



Comune di Bagno a Ripoli

**Deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 35 del 22 marzo 2016**

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Villa La Massa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico - Adozione.

L'anno 2016 addì 22 del mese di marzo, presso la sala consiliare, alle ore 21,30, si è riunito il Consiglio Comunale, in 1<sup>a</sup> convocazione, adunanza ordinaria pubblica, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Risultano presenti:

1. Casini Francesco	Sindaco	P	10. Falorni Claudio	Consigliere	P
2. Conti Francesco	Presidente	P	11. Ciprianetti Edoardo	Consigliere	P
3. Ulivi Giulia	Consigliere	A	12. Bongi Leonardo	Consigliere	P
4. Franchini Laura	Consigliere	P	13. Gastaldo Brac Pierantonio	Consigliere	P
5. Villa Viola	Consigliere	P	14. Lo Iacono Elisa	Consigliere	P
<b>6. Bencini Andrea</b>	Consigliere	P	<b>15. Mari Massimo</b>	Consigliere	P
7. Baragli Sandra	Consigliere	P	<b>16. Sartoni Paolo</b>	Consigliere	P
8. Zanella Pier Luigi	Consigliere	P	<b>17. Sonia Redini</b>	Consigliere	P
9. Briziarelli Mirko	Consigliere	A			

Presiede la seduta il Presidente Dott. FRANCESCO CONTI.

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

Scrutatori designati: Laura Franchini, Claudio Falorni, Massimo Mari.

Sono presenti gli Assessori Paolo Frezzi, Annalisa Massari, Francesca Cellini, Enrico Minelli.

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

L'Assessore Frezzi espone il contenuto dell'atto.

Il Consigliere Redini chiede un chiarimento circa il vincolo di destinazione.

Il Consigliere Redini consegna copia della controdeduzione all'osservazione presentata dal Gruppo Verdi di Bagno a Ripoli nel 2006 e chiede che venga presa in considerazione. L'Assessore Frezzi afferma che prenderà in considerazione questo documento in fase di osservazioni.

Il Consigliere Sartoni rileva la difficoltà di procedere.

*Prima della votazione, si allontanano dall'aula i Consiglieri Sartoni e Redini.*

Dopo di che,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico entrambi approvati e vigenti ai sensi della L.R. 1/2005;

DATO ATTO che con delibera Consiglio Comunale n. 15 del 25 gennaio 2007 è stato definitivamente approvato il piano attuativo per lo sviluppo del complesso turistico ricettivo denominato Villa La Massa, in località Candeli;

DATO ATTO altresì come all'esito dell'intervenuta approvazione del suddetto piano, in data 28 novembre 2008, con atto a rogito Segretario Generale del Comune – rep. 4625 è stata sottoscritta la convenzione disciplinante le modalità e i tempi per l'attuazione delle opere nello stesso previste;

CHE stante il lungo tempo trascorso la Soc. Villa d'Este spa, non ha provveduto all'inoltro di alcuna istanza finalizzata all'attuazione delle opere previste nel piano come sopra approvato e convenzionato;

CHE diversamente, anche a seguito di una revisione delle proprie strategie societarie, in data 9 febbraio 2015, la Società Villa d'Este spa ha provveduto all'inoltro di un'istanza di variante finalizzata all'ampliamento del perimetro del piano attuativo approvato, nonché alla riconfigurazione delle volumetrie previste, con riduzione delle stesse comportante contestuale variante al Regolamento Urbanistico che è stata acquisita al protocollo Ufficio Urbanistica al n. 80/2015;

CHE all'esito delle preliminari verifiche istruttorie, trattandosi di variante al Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, subordinatamente al parere espresso dalla Giunta Municipale con delibera n. 68/2015 è stato dato avvio al competente procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014;

CHE gli atti inerenti la fase di avvio del procedimento sono stati comunicati, con nota prot. 33211 del 14 ottobre 2015, inviata a mezzo pec, alla Regione Toscana – D.to politiche territoriali ed Ambientali, alla Città Metropolitana Dipartimento D.to Sviluppo Area Territoriale, alla Soprintendenza per le Belle Arti delle Province di Firenze, Prato e Pistoia, all'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al Comune di Firenze, al Comune di Fiesole, alla Rete Ferroviaria Italiana, alla Quadrifoglio spa, a Publiacqua spa ed a Toscana Energia al fine di acquisire eventuali apporti tecnici e conoscitivi, pareri, nulla-osta o assensi utili alla valutazione della proposta;

CHE nei termini assegnati sono pervenuti, rispettivamente in data 11/11/2015, 12/11/2015 e in data 19/11/2015 i pareri dell'Autorità di bacino del fiume Arno, della Città Metropolitana di Firenze e di Publiacqua spa che nel complesso hanno dato l'opportunità di verifiche più approfondite, all'esito delle quali è stata accertata una sostanziale coerenza con il Quadro conoscitivo di riferimento;

CHE relativamente agli adempimenti previsti dalla L.R. 10/2010 in data 14 maggio 2015 con nota prot. 16449 sono state avviate le procedure finalizzate alla acquisizione dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, provvedendo all'invio alla Regione Toscana – D.to politiche territoriali ed Ambientali, alla Città Metropolitana di Firenze, all'Autorità di Bacino del Fiume Arno, all'ARPAT e alla Soprintendenza alle Belle Arti di Firenze del Documento Preliminare;

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

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

CHE in conformità alle vigenti disposizioni normative, con nota prot. 32674 del 9 ottobre 2015 è stata richiesta alla Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Tutela - Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio l'indizione della conferenza di servizi ex art 23 del P.I.T con valenza di piano paesaggistico al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici per gli interventi richiesti;

CHE in esito alla predetta, la Regione Toscana, con nota AOO\_0281090 del 31 dicembre 2015, acquisita al protocollo dell'Ente in data 4 gennaio 2016 al n. 6, precisava quanto segue:

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

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

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

CHE in conformità a quanto indicato dalla Regione Toscana con la nota succitata si rende necessario dare seguito alle competenti procedure di adeguamento, il cui avvio risulta già attivato in quanto coincidente con l'avvio ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, avvenuto con delibera Giunta Municipale n. 68/2015 per la parte della variante al PA in modifica contestuale al Regolamento Urbanistico;

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

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

VISTA la proposta di variante al Piano Attuativo costituita dai seguenti elaborati:

- 01 - Stato Attuale - Riepilogo particelle catastali e perimetrazione proprietà
- 02 - Stato Attuale - Analisi elementi infrastrutturali
- 03 - Stato Attuale - Rilievo topografico
- 04 - Stato Attuale - Planimetria piano interrato
- 05 - Stato Attuale - Planimetria piano terra
- 06 - Stato Attuale - Planimetria piano primo
- 07 - Stato Attuale - Planimetria piano secondo
- 08 - Stato Attuale - Planimetria piano terzo
- 09 - Stato Attuale - Planimetria coperture
- 10 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 1
- 11 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 2
- 12 - Stato di progetto - Analisi elementi infrastrutturali
- 13 - Stato di progetto - Planimetria piano interrato
- 14 - Stato di progetto - Planimetria piano terra
- 14a - Stato di progetto - Planimetria generale - Progetto del verde
- 15 - Stato di progetto - Planimetria piano primo
- 16 - Stato di progetto - Planimetria piano secondo
- 17 - Stato di progetto - Planimetria piano terzo
- 18 - Stato di progetto - Planimetria coperture
- 19 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 1
- 20 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 2
- 21 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 22 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 23 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 24 - Schemi superfici e volumi - Riepilogo e confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 25 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 26 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 27 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 28 - Stato di progetto - Opere di Urbanizzazione - Nuovo tracciato di Via della Massa
- 29 - Stato di progetto - Pista ciclabile

- 30 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche idriche, meccaniche e di smaltimento delle acque reflue
- 31 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche elettriche
- 32 - Stato di progetto - Schema dei rimodellamenti morfologici
- 33 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 1
- 34 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 2
- 35 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 3
- 36 - Stato di progetto - Calcolo superfici parcheggi
- 37 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Disciplina delle trasformazioni – stato vigente e variato
- 38 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Vincoli e limitazioni sovraordinate – stato vigente e stato variato
- 39 - Regolamento Urbanistico – Tavola Tutela dei caratteri qualitativi del territorio - Invariata
- 40 - Stato di progetto - Progetto del tunnel di servizio e dell'area piscina
- 41 - Stato di progetto - Progetto del parcheggio verde
- 42 - Carta della fattibilità
- 43 - Determinazione della fascia di rispetto dal corso d'acqua tombato di "borro della Tana"

- Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011
- Integrazione per edificio B nel contesto idraulico da S.U. e della cartografia del P.G.R.A.
- Estratto P.G.R.A. p 1-301
- Appendice alla Relazione geologica
- Quadro Conoscitivo di riferimento
- Relazione del paesaggio
- Relazione tecnica di fattibilità
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo di massima della nuova strada;

DATO ATTO che per effetto dell'adozione della variante al Piano Attuativo con contestuale variante al R.U. si rende opportuno modificare anche gli impegni assunti con atto a rogito Segretario Generale del Comune di Bagno a Ripoli - rep. 4625 del 28/11/2008;

VISTO lo schema di convenzione a tal fine predisposto dalla proprietà, opportunamente condiviso dall'Ufficio e dall'Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO che all'esito del perfezionamento dell'attività istruttoria come sopra descritta, nonché a seguito dei pareri espressi dal consulente dell'Ente per gli aspetti agronomici in data 17/2/2015, dal consulente dell'Ente per gli aspetti geologici in data 5 maggio 2015, dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 1/7/2015, dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta 28/7/2015 nonché dalla Commissione Interna Opere Pubbliche in data 1/3/2016 può procedersi alla adozione della variante al Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico;

RICHIAMATA la determina dirigenziale n. 149 del 29 febbraio 2016 con la quale è stato nominato il Responsabile del Procedimento;

RICHIAMATA altresì la determina dirigenziale n. 150 del 29 febbraio 2016 con la quale è stato nominato il Garante della Comunicazione;

VISTA la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, allegata al presente provvedimento;

VISTO il rapporto del Garante della Comunicazione redatto in data 22.3.2016 ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 nel quale sono puntualmente descritte le attività di informazione e partecipazione al procedimento, che in copia si allega al presente atto;

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

DATO ATTO che gli elaborati come sopra elencati risultano in unico esemplare cartaceo allegato all'originale della presente deliberazione e che, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 235/10 "Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale", risultano altresì depositati agli atti dell'Ente in formato digitale (pdf) tutti opportunamente firmati, consultabili al seguente link:

Variante PA Villa La Massa

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

VISTO il rapporto del Garante della Comunicazione predisposto ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 65/2014 nel quale sono puntualmente descritte le attività di informazione e partecipazione al procedimento;

DATO ATTO che la proposta di variante al Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico è stata sottoposta alla partecipazione della commissione consiliare in data 21.3.2016;

VISTA la Legge Regionale 10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 65/2014;

VISTO il DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/r;

VISTO il parere favorevole del Dirigente dell'Area 2 – Governo del Territorio e Servizi Tecnici reso per gli aspetti tecnici ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

Con 12 voti favorevoli e 1 astenuto (Consigliere Mari del Gruppo F.I.), su 13 presenti, espressi per alzata di mano,

#### DELIBERA

- 1) di adottare per quanto in premessa esposto, ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 65/2014 la variante al Piano Attuativo di Villa la Massa approvato con delibera CC n. 15/2007 comportante contestuale variante al Regolamento Urbanistico e costituita dagli elaborati di seguito indicati:  
01 - Stato Attuale - Riepilogo particelle catastali e perimetrazione proprietà

- 02 - Stato Attuale - Analisi elementi infrastrutturali
- 03 - Stato Attuale - Rilievo topografico
- 04 - Stato Attuale - Planimetria piano interrato
- 05 - Stato Attuale - Planimetria piano terra
- 06 - Stato Attuale - Planimetria piano primo
- 07 - Stato Attuale - Planimetria piano secondo
- 08 - Stato Attuale - Planimetria piano terzo
- 09 - Stato Attuale - Planimetria coperture
- 10 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 1
- 11 - Stato Attuale - Sezioni ambientali di rilievo 2
- 12 - Stato di progetto - Analisi elementi infrastrutturali
- 13 - Stato di progetto - Planimetria piano interrato
- 14 - Stato di progetto - Planimetria piano terra
- 14a - Stato di progetto - Planimetria generale - Progetto del verde
- 15 - Stato di progetto - Planimetria piano primo
- 16 - Stato di progetto - Planimetria piano secondo
- 17 - Stato di progetto - Planimetria piano terzo
- 18 - Stato di progetto - Planimetria coperture
- 19 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 1
- 20 - Stato di progetto - Sezioni ambientali 2
- 21 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 22 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 23 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2- Confronto tra rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 24 - Schemi superfici e volumi - Riepilogo e confronto tra stato di rilievo e nuovo Piano Attuativo
- 25 - Stato sovrapposto - Planimetria di confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 26 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 1 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 27 - Stato sovrapposto - Sezioni ambientali 2 - confronto tra Piano approvato e nuovo Piano Attuativo
- 28 - Stato di progetto - Opere di Urbanizzazione - Nuovo tracciato di Via della Massa
- 29 - Stato di progetto - Pista ciclabile
- 30 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche idriche, meccaniche e di smaltimento delle acque reflue
- 31 - Stato di progetto - Schema di distribuzione delle reti impiantistiche elettriche
- 32 - Stato di progetto - Schema dei rimodellamenti morfologici
- 33 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 1
- 34 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 2
- 35 - Stato di progetto - Planimetria Comparto 3
- 36 - Stato di progetto - Calcolo superfici parcheggi
- 37 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Disciplina delle trasformazioni – stato vigente e variato
- 38 - Regolamento Urbanistico – Estratto tavola Vincoli e limitazioni sovraordinate – stato vigente e stato variato
- 39 - Regolamento Urbanistico – Tavola Tutela dei caratteri qualitativi del territorio - Invariata
- 40 - Stato di progetto - Progetto del tunnel di servizio e dell'area piscina

- 41 - Stato di progetto - Progetto del parcheggio verde
- 42 - Carta della fattibilità
- 43 - Determinazione della fascia di rispetto dal corso d'acqua tombato di "borro della Tana"
  - Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011
  - Integrazione per edificio B nel contesto idraulico da S.U. e della cartografia del P.G.R.A.
  - Estratto P.G.R.A. p 1-301
  - Appendice alla Relazione geologica
  - Quadro Conoscitivo di riferimento
  - Relazione del paesaggio
  - Relazione tecnica di fattibilità
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Computo metrico estimativo di massima della nuova strada;

- 2) di adottare, per effetto delle modifiche introdotte con la variante, lo schema di convenzione da sottoscrivere a modifica degli impegni assunti con atto a rogito Segretario Generale del Comune di Bagno a Ripoli – rep. 4625 del 28 novembre 2008, facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di dare atto che gli elaborati come sopra elencati risultano in unico esemplare cartaceo allegato all'originale della presente deliberazione e che, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 235/10 “Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale”, risultano altresì depositati agli atti dell'Ente in formato digitale (pdf) tutti opportunamente firmati, consultabili al seguente link:  
Variante PA Villa La Massa  
<https://cloud.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/owncloud/index.php/s/K3RTM0Dj8xea7xG>
- 4) di prendere atto che la variante al Piano attuativo con contestuale variante al RU è stata esclusa dalla procedura di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica giusta determina dirigenziale n. 694 del 7 agosto 2015 depositata agli atti dell'Ufficio Urbanistica per le motivazioni nella stessa esplicitate;
- 5) di disporre che, ricadendo le aree oggetto di piano attuativo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 136 D.Lgs 42/04 – DM 30/10/1956) a seguito della adozione della Variante con contestuale variante allo strumento della pianificazione (RU) si darà seguito alla procedura di adeguamento, di cui al richiamato art. 21 della disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, avviata contestualmente all'avvio ex art. 17 della L.R. 65/2014, avvenuto in data 9 luglio 2015 con delibera Giunta Municipale n. 68/2015;
- 6) di disporre che l'Ufficio proceda alle pubblicazioni previste dalle norme vigenti, affinché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni entro il termine di sessanta giorni successivi alla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana dell'avviso relativo all'avvenuto deposito.

-----  
*Rientrano in aula i Consiglieri Sartoni e Redini.*

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Villa La Massa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico - Adozione.

Pareri allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22.3.2016

Sulla presente deliberazione è stato reso parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.)

Bagno a Ripoli, lì 22.3.2016

Il Dirigente  
f.to Ing. Andrea Focardi

---

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
f.to Dott. Francesco Conti

Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Maria Benedetta Dupuis

---

Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 39/1993. Certificato di pubblicazione ed esecutività contenuto nell'originale.