



Determinazione Dirigenziale

n. **1159** del **06/12/2013**

**OGGETTO: Piano attuativo di iniziativa privata "ex Ceramiche Brunelleschi – Loc. Capannuccia" e variante parziale al Regolamento Urbanistico. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..
Conclusione del procedimento.**

IL DIRIGENTE

VISTA la Direttiva Europea 42/2001/CE "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";

VISTO il D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" - parte seconda – come modificato con D.Lgs. 4/2008 e con D.Lgs. 128/2010;

VISTA la L.R. 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio";

VISTA la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e valutazione di incidenza" e s.m.i.;

DATO ATTO che con Deliberazione di Giunta Municipale n. 1 del 10/01/2013, la stessa G.M., modificando il proprio provvedimento n. 39 del 27/03/2009, a seguito delle modifiche introdotte all'art. 12 della L.R. 10/2010, individuava, quale autorità competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi (VAS), l'Area 2 – Servizi al Territorio, LL.PP. e Ambiente, confermando altresì che il ruolo di Autorità Procedente ricadeva sul Consiglio Comunale;

DATO ATTO che il Settore Urbanistica dell'AREA 6 – Pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio ha trasmesso a questa Autorità Competente il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, inviato dal Proponente Tognozzi Building S.p.A.;

DATO ATTO che con nota prot. n. 27918 del 02/09/2013 l'Autorità Competente per la VAS ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico trasmettendo il documento preliminare, di cui all'art. 22 della



L.R. 10/2010, ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale, individuati ai sensi dell'art. 20 della L.r. 10/2010, in:

- ◆ Regione Toscana – D.to Politiche Territoriali ed Ambientali;
- ◆ Provincia di Firenze – D.to Territorio e Programmazione;
- ◆ Azienda ASL 10 Firenze;
- ◆ ARPAT – D.to Provinciale di Firenze;
- ◆ Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici;
- ◆ Autorità di Ambito Territoriale 3 Medio Valdarno;
- ◆ Autorità di Ambito Territoriale Toscana Centro;

al fine di acquisire il loro parere per la definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale;

CONSIDERATO CHE a seguito dell'invio del documento preliminare sono pervenuti solo i contributi di alcuni dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale coinvolti ed in particolare della Provincia di Firenze, di Arpat e della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici;

VISTI i suddetti contributi, che venogono allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale :

- **Allegato 01** - nota ARPAT acquisita al prot. n. 29239 del 12/09/2013: "... Questo Dipartimento per quanto di competenza, ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla VAS..." con una serie di prescrizioni da attuare nella successiva fase di approfondimento progettuale;
- **Allegato 02** - nota della Provincia di Firenze acquisita al prot. n. 32102 del 01/10/2013 dalla quale non emergono elementi significativi che rendano necessario assoggettare il Piano Attuativo e la relativa variante a VAS ma in cui sono riportate alcune prescrizioni da attuare in fase progettuale;
- **Allegato 03** - nota Soprintendenza acquisita al prot. n. 32101 del 01/10/2013: "... considerato che il progetto potrebbe generare possibili impatti negativi sul pregevole contesto paesaggistico, soprattutto per l'elevata entità dimensionale delle previste cubature edilizie, si ritiene che il Piano Attuativo in oggetto debba essere assoggettato a VAS.";

PRESO ATTO dell'attività tecnico istruttoria svolta dall'Autorità Competente, dalla quale risulta che "Visti gli elementi costitutivi del Piano Attuativo proposto e della relativa variante parziale al R.U., sebbene il processo di valutazione abbia evidenziato che dall'attuazione del Piano possano emergere numerosi aspetti migliorativi della situazione esistente in relazione alle componenti ambientali, considerato il contenuto del parere della



Soprintendenza legato alla rilevanza dei possibili impatti paesaggistici dell'intervento, si ritiene di dover proporre di assoggettare il Piano Attuativo alla Valutazione Ambientale Strategica.”;

RITENUTO, quindi, necessario, sulla base di quanto richiamato sopra, procedere al rilascio del provvedimento di verifica di assoggettabilità, assoggettando il Piano Attuativo in oggetto alla Valutazione Ambientale Strategica;

RICHIAMATA la competenza ad emanare il presente provvedimento ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

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

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il vigente Regolamento degli Uffici e Servizi dell'Ente;

DETERMINA

per le motivazioni espresse in narrativa,

- 1) di assoggettare il *Piano Attuativo di iniziativa privata "ex Ceramiche Brunelleschi – Loc. Capannuccia"* e variante parziale al Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli alla Valutazione Ambientale Strategica;
- 2) di prescrivere, tenuto conto dello specifico parere della Soprintendenza, che il Rapporto Ambientale, redatto in conformità all'Allegato 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., dovrà orientarsi a trattare con maggior approfondimento gli aspetti (già in parte esplicitati nei documenti di Piano) connessi con l'inserimento paesaggistico dell'intervento. Tale componente del Rapporto Ambientale si auspica venga condivisa in fase di redazione con gli uffici dell'Ente sopracitato;
- 3) di evidenziare, sulla base dell'istruttoria interna e sulla base dei contributi istruttori acquisiti dagli altri Enti competenti in materia ambientale, le seguenti prescrizioni che dovranno trovare esplicito riscontro nell'ambito della successiva fase di approfondimento progettuale oggetto di trasmissione all'Amministrazione Comunale:
 - d) l'intervento di riconversione dell'area da industriale a residenziale dovrà essere preceduto dalla presentazione al Comune di un Piano di Investigazione che a seguito della sua approvazione dovrà essere messo in atto in contraddittorio con ARPAT; sulla base delle risultanze di tali investigazioni, dirette a verificare l'integrità ambientale del sito, il Comune potrà, previo parere dell'ARPAT, disporre la fruibilità dell'area nel caso in cui non venga riscontrato il superamento dei limiti di legge oppure avviare il procedimento di bonifica nel caso contrario.



- e) prima dell'avvio dei lavori l'area interessata dal Piano Attuativo dovrà essere bonificata dai materiali contenenti amianto ancora presenti nell'ex sito industriale;
 - f) dovranno essere prodotte opportune valutazioni preventive di impatto acustico delle opere in progetto affinché sia verificato che non vi sia peggioramento dell'esistente e siano identificati eventuali interventi di risanamento correttivi (eventualmente valutando la necessità di predisporre corridoi di non edificabilità intorno alle infrastrutture principali);
 - g) dovranno essere predisposte opportune valutazioni di clima acustico per quanto riguarda i nuovi immobili in progetto;
 - h) ai fini del risparmio idrico, il progetto dovrà prevedere il recupero delle acque meteoriche non contaminate delle coperture finalizzato al riutilizzo (ad esempio per gli scarichi dei wc e per l'irrigazione del verde privato e/o pubblico);
 - i) in relazione all'impatto elettromagnetico dovrà essere verificato il rispetto del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità per i nuovi impianti (linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione);
 - j) dovrà essere verificata, in accordo con il gestore del Servizio Idrico Integrato, la capacità idraulica della fognatura esistente e la capacità depurativa dell'impianto di Ponte a Niccheri a cui il nuovo progetto prevede di allacciarsi;
 - k) dovrà essere predisposta idonea valutazione previsionale dell'impatto delle emissioni sulla qualità dell'area ambiente in relazione alla centrale di trigenerazione che si intende realizzare per coprire i fabbisogni energetici del comparto;
 - l) le attività di cantiere dovranno essere gestite facendo riferimento alle indicazioni dei cui alla "Scheda tecnica per l'organizzazione e la gestione dei cantieri" proposta nell'ambito del parere ARPAT ed allegata alla presente determina.
- 4) di allegare al presente atto – a formarne parte integrante e sostanziale – le note di ARPAT prot. n. 29239 del 12/09/2013 (Allegato 01) di Provincia di Firenze prot. n. 32102 del 01/10/2013 (Allegato 02) e Soprintendenza prot. n. 32101 del 01/10/2013 (Allegato 3);
- 5) di trasmettere il presente atto al Proponente Tognozzi Building S.p.A. al fine di predisporre il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica e dare corso agli adempimenti di cui all'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- 6) di trasmettere il presente atto all'Area 6 – Settore Urbanistica;
- 7) di provvedere alla pubblicazione sul sito del Comune sul sito www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it, della presente determina.



Comune di
Bagno a Ripoli Provincia di Firenze

AREA 2 - Servizi al territorio LL.PP. e Ambiente
Settore Ambiente, Energia e Protezione Civile

Il Dirigente
Dott. Ing. Andrea Focardi

**Dipartimento ARPAT di Firenze**

via Ponte alle Mosse, 211 - 50144 Firenze
tel. 055.32061 - fax 055.3206218
PEC: arpat.protocollo@postacert.toscana.it
www.arpat.toscana.it - urp@arpat.toscana.it
p.iva 04686190481

Prot.n. 29239 del 12.09.13

- originale
- copia per conoscenza
- minuta per archivio
- unico originale agli atti

n. prot. _____ cl. **FI.02/62.4** del _____

a mezzo: comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it

Al Comune di Bagno a Ripoli
All'attenzione del Dirigente Area 2
Ing. Andrea Focardi

Oggetto: Contributo su verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa privata "ex Ceramiche Brunelleschi – Loc. Capannuccia" e variante parziale al Regolamento Urbanistico. Vs richiesta prot. 27918 del 02/09/2013 (prot. ARPAT 56251 del 03/09/2013).

Vista la documentazione allegata al procedimento di cui all'oggetto costituita dal documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità;

Si evidenzia quanto segue:

- Il comparto edificatorio di Capannuccia si estende su un'area di 93.101 mq, di cui quella occupata dalla fornace risulta pari a mq 74.947 su cui insistono circa 85.000 mc di capannoni ed edifici dismessi facenti parte delle ex Ceramiche Brunelleschi dismessa da circa 20 anni; la totalità dell'area ricomprende tutta la collina fino alla Via di Mondeggi e la striscia di terreno pianeggiante lungo la Via di Tizzano prima dell'ingresso al paese.
Come indicato in relazione la scheda del regolamento urbanistico prevede per il comparto edificatorio un massimo di 548 stanze, una serie di laboratori artigianali per almeno 2200 m², il comune ipotizza anche la costruzione di una nuova chiesa, di un circolo ricreativo, e di un centro civico, quest'ultimo con una superficie coperta di 250 m² disposti su due piani. Sono poi da realizzare 250 parcheggi di uso pubblico ed una piazza.
- Il piano prevede una variante al vigente Regolamento Urbanistico al solo fine di allineare l'attuale perimetrazione del piano con quanto già previsto dallo strumento comunale. La differenza è costituita a una superficie di pochi metri quadri.
La relazione (pag. 7 di 23 della relazione) non rileva nessuna significativa differenza da quanto già previsto nel vigente RU.
- Il proponente indica che i laboratori artigianali previsti nella scheda del RUC, incompatibili con la residenza, saranno sostituiti da negozi.
- All'interno del comparto vengono proposti due sistemi di approvvigionamento energetico.
 - l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per uso sanitario, dimensionati per garantire una copertura che si avvicini al 50% del fabbisogno complessivo.
 - Un impianto centralizzato per la produzione combinata di energia elettrica, calore ed acqua refrigerata (trigenerazione) destinata al riscaldamento invernale e alla climatizzazione estiva. Il documento esaminato fa riferimento ad una relazione tecnica non allegata a quanto fornito.
- Per quanto concerne la fognatura il documento rileva che Capannuccia è già allacciata al depuratore di Ponte a Niccheri, per cui viene indicato sufficiente un semplice allacciamento alla tubatura esistente alloggiata nell'alveo del fiume Ema.
- Il documento nella parte relativa alla valutazione degli effetti del progetto evidenzia aree di criticità per la matrice acqua e suolo soltanto relativamente all'azione "potenziamento dell'offerta residenziale" incentrata sul recupero dell'area industriale dismessa ex Brunelleschi e sua integrazione con il centro abitato esistente.



Questo Dipartimento per quanto di competenza, ritiene che la variante proposta possa essere esclusa dalla VAS ma con le prescrizioni di seguito evidenziate.

- L'intervento di recupero e di riconversione dell'area precedentemente utilizzata a scopi diversi, deve essere preceduta da investigazioni ambientali atte a dimostrare l'integrità ambientale del sito e quindi la necessità o meno di interventi di bonifica. Tali aspetti sono disciplinati dal Piano Provinciale per la bonifica dei siti inquinati e relativi aggiornamenti e dalla LR 25/98 e s.m.i.
- In caso di recupero di edifici ormai datati porre particolare attenzione anche nel caso non si trattasse di area industriale, alla presenza di manufatti contenenti amianto, rispetto ai quali le aree si ritiene debbano essere preventivamente bonificate prima della ristrutturazione
- E' necessario poi che vengano predisposte opportune valutazioni preventive di impatto acustico (ex art. 8 L. n. 447/95) delle opere di progetto, nella fase di progettazione definitiva delle opere, ciò affinché sia verificato che non vi sia peggioramento dell'esistente e si identifichino gli interventi di risanamento correttivi. Si ricorda che la qualità acustica dell'edificato non può essere semplicisticamente ridotta ai soli requisiti passivi dei fabbricati (isolamento acustico) ma deve coinvolgere anche elementi più pertinenti come il Regolamento urbanistico. Per questo si ricorda particolare cura nell'organizzazione dell'edificato, la distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso, la geometria e la distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, ecc.. Si ribadisce in tal senso anche la necessità di valutare se la progettazione ha tenuto conto o necessita l'individuazione di corridoi di non edificabilità intorno alle infrastrutture principali.
- La progettazione dei singoli nuovi immobili deve essere assoggettata comunque alla valutazione di clima acustico ai sensi della L.447/95 art.8 c.3. Il progetto esecutivo non potrà essere approvato senza il parere positivo dell'Autorità Comunale su tale valutazione. In particolare in tale valutazione devono essere considerate le questioni relative a:
 - orientamento degli immobili;
 - destinazioni d'uso degli interni;
 - caratteristiche della facciata in relazione alla schermatura che può offrire sia a finestre chiuse che a finestre aperte (fonoisolamento delle facciate);
 - posizionamento degli immobili rispetto alla strada;
 - eventuali elementi di schermatura che potrebbero essere realizzati contestualmente agli immobili.
- In relazione all'impatto elettromagnetico da linee elettriche si ricorda che in progettazione esecutiva le considerazioni in merito alle linee elettriche dovranno comprendere l'insieme degli impianti elettrici costituiti come indicato dalla L.36/01 nella definizione "elettrdotto" da "*Insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione*". Di conseguenza il rispetto del valore di attenzione, di 10 μ T per gli impianti esistenti e dell'obiettivo di qualità di 3 μ T per i nuovi impianti, in zone a prolungata presenza umana, così come previsto dal DPCM 08/07/03 dovrà essere verificato per tutti gli oggetti nominati. Particolare attenzione dovrebbe essere riservata alle cabine di trasformazione MT/bt, che inserite all'interno o in prossimità di edifici, possono determinare livelli significativi di campo magnetico nelle abitazioni. Oltre al decreto citato occorre fare riferimento anche al DM 29/05/08 che definisce la metodologia per il calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti. In particolare in fase di pianificazione risulta utile la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) che così come definita nel decreto ministeriale, rappresenta un primo indicatore utile a valutare se in fase di

autorizzazione di un nuovo impianto o di una nuova costruzione, sia necessario un ulteriore approfondimento riguardo all'effettiva esposizione dell'area interessata dall'intervento. In particolare la DPA è la distanza massima al suolo dall'asse della linea elettrica o dal limite dell'area dell'impianto elettrico, oltre la quale è sicuramente rispettato il limite dei 3 μ T previsto dal DPCM 08/07/03.

La fascia di rispetto come definita dal DM 29/05/08 rappresenta un vincolo territoriale; tali aree costituiscono corridoi infrastrutturali all'interno dei quali esistono limitazioni all'edificabilità (riferimento alla L.36/01 art. 4 c.1 lettera h); il vincolo, si ricorda, è esteso anche alle eventuali aree produttive in quanto luoghi di permanenza prolungata di persone e pertanto soggetti alle medesime tutele.

- Vista l'entità delle edificazioni per quanto concerne la gestione delle acque di scarico, in relazione a quanto indicato nel documento preliminare, è necessario che venga prevista una valutazione della capacità idraulica della fognatura esistente a cui il progetto prevede di allacciarsi ed una verifica della potenzialità di accettazione del nuovo scarico (portata e carico inquinante) del depuratore finale indicato nell'impianto di Ponte a Niccheri oltre quanto vorrà indicare il gestore della rete fognaria.
- Evidenziato che il documento preliminare in esame fa riferimento all'installazione di un impianto centralizzato per la produzione combinata di energia elettrica, calore ed acqua refrigerata (trigenerazione) destinata al riscaldamento invernale e alla climatizzazione estiva, di tipologia non specificata, si ricorda che taluni impianti alimentati con fonti rinnovabili quali biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas comportano emissioni in atmosfera, non sempre compatibili con i tessuti insediativi a destinazione residenziale. Di conseguenza ricordata comunque l'opportunità di evitare la prossimità di rilevanti emissioni da tali impianti con le aree abitate (o di futura destinazione abitativa) e comunque l'opportunità di compensare tali nuove emissioni con una riduzione di altre (in particolare quelle dovute ad impianti termici civili) si ritiene opportuno che in fase di progettazione venga effettuata una valutazione dell'impatto delle eventuali emissioni sulla qualità dell'aria ambiente.

Oltre alle prescrizioni sopra si ritiene importante:

- ribadire i principi di edilizia sostenibile, di cui alle Linee Guida della Regione Toscana, di cui tenere conto sia nella fase di progettazione che di realizzazione delle opere.
- Proporre relativamente alle future attività di cantiere per tutti i possibili aspetti ambientali di fare riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 1 "Scheda tecnica per l'organizzazione e la gestione dei cantieri".

Firenze 12/09/2013

Il Responsabile del Settore Supporto Tecnico
Dott. Sandro Garro

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata così come definita all'art.1, co.1, lett. r) del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



PROVINCIA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO I TERRITORIO
E PROGRAMMAZIONE

Prot. N°
Da citare nella risposta
Cl. Cat. Cas. N°
Risposta alla lettera del
N°
Allegati n°

Firenze, 1 ottobre 2013

Ns. Rif.2998

Comune di Bagno a Ripoli
Area 2 – Servizi al territorio LL.PP. e Ambiente
Alla c.a. dell' Ing. Andrea Focardi

PROVINCIA di FIRENZE



Prot Nr. 0408585/2013
01/10/2013
Cl. 008.06.02



E per conoscenza:

Direzione Viabilità
alla c.a. Ing. Carlo Ferrante

Direzione Grandi Assi Viari
alla c.a. Ing. Carlo Ferrante

Direzione Ufficio Progetti Edilizia, LL.PP., Difesa del Suolo e
Protezione Civile
alla c.a. Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti

Direzione Patrimonio, Espropri, Gestione Immobili e TPL
alla c.a. Dott. Maria Cecilia Tosi

Direzione Ambiente e Gestione Rifiuti
alla c.a. Dott. Gennaro Giliberti

Direzione Avvocatura
alla c.a. Dott. Maria Cecilia Tosi

OGGETTO: Piano Attuativo di iniziativa privata “ex Ceramiche Brunelleschi – Località Capannuccia” e variante parziale al Regolamento Urbanistico. Procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010.

Si trasmette in allegato il parere relativo al procedimento indicato in oggetto, come richiesto con Vs. nota protocollo n.357102 del 2/09/2013.

Unitamente alla presente si allega anche il contributo istruttorio trasmesso dalla Direzione “Patrimonio, Espropri, Gestione Immobili e TPL” che segnala, tra gli altri, che “l'approvazione della Variante urbanistica e la conseguente esclusione del comparto edificatorio di una porzione consistente (quasi metà) delle aree di proprietà della Provincia di Firenze, a prescindere dalle considerazioni legate alla causa legale in corso, arreca un danno economico all'Ente”.

Il Responsabile dell'istruttoria che ha predisposto il parere resta a disposizione per eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni.

Un cordiale saluto

Il Responsabile della Direzione
Urbanistica, Parchi, Aree Protette
Arch. Adriana Sgolastra

Provincia di Firenze
via Ginori10 - 50129 Firenze
tel. 055 2760358
fax 055 2760359 /360
a.sgolastra@provincia.fi.it

DIPARTIMENTO IV
DIREZIONE PATRIMONIO,
ESPROPRI, GESTIONE
IMMOBILE TPL



Firenze, 27/09/2013
DIP. IV n. 2258/2013
c.n. 32102/2013

Firenze, 27 settembre 2013

Direzione Urbanistica Pianificazione
Territoriale

alla c.a. arch. Adriana Sgolstra

Oggetto: Piano Attuativo “ex ceramiche Brunelleschi” in località Capannuccia a Bagno a Ripoli.

Facendo seguito alla nota prot. 2089 del 13/9/2013 con la quale viene richiesto a questa Direzione di verificare gli aspetti di competenza in merito alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo in oggetto si fa presente quanto segue.

La Provincia di Firenze e la Società Agricola Mondeggi Lappeggi srl in liquidazione sono proprietarie di due appezzamenti di terreno contraddistinti al catasto terreni del Comune di Bagno a Ripoli rispettivamente al foglio di mappa n. 60 particelle nn. 80 e 127 per una superficie di mq. 1830 e mq. 7340.

Tali aree sono classificate dal R.U. come “aree di riorganizzazione urbana a prevalente carattere residenziale” da assoggettare a piano attuativo e sono normate dall'art. 39 delle NTA, secondo il quale sono ammessi interventi di sostituzione e di riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti finalizzati alla creazione di nuovi tessuti a prevalente carattere residenziale. A fronte di una superficie complessiva del comparto di 91.267 mq la Provincia di Firenze e la Società Agricola Mondeggi Lappeggi srl in liquidazione sono proprietarie, rispettivamente, del 2,00% e dell' 8,04% della superficie totale.

Il perimetro del piano attuativo, riportato nella tav. 29 S1 con linea azzurra, esclude dal comparto una porzione di terreno in fregio alla strada vicinale di Benzolaia, di proprietà della Provincia di Firenze e della Società Agricola Mondeggi Lappeggi srl in liquidazione, che invece sono attualmente comprese all'interno del comparto nel R.U. vigente.

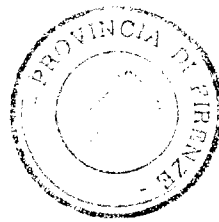
Palazzo Medici Riccardi
via Cavour 50129 Firenze
tel 055 2760192
fax 055 2760897
matteocchia.rosa@provincia.fi.it
www.provincia.fi.it

L'approvazione della variante urbanistica e la conseguente esclusione dal comparto edificatorio di una porzione consistente (quasi la metà) delle aree di proprietà della Provincia di Firenze, a prescindere dalle considerazioni legate alla causa legale in corso, arreca un danno economico all'Ente: questa Direzione ha già peraltro deciso l'alienazione dell'intera particella, considerata come area edificabile, inserendola nel piano delle alienazioni.

Si osserva inoltre che all'interno del perimetro del piano attuativo sono ricomprese le aree del demanio stradale costituite dall'odierna strada provinciale n. 56 nonché alcuni terreni privati (porzione delle particelle 422 e 65 del foglio di mappa 60) interessati dalla procedura di esproprio (ente beneficiario Regione Toscana) legata alla realizzazione della variante alla strada regionale n. 222 (circonvallazione di Grassano).

Per tali terreni è già avvenuta l'immissione in possesso in esecuzione del Decreto n. 2194 del 14/6/2013.

Distinti saluti.



Il Dirigente
dott.ssa Maria Cecilia Fosi



DIPARTIMENTO I TERRITORIO
E PROGRAMMAZIONE

PROVINCIA
DI FIRENZE

Prot. N° 408585/2013

Firenze, 30 settembre 2013

N.Rif.2998

RAPPORTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: Piano Attuativo di iniziativa privata "ex Ceramiche Brunelleschi - Località Capannuccia"
e variante parziale al Regolamento urbanistico.
Procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010.

Comune Bagno a Ripoli

RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA: Arch. Gianni Nesi

Direzione Urbanistica, Parchi e Aree Protette
Arch. Adriana Sgolastra

Parere di coerenza al P.T.C.P.

Procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010

Comune di	Bagno a Ripoli
Oggetto	Piano Attuativo di iniziativa privata "ex Ceramiche Brunelleschi - Località Capannuccia" e variante parziale al Regolamento urbanistico.
Responsabile del Procedimento per l'Amministrazione Comunale	Ing. Andrea Focardi – Dirigente Area 2 "Servizi al Territorio, LL.PP. e Ambiente"
Proponente	Tognozzi Building S.p.A.
Istruttoria PTCP	Arch. Gianni Nesi
Strumento urbanistico vigente del Comune	Il Comune è dotato di P.S. approvato con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 27/07/2011 e di R.U. approvato con delibera C.C. n.78 del 22/04/2009. Tali aree sono classificate dal R.U. come "aree di riorganizzazione urbana a prevalente carattere residenziale" da assoggettare a piano attuativo e sono normate dall'art.39 delle NTA, secondo il quale sono ammessi interventi di sostituzione e di riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti finalizzati alla creazione di nuovi tessuti a prevalente carattere residenziale. La scheda n.20 "Capannuccia" di cui all'allegato 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, detta indicazioni e prescrizioni di intervento.
Elaborati trasmessi	Documento preliminare ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010, pervenuto il 2/09/2013, successivamente questo ufficio ha chiesto informalmente grafici illustrativi circa la localizzazione del area oggetto del procedimento. Il Comune di Bagno a Ripoli (Settore Ambiente, Energia e Protezione Civile) in data 11/09/2013 ha fatto pervenire i seguenti elaborati: - tavola 26 "inquadramento territoriale – stato di progetto", luglio 2010 (del quale viene precisato il mancato aggiornamento alle ultime modifiche); - tavola 29s1 "planimetria generale – progetto plani volumetrico" agosto 2012 (definita come ultimo aggiornamento progettuale); - tavola 23 "rimodellamento del terreno – stato rimodellato/sovrapposto", luglio 2010; - documento Bs2 "Relazione tecnica illustrativa", agosto 2012.
Comunicazioni intercorse	Con nota pervenuta il 2/09/2013 (protocollo n.357102) il Comune di Bagno a Ripoli ha trasmesso a questa Direzione il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.; Con nota del 13/09/2013 (prot.int.n.2089) questa Direzione ha chiesto un contributo istruttorio alle seguenti Direzioni: - Viabilità, - Grandi Assi Viari, - Ufficio Progetti Edilizia, LL.PP., Difesa del Suolo e Protezione civile (P.O. Comparti Idraulici e P.O. Risorse Idriche), - Patrimonio, Espropri, Gestione Immobili e TPL (e P.O. Espropri e P.O. Patrimonio), - Ambiente e Gestione Rifiuti (P.O. Gestione Rifiuti e Bonifica siti inquinati). In data 27/09/2013, si è tenuto un incontro specifico presso la "Direzione Patrimonio, Espropri, Gestione Immobili e TPL" di questa Amministrazione per approfondire alcune problematiche tecniche ed ambientali.
Localizzazione del progetto	L'area oggetto dell'intervento è ubicata nella frazione di Capannuccia, costituita principalmente da un nucleo di case allineate lungo la strada provinciale di Tizzano che collega Grassina con Figline Valdarno. A monte confina con il bosco di Mondeggi.

	<p>Si tratta di una vasta area di circa 75.000 mq. su cui insistono circa 85.000 mc. di capannoni ed edifici dismessi facenti parte delle ex Ceramiche Brunelleschi (La Fornace).</p> <p>La Fornace ha prodotto un'attività di escavazione dell'argilla che ha procurato anche una profonda alterazione dell'ambiente ed ha creato una piattaforma rilevata di circa 7 metri rispetto all'abitato, sulla quale insistono i diversi edifici. Lungo la strada sono presenti alcuni edifici che ospitavano le abitazioni del Direttore dello stabilimento e del personale di servizio, oltre ai locali adibiti ad uffici e mensa aziendale.</p> <p>L'area risulta dismessa da circa 20 anni, ed è priva di elementi significativi di archeologia industriale.</p> <p>L'area compresa nel comparto del presente piano è costituita sostanzialmente dall'area occupata dall'ex fornace e dai relativi annessi cui sono state accorpate aree di proprietà della Provincia, del Comune e di Privati.</p>
<p>Contenuti del progetto</p>	<p>Dal R.U. "Comparto Capannuccia":</p> <p><i>[...] La trasformazione prevede la demolizione degli attuali capannoni, la bonifica del fronte attuale di cava e la realizzazione di un nucleo residenziale dotato di una serie di servizi tra cui la nuova chiesa, il circolo ricreativo, un edificio per servizi pubblici, oltre ad una serie di parcheggi. Alcuni piccoli laboratori artigiani andranno ad occupare il piede della cava ovest, riallacciandosi con l'edilizia residenziale esistente. Il fronte della cava dovrà essere sottoposto ad un intervento di recupero che vedrà la realizzazione di terrazzamenti, il rimboschimento di alcune parti, la creazione di percorsi pedonali di collegamento tra il nuovo ed il vecchio insediamento e alcuni punti sosta.[...]</i></p> <p>Il comparto edificatorio di Capannuccia si estende su di un'area più vasta a rispetto a quella occupata dalla fornace, esso infatti comprende tutta la collina fino a via di Mondeggi e la striscia di terreno pianeggiante lungo la via di Tizzano.</p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>In termini progettuali si ha un impianto urbanistico formato da due assi portanti, uno principale orientato nord-sud, l'altro secondario con direzione est-ovest.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Il primo ha la funzione di collegare l'abitato di Capannuccia al nuovo insediamento ed attraverso questo, al Parco di Mondeggi. Questo asse portante si "attesta" sull'abitato di Capannuccia con una strada ed un percorso pedonale che trovano luogo al posto degli immobili di servizio alla fornace che vengono demoliti. Lungo questo asse, rappresentato principalmente dalla piazza del nuovo insediamento, si attestano le attrezzature pubbliche previste dal piano: il centro civico, il circolo, la chiesa, un parco giochi, i negozi. Su questo asse si fronteggeranno i fabbricati residenziali.</i> - <i>Il secondo asse, è costituito principalmente da due corridoi ecologici realizzati attraverso la messa a dimora di cipressi, querce e lecci ed un percorso pedonale.</i> <p><i>Queste due direttrici attraversano una sorta di "piattaforma" che rappresenta l'attuale piano di posa della maggior parte dei capannoni, ad assumere una forma circolare, in quanto viene delimitata dalla nuova strada di piano. All'interno ed all'esterno del "ring" insistono lotti residenziali e parcheggi pubblici.</i></p>
<p>Verifica di coerenza con il PTCP</p>	<p>Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C., di cui alla Variante di adeguamento del P.T.C. approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, si rileva che l'intervento in oggetto ricade in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti, disciplinato ai sensi dell'art.22 delle N.A. del P.T.C. "Gli insediamenti: criteri per i "centri storici" e per la "città esistente"; - S.R. 222 "Variante di Grassina"(esistente e di progetto), disciplinato ai sensi dell'art.30 del PTC "Strade di rilievo sovra comunale", ed in prossimità della S.P.56 (esistente) del "Brollo e Poggio alla Croce"; <p>Inoltre, da un esame della "Carta della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento" risulta che l'area su cui insiste l'intervento ricade in <i>zone ad elevata e bassa vulnerabilità.</i></p> <p>L'area si trova in prossimità del Torrente Ema e del Torrente Cascianelle o S.Andrea.</p>
<p>Verifiche di ulteriori aspetti di competenza provinciale</p>	<p>A) Relativamente agli aspetti legati alla viabilità</p> <p>Si richiama la Nota già trasmessa dall'Ufficio "Global service Rete viaria" al Comune di Bagno a Ripoli in data 1 febbraio 2013, sulla verifica delle opere del piano attuativo (Tav.26 del luglio 2010) interferenti con la sede stradale e le fasce di rispetto della S.P.56.</p>

Premesso che ai sensi dell'art.21 del NCDS (d.Lgs.285/1992) le opere e manufatti realizzati sulle strade, loro pertinenze, fasce di rispetto e di visibilità sono soggette ad autorizzazione e/o concessione da parte della Provincia di Firenze, da richiedersi prima della realizzazione dell'opera, si elenca di seguito quanto riscontrato:

- Ramo di accesso intersezione a rotatoria km 17+700:

a) da una prima sovrapposizione tra progetto definitivo "SR222-Variante in loc. Grassina" realizzato da questa Amministrazione ed il tracciato presentato in piano si riscontrano alcune difformità, è necessaria una verifica in merito con i progettisti del progetto esecutivo della variante;

b) è necessario stabilire le rispettive spettanze, le tempistiche e le modalità di realizzazione del ramo.

- Area di esondazione del Torrente Ema in fregio al tracciato della S.P.56 ed intersezioni in progetto:

a) dovrà essere garantita la stabilità del corpo stradale in occasione degli interventi di riempimento dell'area di esondazione mediante adeguati presidi;

b) si chiedono approfondimenti sulle modalità di realizzazione dell'attraversamento idraulico al km.17+820 in progetto, tale modalità dovrà tenere conto della necessità di mantenere il collegamento della SP.

- Intersezione alla rotatoria km.18+000:

a) tale intersezione deve rispettare il DM 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", a tale proposito si evidenziano alcune problematiche di visibilità sul ramo Sud in direzione Grassina;

b) è necessaria la verifica delle manovre per l'accesso privato esistente;

c) l'intersezione ricade in parte su particelle di proprietà privata. E' necessario ricordare concordare l'iter per la volturazione di tali aree a demanio stradale.

- Tempistiche di realizzazione, cantierizzazione:

Nelle successive fasi progettuali è necessario un approfondimento circa le modalità e le tempistiche di cantierizzazione al fine di coordinare gli interventi previsti e limitare al minimo i disagi per l'utenza.

Evidenziate le numerose problematiche ed interferenze presenti tra gli interventi in progetto e la viabilità dell'area si ritiene necessaria la stipula di apposita convenzione che regoli le modalità ed i rapporti tra gli Enti interessati.

L'Ufficio "Global Service S.G.C. FIPILI", con nota del 30/09/2013, esprime il proprio parere di seguito riportato. In riferimento alla S.R.222"Chiantigiana" – Variante in località Grassina.

[..]Il progetto di cui sopra ha previsto la realizzazione di una nuova intersezione di tipo rotatorio sulla S.P.56, in prossimità della progressiva chilometrica 17+700, intersezione che viene prevista anche nel piano attuativo ma in modo non coincidente con la previsione di progetto definitivo approvato con deliberazione di giunta provinciale il 20/07/2010. Sulla base di tale progetto è stata effettuata, lo scorso mese di luglio, l'immissione in possesso delle aree interessate dai futuri lavori in località "Capannuccia".

E' attualmente in corso la progettazione esecutiva, che ha variato, anche se non sostanzialmente, la configurazione di tale intersezione e quella dei bracci di raccordo della viabilità confluyente. E' necessario che la previsione urbanistica sia resa compatibile con tale configurazione.[..]

A tal proposito potranno essere contattati per maggior approfondimenti gli Uffici in questione.

B) Relativamente agli aspetti idraulici

L'Ufficio "Comparti idraulici" (della Direzione Ufficio Progetti Edilizia, LL.PP., Difesa del Suolo e Protezione Civile), con nota n.2226 del 26/09/2013, esprime parere favorevole in relazione agli aspetti idraulici di cui R.D.523/1904 riservandosi comunque di rilasciare eventuali prescrizioni nelle successive fasi di approfondimento progettuale dell'intervento, con particolare riferimento ai manufatti di scarico delle acque reflue e delle acque meteoriche nel Torrente Ema.

C) Relativamente agli aspetti legati alla bonifica dell'area

L'Ufficio "Gestione rifiuti e Bonifica siti inquinati", con nota del 26/09/2013, evidenzia che:

[..]

Il sito ex Ceramiche Brunelleschi in relazione all'attività pregressa che vi ha avuto luogo che risulta per

	<p>codice IST.AT previsto nella Tabella G (paragrafo 10.3.1) del piano provinciale di gestione rifiuti – terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati, è soggetto all'obbligo, all'atto della cessazione dell'attività, o comunque prima di un riutilizzo del sito, di <u>presentare ed effettuare un Piano di Investigazione</u> (Cfr anche parere ARP.AT allegato)..</p> <p>L'area è inoltre inserita nell'elenco del censimento Provinciale di gestione Rifiuti Terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati anche per la presenza al suo interno di uno stoccaggio d'olio 8Fi-cenSIDOM 001 tab 20 .Allegato 5).</p> <p>Quanto sopra è stato evidenziato anche da Arpat con la propria nota del 27/02/2012 (sn prot.0103135 del 06/03/2012) circa gli esiti di un accertamento condotto sul sito ex-ceramiche Brunelleschi (copia in allegato).</p> <p>In sostanza sull'area, in occasione di una riconversione urbanistica o comunque di un nuovo utilizzo della medesima, <u>va presentata una proposta di controllo analitico (piano d'investigazione) da eseguire dopo l'approvazione del Comune competente e in contraddittorio con ARP.AT.</u></p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta, essendo presente anche un deposito di oli minerali, nello studio di questa criticità ambientale, potenziale sorgente di contaminazione.</p> <p>Qualora dallo svolgimento dell'investigazione non venga riscontrato superamento dei limiti tabellari il Comune, previo parere dell'ARP.AT, potrà disporre l'esclusione del censimento e la fruibilità dell'area secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.[..]</p> <p>D)</p> <p>Infine, la “Direzione Patrimonio, Espropri, Gestione Immobili e TPL” con nota n.2253 del 30/09/2013, oltre a precisare che questa Amministrazione ha inserito nel Piano delle l'Alienazioni le proprietà Provinciali, già identificate come area edificabile.</p> <p>Fa presente che all'interno del perimetro del piano attuativo sono ricomprese le aree del demanio stradale costituite dall'odierna strada provinciale n.56 nonché alcuni terreni privati (porzioni delle particelle 422 e 65 del foglio di mappa 60) interessati alla procedura di esproprio (ente beneficiario Regione Toscana) legata alla realizzazione della variante alla strada regionale n.222 (circonvallazione di Grassina). Per tali terreni è già avvenuta l'immissione in possesso in esecuzione del decreto n.2194 del 14/06/2013.</p>
<p>Parere</p>	<p>Premesso che il procedimento in oggetto è carente di una cartografia di inquadramento dell'area, ma che tuttavia dalla tavola 29s1 trasmessa successivamente dal Comune di Bagno a Ripoli, “Planimetria generale-Progetto Planivolumetrico”, appare evidente la modifica al perimetro del Comparto di cui alla scheda n.20 dell'allegato 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, <u>in particolare:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) in prossimità del raccordo della “Variante di Grassina” con Via di Tizzano; 2) in prossimità di Via di Mondeggi laddove esclude dal comparto una porzione di terreno in fregio alla strada vicinale Benzolaia, di proprietà della Provincia di Firenze e della Società Agricola Mondeggi Lappeggi srl; 3) in prossimità del centro abitato esistente, lungo il perimetro sud del comparto. <p>Il piano ha come obiettivo la riqualificazione del sistema insediativo attraverso il recupero di un'area produttiva dismessa, la demolizione di alcune costruzioni definite “prive di interesse” storico ed architettonico oltre alla bonifica dell'area.</p> <p>Ricordato che, il PTC attraverso i suoi obiettivi strategici, contrasta i fenomeni di dispersione urbana e la riduzione del consumo del suolo, con particolare attenzione rispetto alla rigenerazione dei contesti periferici ed al ridisegno dei margini, e considerato che l'area in oggetto ricade all'interno degli “insediamenti” – “la città esistente”, si ritiene opportuno che ai fini della compatibilità con il P.T.C., vengano osservate le seguenti norme ed i criteri contenuti nello Statuto del Territorio e nelle relative Norme di attuazione:</p> <p>1)</p> <p>Titolo I – La protezione idrogeologica – paragrafo 1.7.3 “La tutela delle risorse idriche”, - <u>Rischi di inquinamento delle risorse idriche sotterranee:</u> [..] si prescrive nelle aree in classe Elevata che le fognature siano alloggiare in manufatti impermeabili.</p>

2)

Titolo III – Gli Insediamenti – paragrafo 3.2.4 Criteri per la “città esistente”:

- b. Aree di frangia e marginali

[...]

Per le zone marginali già in essere, le Amministrazioni dovranno, di norma, porre in atto piani (di recupero, di settore etc.) – sufficientemente estesi e comprensivi di ambiti considerati significativi :

- nei quali vengano prese in considerazione le attuali destinazioni e funzioni e valutate le eventuali, reciproche incompatibilità (soprattutto fra residenza ed industria);

- analizzati e classificati i diversi usi del suolo e dello spazio e il loro stato di degrado;

- verificata l'attuale organizzazione della rete stradale delle reti dell'urbanizzazione primaria e secondaria;

- individuate le eventuali aree vuote o dismesse;

- misurati, descritti e valutati consistenza e qualità, gli eventuali terreni agricoli (porzioni o lembi) tuttora presenti;

- evidenziati i rapporti di fruibilità e di visibilità con il “territorio aperto” e il paesaggio: con tutte quelle informazioni comunque, che siano tali che detti Piani o “disegni direttori” possano esprimere compiutamente i loro contenuti di riqualificazione, nell'obiettivo di rimuovere e risolvere positivamente le suddette situazioni e condizioni strutturali di precarietà o marginalità, nella consapevolezza che esse non richiedono tanto un ri-disegno di cornice quanto la riconsiderazione, profonda e fattibile, dei complessi rapporti tra città e territorio.

- c. Il recupero delle aree dismesse

[...]

Per quanto riguarda le caratteristiche fondamentali da seguirsi nelle operazioni di recupero di dette aree, esse dovranno basarsi almeno, sui seguenti requisiti:

- una attenta e motivata interpretazione del luogo, nelle sue componenti storiche, localizzative e spaziali, ivi compresi i ruoli (economici e sociali) che, nel tempo, vi si sono svolti prima delle dismissioni e i rapporti che esso ha avuto – e ha tuttora – col resto della città;

- una valutazione approfondita degli indotti (sia in edificazioni che in funzioni) che le strutture dismesse hanno prodotto in un ambito urbano sufficientemente esteso o significativo (abitazioni o quartieri residenziali, altre attività produttive legate a quella dismessa e tuttora attive etc.) nella considerazione fondamentale che proprio tale indotto costituisce, oggi, il vero contesto urbanistico di riferimento;

- una documentata selezione delle strutture costituite (e di alcuni spazi aperti) fra quelle che presentano caratteri tipologici, costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell'industrializzazione (archeologia industriale) da salvaguardare e recuperare, e di quelle passibili di sostituzione e ristrutturazione;

- una valutazione delle destinazioni ipotizzabili, tale che esse siano funzionalmente e urbanisticamente coerenti con l'ambito considerato, a seconda anche delle rispettive dimensioni;

- una valutazione delle quantità commisurate, in primo luogo, nuovo peso urbanistico ipotizzabile: che non sia, quindi, unica espressione di una supposta equivalenza fra quantità pre-esistenti e nuove quantità prevedibili ma sia determinata in funzione di fattori d'ordine assai più complesso (rapporti con l'intorno o il resto della città, mobilità esistente e indotta, densità di addetti per le nuove funzioni previste etc.)

Tutti requisiti, quelli citati, che intendono perseguire obiettivi generali di riqualificazione, anche a raggio più ampio del solo episodio considerato: tali in specie, da avviare e conseguire un concreto processo di risarcimento quantitativo e qualitativo della città contemporanea nei confronti dei processi di densificazione e di sfruttamento, anche acuti, da essa subiti durante le trasformazioni più intense della crescita urbana recente.

3)

Si invita inoltre a tenere conto nella redazione degli elaborati anche dei seguenti documenti del P.T.C.:

- Monografia – 2a. Sistemi Territoriali di Firenze – Area Fiorentina

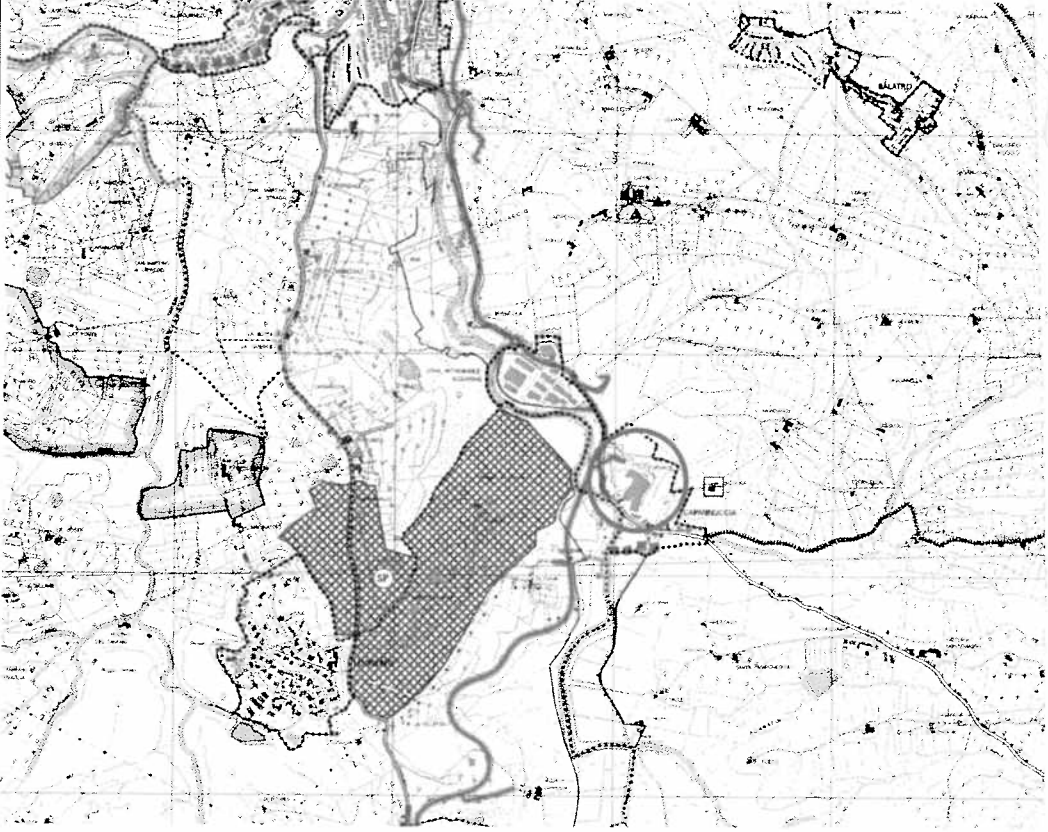
- Appendici alle Norme:

3.b) Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti;

3.c) Disposizioni relative ai profili ambientali.

4)

Relativamente agli ulteriori aspetti di competenza Provinciale si richiamano le prescrizioni e le condizioni indicate nella presente istruttoria al precedente punto “Verifiche di ulteriori

	<p>aspetti di competenza provinciale”.</p> <p>Fermo restando quanto indicato nei contributi istruttori trasmessi dalle Direzioni interne all'Ente, interessate per competenza, si precisa che il presente parere viene espresso in riferimento allo strumento urbanistico comunale e che pertanto non sostituisce autorizzazioni, pareri o nullaosta di competenza che dovranno essere richiesti ai competenti uffici provinciali.</p> <p>Resta inteso che il presente parere è da intendersi reso esclusivamente nell'ambito della procedura di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, ambito oltre il quale lo stesso non estende pertanto i propri effetti.</p>
Estratti cartografici allegati	<p>Stralcio carta dello Statuto del Territorio scala 1:20.000 tav.25 con evidenziata l' area oggetto dell'intervento.</p> 



Dipartimento ARPAT di Firenze
 via Ponte alle Mosse, 211 - 50144 Firenze
 tel. 055.32061 - fax 055.3206218
 PEC: arpat.protocollo@postacert.toscana.it
 www.arp.toscana.it - urp@arp.toscana.it
 p.iva 04686190481

- originale
- copia per conoscenza
- minuta per archivio
- unico originale agli atti

1. prot. 003902 di DP_FI.01.17.02/188.4 del 27 FEB. 2012
 mezzo: (posta ordinaria, AR, fax, ecc.)

Comune di Bagno a Ripoli (FI)
 001/6865 del 27/02/2012
 ARPAT FIRENZE
 AMBIENTE



Al comune di Bagno a Ripoli
 Ufficio Ambiente
 Piazza della Vittoria 1
 Bagno a Ripoli
 FAX 055/6390230
 p.c.
 Alla Provincia di Firenze
 Dipartimento I Territorio e Programmazione
 P.O. Gestione Rifiuti e
 Bonifica Siti Inquinati
 Via Mercadante 42
 50144 Firenze

Oggetto: *esiti degli accertamenti su delega indagini sito ex ceramiche Brunelleschi, via di Tizzano n. 77 - 179 Bagno a Ripoli (FI).*

In data 2 febbraio 2012 il personale ispettivo di questo Dipartimento ha effettuato, congiuntamente al personale del comune di Bagno a Ripoli e ad un incaricato della proprietà, un sopralluogo presso il sito in oggetto, a seguito di delega di indagini pervenuta dalla Procura della Repubblica. Visi gli esiti del sopralluogo e relativi accertamenti documentali, dai quali si evince che:

- il sito industriale dismesso "Ceramiche Brunelleschi" è un'ampia area di circa 75 ettari nel comune di Bagno a Ripoli comprendente un'area scoperta adibita a piazzali e cava di argilla, alcuni fabbricati destinati in passato a civili abitazioni e diversi corpi di fabbrica costituenti i locali produttivi veri e propri, questi ultimi di estensione stimata di circa 17.000 metri quadri;
- il sito risulta recintato, tranne che sul lato nord dove confina col parco provinciale di Mondeggi senza soluzione di continuità;
- l'attività consistente in produzione di mattonelle ceramiche è cessata nel 1999, come risulta indicato nella visura camerale storica della società attualmente proprietaria;
- i lavori per il recupero dell'area sono fermi in attesa dell'approvazione da parte del comune del relativo Piano Attuativo;
- dal 2007 il complesso risulta di proprietà dell'impresa *Tognozzi Building S.p.A (ex Seator)*, con sede legale in via dei Della Robbia 38 Firenze, di cui amministratore unico è Emidio Petrilli, nato a Ateleta (Aq) il 22/9/1940 domiciliato a Bagno a Ripoli via G. Mattei 2;
- i locali nella quasi totalità sono coperti da onduline in eternit, sostenute da arcarecci metallici a volta o a capriata, in alcuni casi dotati di struttura di controsoffitto in lastra di fibrocemento che all'origine nascondevano pannelli in lana di vetro di coibentazione. Le coperture in cemento amianto risultano rotte o deteriorate in molti punti. Alcune delle strutture in ferro sono state oggetto di furti, denunciati nel luglio 2011, determinando crolli dei pannelli di copertura, del controsoffitto e del materiale coibente che si trovano sparsi a terra dentro i capannoni;
- in particolare una porzione del locale del forno e una parte del capannone ad est hanno subito ingenti crolli per centinaia di metri quadri di copertura in cemento amianto, che si trova pertanto sparso a terra frammentato e mescolato alle altre macerie. Nell'agosto 2011 era stato





- eseguito un incapsulamento temporaneo del solo materiale crollato, di cui rimangono solo dei boli tracce;
- frammenti di cemento amianto sono peraltro sparsi in maniera diffusa su un'ampia superficie all'interno e intorno ai capannoni; si stima una presenza a terra di molte tonnellate di eternit;
 - una sezione di circa 15 metri del forno risulta invece demolita di proposito per rubare i binari metallici e la struttura in ferro, compresi i sostegni delle tubazioni aeree. La zona forno risulta pertanto ingombra attualmente da ogni tipo di materiale di risulta, sia da demolizione che di colibentazione;
 - nel 2010, a seguito della valutazione, effettuata dalla proprietà, dello stato di manutenzione di tutte le coperture dei capannoni, ne erano state rimosse due porzioni valutate in stato pessimo, mentre le altre avrebbero dovuto essere soggette a incapsulamento delle rotture e monitoraggio periodico; non risultano ad oggi attuate queste ulteriori misure sulle coperture rimaste;
 - a seguito dei crolli del 2011 la proprietà ha presentato un piano di rimozione dell'amianto a terra, autorizzato dall'UF PISLL, ma non lo ha mai realizzato;
 - sulla base dei pareri ASL di necessità e urgenza, il comune ha emanato in data 18 novembre 2011 l'ordinanza n. 636 a carico del legale rappresentante del Tognozzi Building S.p.A. con cui intima, con decorrenza immediata, di dare avvio alle operazioni di rimozione e smaltimento dei materiali derivanti dal crollo e di terminare i lavori entro 120 gg. dalla notifica, ovvero entro il 21 marzo 2012. La proprietà ha promosso ricorso al TAR, il quale non ha concesso la sospensione dell'ordinanza e si dovrà pronunciare nel merito;
 - nel sito sono rimasti, dopo la chiusura dell'attività, rifiuti pericolosi quali olio minerale e filtri esausti, e non pericolosi, quali imballaggi, plastica, argilla non utilizzata; è presente inoltre un'autovettura abbandonata priva di targa;
 - il sito in questione come area dismessa è inserito nel censimento del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti - terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati - solo in termini generici, non comparando nell'elenco dei siti dimessi indicati individualmente; compare invece nel censimento come sito segnalato a suo tempo dalla Prefettura per lo stoccaggio di olio combustibile;
 - non è stato possibile verificare la posizione delle cisterne che contenevano il combustibile in quanto, secondo l'incaricato della proprietà, si dovrebbero trovare nel piazzale ovest, che risulta attualmente ingombro da materiale da demolizione;

si richiede al comune di Bagno a Ripoli di attivare un procedimento nei confronti dei soggetti ritenuti responsabili al fine di:

- rinnovare e smaltire idoneamente i rifiuti ancora presenti e derivanti dalla dismissione dell'attività lavorativa e l'autovettura;
- presentare idonea documentazione che descriva la posizione e l'eventuale contenuto delle cisterne interrato di oli minerali;
- provvedere a recingere tutta l'area e ad effettuare una adeguata sorveglianza;
- in attesa dello smaltimento totale delle coperture, realizzare quanto previsto nel documento di valutazione presentato nel 2010.

Distinti saluti.

Firenze, e, 24.2.2012



Dipartimento ARPAT di Firenze

via Ponte alle Mosse, 211 - 50144 Firenze

tel. 055.32081, fax 055.3208218 - p.iva 04686190481 - PEC: arpat.protocollo@postacert.toscana.it

Il Responsabile del Dipartimento
Arpat di Firenze
dott. Fassa



*Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI,
PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI
per le province di Firenze (con esclusione della città, per le competenze
sui beni storici, artistici ed etnoantropologici), Pistoia e Prato.

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

Prot. n. 32101 del 01.10.2013

Al **Comune di Bagno a Ripoli**
comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it

Pos. **BN/2** Allegati _____ Risposta al Foglio del _____
Prot. N. **01 OTT. 2013 N. 18756** Div. _____ Ser. _____ N. _____
Class. **34.19.07/6.1**

OGGETTO: COMUNE DI BAGNO A RIPOLI (F I). Loc. Capannuccia
Intervento: Piano Attuativo di iniziativa privata "Ex Ceramiche Brunelleschi).
Richiedente: Comune di Bagno a Ripoli.
Procedimento: Verifica Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
Responsabile del procedimento: Ing. Andrea Focardi

p.c. Alla Regione Toscana Direzione Generale
Politiche Territoriali e Ambientali
regionetoscana@postacert.toscana.it

p.c. Alla Provincia di Firenze
Dipartimento Territorio e Programmazione
provincia.firenze@postacert.toscana.it

In riscontro alla nota pervenuta il 03/09/2013 e assunta al prot. 16975 del 05/09/2013, con la quale il Comune di Bagno a Ripoli ha trasmesso il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, nonché in riscontro alla nota pervenuta il 23/09/2013 e assunta al prot. 18285 del 24/09/2013, con la quale il Comune di Bagno a Ripoli ha trasmesso integrazioni al predetto Documento Preliminare, considerato che, a norma dell'Allegato I del D. Lgs. 15\2006 e ss. mm. ii., il progetto potrebbe generare possibili impatti negativi sul pregevole contesto paesaggistico, soprattutto per l'elevata entità dimensionale delle previste cubature edilizie, si ritiene che il Piano Attuativo in oggetto debba essere assoggettato a VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Alessandra Marino

Responsabile del procedimento: Il Soprintendente
Responsabile dell'istruttoria: arch. Emanuele Masiello
EM/cb



Ministero FIRENZE, Piazza Pitti, 1 – 50125
dei beni e delle Tel. 055-265171 – Fax 055-219397
attività culturali e del turismo e-mail: sbapsac-fi@beniculturali.it
www.sbap-fi.beniculturali.it



Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI,
PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI
per le province di Firenze (con esclusione della città, per le competenze
sui beni storici, artistici ed etnoantropologici), Pistoia e Prato.

Al Comune di Bagno a Ripoli
comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it

Pos. **BN/2**

Allegati

Risposta al Foglio del

Prot. N.

Dir.

Sex.

N.

Class.

01 OTT 2013 N. 18760

34.19.0776.1

OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli. Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Comunicazione pubblicazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica per l'acquisizione del parere dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 25 comma 3 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. Osservazioni e contributi

p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali
regionetoscana@postacert.toscana.it

p.c. Alla Provincia di Firenze
Dipartimento Territorio e Programmazione
provincia.firenze@postacert.toscana.it

Con riferimento alla nota pervenuta il 02/09/2013 e assunta al prot. 16757 del 02/09/2013, relativa alla Variante in oggetto,

esaminato il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica;

considerato che la Variante prevede l'edificazione di consistenti nuove volumetrie edilizie, soprattutto con riguardo al Polo dei Servizi di Ponte a Niccheri (strutture socio-sanitarie, strutture direzionali e terziarie, ecc.), all'area della Rievocazione Storica di Grassina (costruzioni private), alla Casa Comune delle Associazioni (nuova sede);

considerato che tali nuove previsioni edificatorie delineano rilevanti impatti significativi sui contesti paesaggistici interessati dagli interventi;

si ritiene indispensabile, ai fini delle valutazioni di competenza, acquisire adeguate esplicitazioni progettuali (anche mediante simulazioni fotorealistiche ancorché non di dettaglio) degli interventi connessi all'attuazione della Variante.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Alessandra Marino

Responsabile del procedimento: Il Soprintendente
Responsabile dell'istruttoria: arch. Emanuele Masiello
EM/vcb

FIRENZE, Piazza Pitti, 1 – 50125
Tel. 055-265171 – Fax 055-219397
e-mail: sbapsae-fi@beniculturali.it
www.sbap-fi.beniculturali.it