proprie del RU.
Per la risposta di merito si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...

²² Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati

Osservazione n°8 FT – Geom. Riccardo Fagotti**Protocollo:** n°20998 del 10.06.2014**Ubicazione:** Balatro**Zona di R.U. oggetto di osservazione:** perimetro ambito urbano Balatro**Elaborati oggetto di osservazione:****Sintesi:**

L'osservante, Amministratore del Condominio Balatro, ricorda che nel 2006 i proprietario del suddetto condominio hanno presentato osservazione alla variante per la perimetrazione dei centri abitati. A tale osservazione l'Amministrazione Comunale ha controdedotto affermando che "... l'area interessata ... si configura ... come un'area agricola sistemata anche per usi ricreativi. Tale stato ... non richiede, di per sé, l'inclusione nel perimetro di Balatro ... L'osservazione non appare pertanto suscettibile di accoglimento ...".

Poiché tuttavia " ... alcune aree che precedentemente erano state trattate analogamente all'area di proprietà ... sono state inserite all'interno degli ambiti urbani quali verde privato ...", si chiede " ... il riesame dell'osservazione presentata ... affinché ... il resede privato venga inglobato negli ambiti urbani quale verde privato"

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda tematiche che non costituiscono oggetto della presente variante al PS.

Per le questioni attinenti al RU si rimanda alla controdeduzione relativa al nuovo RU.

Con riferimento al PS l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente

...

Osservazione n°11 FT – Prof. Marco Jodice

Protocollo: n°2244 del 23.01.2015

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Oggetto di osservazione: Perimetro del centro abitato

Elaborati oggetto di osservazione: Piano strutturale – Statuto del territorio – Tav. 1.4.1 *“Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze”*

Sintesi:

L'osservante, nella sua qualità di *“... Presidente del Consiglio di Amministrazione ... dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Firenze”*, dopo aver premesso che:

- 1) *“... l'ISDSC ... è proprietario di un complesso edilizio posto in Bagno a Ripoli , loc. Baroncelli ...;*
- 2) il RU adottato *“... fa ricadere la proprietà suddetta in zona agricola ...”* escludendola *“... dal tessuto urbano, pur essendo di fatto ...”* inserita *“... in esso in quanto:*
 - *... sia per la posizione che per la sua morfologia ...”* può *“... considerarsi il naturale completamento della adiacente zona residenziale”;*
 - è lambita *“... su tre lati da viabilità pubblica (Via Torta e Via di Baroncelli) e pertanto risulta già urbanizzata poiché ...”* servita *“... da strada pubblica e reti tecnologiche pubbliche ... la stessa Via Baroncelli entra all'interno del complesso edilizio in oggetto girando intorno alla Chiesa”*

chiede

“Che venga modificata la perimetrazione dell'area a destinazione “Tessuto Residenziale” in modo da includere il complesso edilizio “Baroncelli” ed il relativo terreno di pertinenza”

All'osservazione sono allegati l'estratto di mappa catastale, l'estratto del RU adottato e la proposta di modifica.

Proposta di controdeduzione:

L'Amministrazione Comunale ha rinviato la verifica organica del perimetro dei centri abitati ai primi atti di governo del territorio che dovranno recepire la definizione di territorio urbanizzato contenuta nella nuova LR 65/2014. L'osservazione riguarda tuttavia un complesso edilizio di impianto storico, ormai raggiunto dalla espansione del centro abitato di Bagno a Ripoli ed oggi immediatamente adiacente ad esso, che l'Amministrazione Comunale, stanti anche le specifiche indicazioni fornite in proposito dalla apposita Commissione Consiliare, ritiene, a tutti gli effetti, parte integrante del suddetto centro abitato. Visto l'articolo 55 della LR 01/2005, che assegna al RU il compito di definire il perimetro aggiornato dei centri abitati, e viste le disposizioni transitorie della LR 65/2014, che consentono ai RU adottati prima della sua entrata in vigore di essere approvati ai sensi della suddetta LR 01/2005, si propone pertanto di includere il complesso edilizio in questione nel perimetro aggiornato del centro abitato di Bagno a Ripoli. Tale inclusione, che, stante l'evidente limite fisico determinato in loco dal territorio urbanizzato esistente, non comporta nuovo consumo di suolo, ma il solo riconoscimento dello stato di fatto, presuppone una precisazione localizzata del perimetro delle aree fragili, definite dal PTC e riprese dal PS. Non presuppone, di contro, modifiche all'ambito urbano indicato dal PS, poiché la Disciplina del PS consente al RU di operare modifiche al suddetto ambito.

Si propone, pertanto, di modificare gli elaborati grafici del PS come di seguito indicato.



Estratto Ps variante 2014 modificato: Invarianti strutturali del PTC Provincia di Firenze – Tav. 1.4.1

Per le implicazioni sul PS, l'osservazione appare, pertanto, suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

- Osservazione accolta
- Osservazione parzialmente accolta
- Osservazione non accolta
- Osservazione non pertinente
- ...