

**COMUNE DI BAGNO A RIPOLI** Provincia di Firenze  
*Area 6 - Pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio*

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER LA RIMOZIONE DELLA PREVISIONE DI VERDE DI CORREDO A PARCHEGGIO  
PUBBLICO SU AREA POSTA IN LOCALITA' BAGNO A RIPOLI, VIA ROMA**

**Documento preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS**  
**di cui all'art. 22 della L.r. 10/2010**

**Indice:**

Premessa

1. Caratteristiche della variante
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate
3. Soggetti competenti in materia ambientale

### Premessa

Il presente documento costituisce parte integrante della procedura di Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 e s.m.i., in quanto *Documento preliminare* di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza". Nel caso specifico la variante urbanistica ha per oggetto la rimozione della previsione di verde di corredo ad un parcheggio pubblico all'interno di un'area classificata "di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale" nel Regolamento Urbanistico.

La variante è stata adottata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.112 del 27/09/2011. La Regione Toscana, Direzione generale politiche territoriali ambientali e per la mobilità, Area di Coordinamento Pianificazione Territoriale e Paesaggio, si è espressa in tal modo nell'ambito del procedimento: *"Il presente contributo viene formulato nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa. [...] Con la presente si ricordano gli adempimenti di cui alla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza".*

In considerazione del parere di cui sopra si è ritenuto di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS la variante in oggetto che ricade nel caso di cui all'art. 5 co. 3 lettera b) della L.R. 10/2010. Con il presente documento si forniscono all'Autorità competente che emette il provvedimento di verifica ed ai Soggetti competenti in materia ambientale le informazioni necessarie per verificare se la variante abbia impatti significativi sull'ambiente, tali da rendere necessario, prima di procedere all'approvazione definitiva, l'assoggettamento a VAS. Per completezza si ricorda infine che, in relazione agli adempimenti di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 in materia di valutazione integrata, la variante è stata esclusa dal processo di valutazione integrata, trattandosi di una modifica minore al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 2 co. 3 del D.P.G.R. 9/02/2007 n.4/R.

Nel presente documento preliminare vengono sviluppati i contenuti elencati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i. Il primo paragrafo, "caratteristiche della variante", contiene una descrizione dettagliata della variante, anche in relazione agli strumenti urbanistici comunali vigenti, prendendo in considerazione i contenuti del punto 1 dell'allegato che per completezza vengono di seguito riportati:

*"Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività o, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione di risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente."*

Il secondo paragrafo, "caratteristiche degli impatti e delle aree interessate", entra nello specifico dell'analisi dei possibili impatti di natura ambientale conseguenti alla variante, prendendo in considerazione i contenuti di cui al punto 2 dell'allegato:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente;*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti;*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
  - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

### **1. Caratteristiche della variante:**

La variante in oggetto persegue l'obiettivo di rimuovere una previsione di "verde pubblico a corredo di parcheggio" riclassificando l'area come Zona omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 senza pregiudicarne l'uso a verde. Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno, circa 200 mq di superficie, di forma pressochè triangolare, adiacente ad un parcheggio pubblico situato nella parte alta del Capoluogo, lungo la direttrice di via Roma, tra le traverse di Via 2 Giugno e Via 8 marzo. L'area, caratterizzata da una considerevole pendenza, si situa tra le quote altimetriche + 108.00 e +111.80; tra il parcheggio ed il verde vi è un salto di quota di circa ml 2,55 che viene superato da un muro a retta.

Il parcheggio e la soprastante area verde in oggetto, sono classificati nel Regolamento Urbanistico vigente "Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale"; più precisamente fanno parte del lotto disciplinato dalla Scheda n.11 dell'Allegato 3: "Capoluogo - Via Roma". La previsione urbanistica ivi contenuta è stata già completamente realizzata, in virtù della Concessione edilizia n. 87 del 2002, per quanto riguarda l'intervento di carattere residenziale, ovvero quattro appartamenti (15 vani) e della Concessione edilizia n. 43 del 2002, per le opere di urbanizzazione.

Nella scheda la porzione orientale del lotto, comprendente anche l'area in oggetto, confinante con la strada privata di accesso alla vicina Villa Torricella, è graficizzata indistintamente come "parcheggio". Tuttavia in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, il parcheggio stesso venne ubicato nella parte più pianeggiante accessibile da Via Roma, mentre la rimanente porzione, situata al di sopra del muro a retta esistente, a +2.55 dalla quota del parcheggio, caratterizzata da una forte acclività, venne individuata come "verde a corredo del parcheggio accessibile per sola manutenzione". In fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione la Giunta Municipale, con del. n.24 del 24/02/2004, accolse la richiesta dei lottizzanti di modifica della Convenzione del 2002 relativamente alla perimetrazione e alle modalità di accesso al piccolo "verde di corredo". Infine nel 2005 tale verde venne acquisito al patrimonio comunale insieme al parcheggio e venne appositamente costituita una servitù di transito sulla strada privata per il passaggio dei mezzi necessari alla sua manutenzione.

Valutata la sua mera funzione estetica, riconducibile alle caratteristiche morfologiche e dimensionali sopra descritte, il verde in oggetto riveste scarso interesse pubblico; l'Amministrazione ha quindi deciso di alienarlo dopo aver provveduto, con l'approvazione della presente variante, a riclassificare l'area come Zona omogenea "B", di fatto "verde privato" privo di capacità edificatoria. Cionondimeno è necessario valutare in quale misura la variante costituisca quadro di riferimento per progetti o altre attività.

I "Tessuti a prevalente carattere residenziale" del territorio comunale sono le Zone omogenee "B" ai sensi del D.M. 1444/68, dove gli interventi ammessi riguardano gli edifici esistenti, con esclusione quindi della nuova edificazione e sono volti al completamento o all'ampliamento degli stessi (c.f.r. art.36 Norme Tecniche di Attuazione). In particolare l'ampliamento (addizione funzionale) è consentito esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico (1999). Per quanto riguarda l'area compresa nella scheda "Capoluogo-Via Roma", i quattro appartamenti sono stati realizzati in data posteriore, come

detto sopra e pertanto, allo stato attuale degli strumenti urbanistici comunali, non potranno usufruire di tale possibilità. In conclusione non si prevedono, relativamente all'area oggetto della variante, altro che limitati interventi di sistemazione volti al miglioramento della fruizione privata del verde.

Per quanto riguarda il secondo elemento oggetto di verifica, si rileva che nessuna influenza potrebbe derivare dalla variante relativamente al Regolamento Urbanistico attualmente in corso di elaborazione, in quanto la previsione di nuova edificazione contenuta nella scheda del vigente R.U. è stata completamente realizzata e l'area di riferimento non ha quindi più alcuna capacità edificatoria.

In riferimento alla "Verifica degli spazi pubblici o di uso pubblico" ai sensi del D.M. 1444/68 contenuta nel Quadro Conoscitivo della Revisione Generale del Piano Strutturale, la piccola riduzione del verde pubblico conseguente alla variante non costituisce modifica rilevante; la dotazione di verde pubblico che emerge dallo studio suddetto soddisfa pienamente per l'UTOE di Bagno a Ripoli gli standard di legge.

La variante è stata predisposta coerentemente con gli obiettivi strategici di riferimento del Sistema ambientale contenuti nella Disciplina della Revisione generale del Piano Strutturale approvata con Delibera C.C. n.103 del 27/07/2011; in questo senso essa integra, seppur con il suo piccolo apporto in termini di superficie verde, le considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. In riferimento al sistema insediativo l'obiettivo della sostenibilità ambientale si persegue attraverso "la conservazione di varchi inedificati tra sistemi urbani limitrofi evitando saldature tra gli insediamenti [...]". In particolare nella parte collinare del centro abitato di Bagno a Ripoli, il sistema dei giardini privati, aree di verde pubblico e sistemi di verde lineare (filari alberati, siepi) caratterizza in maniera determinante il tessuto insediativo di origine relativamente recente. Si tratta infatti per lo più di villini a 2-3 piani circondati da giardini privati ed arretrati rispetto alla sede stradale dalla quale vengono spesso schermati attraverso alberature sempreverdi. Nell'analisi dello stato attuale dell'area condotta nella fase di predisposizione degli elaborati della variante non sono stati evidenziati particolari problemi che coinvolgano le componenti ambientali, aria, acqua, suolo, vegetazione e fauna.

Infine si dà atto che non risulta alcuna rilevanza in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente.

## **2. Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate**

In relazione allo studio degli impatti che l'attuazione della variante potrebbe determinare sul territorio, vengono presi in considerazione i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici nonchè le relazioni fra gli stessi.

Come detto nel paragrafo precedente, la piccola area verde, circa 200 mq di superficie, si colloca in contesto urbano lungo via Roma e si presenta interclusa tra giardini privati ed il parcheggio pubblico posto a quota inferiore. La sistemazione attuale dell'area è avvenuta contemporaneamente alla realizzazione del parcheggio e comprende la recinzione con rete sui tre lati a monte, nonchè ringhiera montata sul muro a retta per il superamento del forte dislivello sul lato del parcheggio medesimo. L'accesso, riservato alla sola manutenzione, avviene da un cancello posto sulla strada privata che sale a Villa Torricella, mentre, all'interno, il terreno in forte pendenza è trattenuto da piccoli terrazzamenti rivestiti con rami di legno sui quali sono stati impiantati alcuni olivi. Viste le caratteristiche dell'area si conferma che la sua fruibilità pubblica è di ordine esclusivamente estetico, in quanto la forte pendenza del terreno, la differenza di quota rispetto alla strada pubblica e, non ultima, la sua esigua dimensione, sono tali da aver fatto escludere l'uso quale "giardino pubblico". In considerazione del fatto che, come abbiamo avuto modo di verificare nel paragrafo precedente, la variante in esame determina unicamente il passaggio dalla proprietà pubblica alla proprietà privata di un'area che rimarrà comunque verde, si può rilevare che, da un punto di vista naturalistico, non vi saranno impatti significativi sull'ambiente. Eventuali sistemazioni conseguenti ad un uso privato dell'area verde dovranno essere comunque valutate sotto il profilo paesaggistico ed ammesse qualora ritenute migliorative della situazione attuale. Ci troviamo infatti in una zona del territorio che, anche se in contesto urbano, ha senz'altro caratteristiche di pregio ed è protetta da Vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (vincolo denominato "Via vecchia Aretina", istituito con D.M. 20/12/1965).

Infine si fa presente che la variante non interessa aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

In conclusione, sulla base delle considerazioni svolte nel presente Documento, si rileva che la variante in esame non comporta alcun impatto significativo sulle componenti ambientali.

### **3. Soggetti competenti in materia ambientale:**

Ai fini della consultazioni relative alla verifica di assoggettabilità a VAS, si propongono ai sensi dell'art. 18 della L.R. 10/2010, i seguenti Soggetti competenti in materia ambientale avvalendosi dei criteri stabiliti dall'art. 20 della legge medesima:

- *Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Firenze, Prato e Pistoia;*
- *Regione Toscana - Direzione generale politiche territoriali ambientali e per la mobilità;*
- *Regione Toscana - Ufficio regionale per la tutela del territorio (U.R.T.A.T) di Firenze;*
- *Provincia di Firenze - Pianificazione del territorio;*
- *Comune di Bagno a Ripoli - Area 2: servizi al territorio opere pubbliche e ambiente;*
- *ASL;*
- *ARPAT.*

Il Responsabile del procedimento

Arch. Fiorella Mangiacavalli

L'istruttore tecnico

Arch. Laura Nanni