



ALLEGATO A

Oggetto: Piano Attuativo di cui alla scheda Comparto Rf 9.1 "Grassina – Rievocazione Storica" e alla scheda Comparto Rf 9.2 "Grassina – Molinuzzo". Richiesta attivazione conferenza servizi ex art.23 PIT con valenza di Piano Paesaggistico

RELAZIONE del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSA

Il presente documento accompagna, le procedure propedeutiche all'adozione degli atti riferiti al Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al Comparto Rf 9.1 "Grassina - Rievocazione storica", e al Piano Attuativo relativo al Comparto Rf 9.2 "Grassina – Molinuzzo", entrambi coerenti e conformi agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del comune di Bagno a Ripoli.

Pur trattandosi di due distinti interventi, gli stessi per la loro contiguità fisica, nonché per la necessità di realizzazione di opere pubbliche comuni, presentano aspetti di complementarità tali da rendere opportuna la loro contemporanea valutazione e definizione.

Per questo motivo la presente relazione, che è a corredo della richiesta di attivazione della conferenza dei servizi ex art.23 del PIT, è unica per i due interventi e verrà in seguito implementata al fine di costituire, per ogni distinto comparto, relazione di cui all'art. art. 18 e 33 c.2 L.R. 10 novembre 2014 n.65

1 . OBIETTIVI degli strumenti territoriali e urbanistici comunali e descrizione dei P.A. Comparto RF 9.1 "Grassina - Rievocazione storica" e "Comparto RF 9.2 Grassina – Molinuzzo"

I piani attuativi in oggetto danno attuazione a due previsioni di cui all'art. 62 "Aree di riqualificazione delle frange urbane" delle n.t.a. del vigente RU, come specificatamente disciplinate dalle rispettive schede progetto comparto Rf 9.1 "Grassina- Rievocazione storica", e – "Comparto Rf9.2 "Grassina – Molinuzzo". di cui all'Allegato 3 "Aree urbane di nuova formazione".

Tale documento raccoglie, nella sua terza parte, le schede progetto delle aree comprese nei comparti edificatori individuati ai sensi della Legge 1150/1942, dove sono consentiti, previa approvazione di Piano Attuativo, interventi di riqualificazione, riorganizzazione e completamento dei tessuti urbani esistenti nelle aree urbane di frangia, attraverso una nuova configurazione del bordo urbano.

Allo scopo di concorrere alla qualificazione e completamento della struttura e funzionalità urbana anche attraverso l'apporto degli operatori privati alla costruzione della città pubblica, le schede progetto, che individuano e raccolgono tutti gli interventi di riqualificazione e/o nuova costruzione in ambito urbano previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune,



definiscono i parametri urbanistico-edilizi di riferimento per gli interventi privati e impongono a carico dei soggetti attuatori, attraverso la particolareggiata declinazione delle caratteristiche, delle prestazioni qualitative e funzionali, delle modalità e garanzie, la realizzazione e/o cessione di opere o funzioni pubbliche o di uso pubblico commisurate alla capacità operativa del RU ed all'entità degli interventi edificatori previsti nei singoli comparti.

Di seguito la descrizione dei Comparti in oggetto, rispettivamente:

a) Rf 9.1 "Grassina- Rievocazione storica"

Il PA individua un'area di proprietà privata di circa ha 3.26 situata in zona di bassa collina posta ai margini dell'abitato di Grassina, a cui si accede da Via Tina Lorenzoni. Una porzione di detta area viene utilizzata da anni per la manifestazione della Rievocazione Storica della passione nel periodo pasquale.

L'area interessata dal comparto è caratterizzata da una pendenza media del 25%, che raggiunge nella parte a confine ovest una pendenza massima del 38%. Questa porzione del comparto è caratterizzata da tracce di una sistemazione a gradoni, oggi in stato di abbandono, un tempo funzionale alla coltivazione dei terreni a scopo olivicolo,.

La Scheda progetto che regola la realizzazione del Comparto prevede sinteticamente, a fronte della realizzazione di costruzioni private ad uso abitativo (8 u.i) per una SUL massima di 650 mq. localizzate in adiacenza al centro abitato, nella parte pianeggiante dell'area, la sistemazione (e cessione) delle seguenti opere pubbliche o di uso pubblico:

- strada di accesso all'area della Rievocazione (solo sistemazione, la cessione del sedime è prevista a carico del soggetto attuatore del comparto limitrofo "Molinuzzo")
- area destinata a verde pubblico, comprensiva di :
 - una parte attrezzata per allestire la rievocazione storica e accogliere almeno 1500 spettatori;
 - un parcheggio pubblico a servizio della manifestazione per almeno 20 posti auto;
 - impianto elettrico a servizio dell'intera area della Rievocazione Storica.

In particolare la sistemazione dell'area destinata a verde pubblico prevede, oltre al mantenimento e sistemazione delle macchie di bosco immediatamente a valle dell'area spettatori e del parcheggio e la sistemazione ad uso ricreativo dell'area immediatamente sovrastante L.go G.masi, la pulitura dalle specie infestanti dei terrazzi esistenti al fine di consentirne la fruizione pubblica, secondo i criteri di restauro del paesaggio rurale e l' eventuale completamento dei filari di olivi nel settore occidentale.

Ai fini della **VERIFICA DI CONFORMITA' AL R.U.**, si specifica quanto segue:

Quest'ultima indicazione della scheda conseguiva all'analisi sull'uso del suolo del quadro conoscitivo del PS, che individuava quest'area quale "seminativo arborato asciutto"

Nel corso dell'approfondita istruttoria è emerso, attraverso la dimostrazione contenuta nel Fascicolo 3 "Studio del paesaggio agro-vegetale", al quale si rimanda per ogni approfondimento, che l'analisi



dell'evoluzione del paesaggio dell'area interessata, ha dimostrato che circa il 60% di questa è coperta da vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione conseguentemente all'abbandono delle colture legnose praticate in precedenza. Si tratta quindi a tutti gli effetti di un'area assimilata a "bosco" ai sensi della normativa vigente.

Di conseguenza il P.A formula la proposta di recupero funzionale dell'area destinata a verde pubblico come segue: incremento della formazione naturale del bosco creando quindi un "bosco urbano", anziché recuperare colture abbandonate. Prevede inoltre la formazione di un percorso di visita al fine di garantire la fruibilità pubblica in sicurezza di una parte posta in continuità con l'area della Rievocazione. Questo percorso di visita si concretizza in un percorso pedonale attrezzato.

Le valutazioni e indicazioni congiunte degli organi tecnici interni all'A.C., preso atto delle analisi e contenuti rispetto alla proposta di bosco urbano, hanno orientato tale proposta ai fini del miglior risultato ottenibile, finalizzato al raggiungimento dell'interesse pubblico, temperando le esigenze di fruibilità pubblica in sicurezza, economicità e praticità della gestione e manutenzione pubblica dell'area, anche alla luce della futura presa in carico.

Alla prima occasione utile, La carta dell'uso del suolo del PS, dove è classificata "seminativo arborato asciutto", verrà aggiornata allo stato attuale dei luoghi.

b) Rf 9.2 "Grassina – Molinuzzo"

Il PA, in conformità alla scheda progetto, prevede il recupero, in ambito urbano, degli edifici di un complesso colonico di impianto storico che attualmente versano in uno stato di avanzato degrado ed inoltre definisce un'ampia area scolastica, che integrerà l'esistente scuola dell'infanzia "E. Masi".

Il complesso architettonico è costituito da un edificio principale, la casa colonica ed un fienile annesso, aggregati attorno all'aia pavimentata in cotto e pietra. Sono pertanto ancora riconoscibili i caratteri tipologici ed architettonici tipici dell'edilizia rurale di impianto storico, che il progetto si propone di mantenere. A fronte del recupero ad uso abitativo dell'intero complesso in sei unità residenziali, a parità di superficie utile lorda esistente, sono previste opere pubbliche o di uso pubblico consistenti nella:

- realizzazione di un percorso pedonale perimetrale al lotto privato che, ricollegandosi a quello previsto nel limitrofo Piano Attuativo del Comparto Rf 9.1 "Rievocazione storica", permetterà di raggiungere Via delle Fonti da Via Pian di Grassina;
- cessione di vasta area per l'ampliamento scolastico dell'esistente scuola dell'infanzia "E. Masi".
- Cessione di tratto strada per l'accesso alla Rievocazione Storica (la realizzazione è prevista a carico del comparto Rf 9.1 "Grassina- Rievocazione storica")



2. IL QUADRO NORMATIVO E VINCOLISTICO DI RIFERIMENTO

PIT/PPR :

I comparti ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/04, vincolo DM 14/09/2007 - GU 240-2007 "Grassina e Lappeggi".

Inoltre in "Aree tutelate per legge" - art. 142 D.Lgs. 42/04 art. 1 lettera g).

Gli interventi risultano conformi alle prescrizioni contenute nella scheda di riferimento del vincolo.

PTCP:

I comparti ricadono in art. 7 "tutela paesaggistica e ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi"

PIANO STRUTTURALE:

Le aree ricadono nell'Utoe di Grassina, Art. 65 della Disciplina di Piano, tra le cui azioni prioritarie vi è specificatamente la "acquisizione e sistemazione delle aree connesse alla Rievocazione storica (c.1 lett. g).

Le aree ricadono inoltre nell'ambito di paesaggio 6. Colline di Monte Fattucchia: paesaggio a dominanti agricola e urbana storica con insediamento sparso di interesse culturale emergente e significativa permanenza culturale.

REGOLAMENTO URBANISTICO:

Entrambi i comparti sono disciplinati dall'art. 62 delle NTA e dalle specifiche schede progetto, rispettivamente Rf 9.1. "Grassina – Rievocazione Storica" e Rf 9.2 "Grassina Molinuzzo"

3. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

PIANO ATTUATIVO Comparto Rf 9.1 "Rievocazione storica"

(ai sensi dell'art. 111 L.R. /2014 e s.m.i.)

- Fascicolo 1- Quadro conoscitivo
- Fascicolo 2 - Stato attuale dei luoghi
- Fascicolo 3 - Studio del paesaggio agro-vegetale
- Fascicolo 4 - Progetto del parco urbano
- Fascicolo 5 - Progetto del lotto residenziale
- Fascicolo 6 - Opere di urbanizzazione
- Fascicolo 7 - Relazione Paesaggistica
- Fascicolo 8 - Relazione tecnica illustrativa
- Fascicolo 11 - Norme tecniche di attuazione



PIANO ATTUATIVO Comparto Rf 9.2 "Grassina Molinuzzo"
(ai sensi dell'art. 111 L.R. /2014 e s.m.i.)

- Fascicolo 0 - Quadro conoscitivo
- Fascicolo 1 - Relazione storica
- Fascicolo 2 - Studio analitico e diagnostico del paesaggio
- Fascicolo 3 - Studio agro-vegetale
- Fascicolo 5 - Relazione Paesaggistica
- Fascicolo 6 - Rilievo strumentale dell'area
- Fascicolo 7 - Progetto architettonico e dell'area circostante
- Fascicolo 8 - Opere di urbanizzazione
- Fascicolo 10 - Relazione illustrativa e tecnica
- Fascicolo 11 - Norme tecniche di attuazione

Per tutto quanto sopra esposto, si dichiara la coerenza dei Piani Attuativi in oggetto al Piano Strutturale e la conformità al Regolamento Urbanistico, nonché la rispondenza alle prescrizioni del PIT/PPR

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Fiorella Mangiacavalli

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