

**VALUTAZIONE INTEGRATA
RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

INDICE

Premessa	pag. 2	Approvvigionamento energia elettrica	
Iter della procedura amministrativa per la variante al Piano Strutturale	pag. 2-3	Rete telefonica - Approvvigionamento gas-metano	pag. 8
Valutazione integrata	pag. 3	Approvvigionamento idrico	pag. 8-9
La normativa vigente	pag. 3	Depurazione e scarichi	pag. 8-9
La Direttiva Europea 2001/42/CE	pag. 3	Sistema rifiuti	pag. 9
La Legge Regionale Toscana 1/2005	pag. 3	Mobilità e traffico	pag. 9
Il DPGR 04/R/2007	pag. 3	Fattibilità territoriale - Ambientale	pag. 9
Obiettivo della valutazione integrata	pag. 4	Acque superficiali	pag. 9
L'oggetto della valutazione	pag. 4	Inquinamento atmosferico - Inquinamento acustico	pag. 9
Descrizione dell'intervento	pag. 4	Sistema storico, paesaggistico e naturale	pag. 10
Descrizione fabbricato	pag. 5-6	Fattibilità sociale-economica - Fattibilità economica	pag. 10
Vincoli	pag. 6	Fattibilità relativa alla incidenza sulla salute umana	pag. 10
Coerenza esterna	pag. 6	Vegetazione, flora, fauna, ecosistemi	pag. 10
Coerenza interna e Quadro riepilogativo	pag. 7	Valutazione iniziale	pag. 10
Fattibilità tecnico - giuridica, amministrativa	pag. 8	Monitoraggio	pag. 10
		La partecipazione	pag. 10
		Conclusioni	pag. 11

PIANO ATTUATIVO
COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA

SUB COMPARTO 1 VILLAMAGNA
SUB COMPARTO 2 ANTELLA

Premessa

Il Regolamento Urbanistico del comune di Bagno a Ripoli approvato con deliberazione C.C. n. 51 del 15.4.1999 individuava in località Villamagna un comparto edificatorio la cui scheda di riferimento consentiva la realizzazione di 64 stanze con almeno 18 appartamenti.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio all'epoca vigente, consentivano vani con superficie di mq 36,00.

Sulla scorta di tali previsioni la proprietà presentò nel corso del 2004, e più precisamente in data 9.2.2004, una proposta di Piano Attuativo che fu adottata dal Consiglio Comunale in data 4.4.2004

Le diverse osservazioni e anche le forti prese di posizione contro tale insediamento da parte di cittadini ed associazioni ambientaliste indussero l'Amministrazione Comunale ad una profonda pausa di riflessione.

Da un esame più approfondito delle caratteristiche paesaggistiche e dall'analisi delle infrastrutture presenti nella località scaturirono importanti elementi che fecero decidere all'Amministrazione Comunale di non proseguire l'iter con l'attivazione della successiva fase che avrebbe potuto portare alla definitiva approvazione del suddetto Piano.

Per evitare forti contrapposizioni e ricorsi all'Autorità Amministrativa l'Amministrazione Comunale invitò i proprietari a cercare di localizzare l'intervento, o almeno gran parte di esso, in altro luogo "più urbanizzato" e con minor pregio ambientale e paesaggistico.

Nel corso del 2008 l'Amministrazione Comunale ha prima adottato e poi approvato una variante al Regolamento Urbanistico che ha ridotto consistentemente i perimetri dei centri abitati e la superficie dei vani portandola da mq 36,00 a mq 27,00

I proprietari interessati dopo le opportune valutazioni hanno reperito in località Antella, un'area posta tra Via Brigade Partigiane e Via della Torricella, con accesso da Via Repubblica di Val d'Ossola idonea ad ospitare le volumetrie previste in località Villamagna.

La proposta presentata in data 09.04.2009 con prot. n.001/14106, lascia comunque una limitata previsione anche a Villamagna per poter realizzare contestualmente all'intervento edilizio, importanti opere di urbanizzazione di interesse pubblico.

La frazione di Antella è sicuramente in grado di accogliere l'intervento sia perché essa ha un'ottima dotazione di standards (verde, parcheggi, attrezzature) sia perché attualmente è

interessata da una discreta domanda di alloggi soprattutto da parte di giovani coppie, in cerca della "prima casa".

Iter della procedura amministrativa per la variante al Piano Strutturale

Con deliberazione n.124 del 17.10.2007 il Consiglio Comunale approvò la nuova perimetrazione dei centri abitati di Vallina - Grassina - Ponte a Ema - Balatro - Rimaggio - Case San Romolo e San Donato, rimandando ad una successiva fase le decisioni sui centri abitati di Antella - Bagno a Ripoli - Capannuccia - Osteria Nuova e Villamagna allo scopo di "consentire approfondimenti finalizzati a definire soluzioni più efficaci, socialmente e ambientalmente sostenibili.

In particolare nel "documento di indirizzo" che accompagnava la detta deliberazione si esplicitava, tra i diversi obiettivi, la necessità di ricollocare in tutto o in parte l'intervento edificatorio di Villamagna per ricercare soluzioni da sottoporre ad una verifica integrata di fattibilità, inerente gli aspetti territoriali e paesaggistici nell'ambito di una ampia condivisione sociale e politica.

E' opportuno ricordare che il quadro riassuntivo delle potenzialità edificatorie allegato allo "Statuto del Territorio" del Piano Strutturale prevedeva almeno 18 alloggi e 64 stanze a Villamagna ed almeno 30 alloggi e 105 stanze ad Antella.

In occasione dell'approvazione delle controdeduzioni relative all'UTOE rimaste sospese per le località di Antella - Bagno a Ripoli - Capannuccia - Osteria Nuova e Villamagna il Consiglio Comunale approvò in data 22.12.2008 un ulteriore "documento politico di indirizzo e di esplicitazione delle controdeduzioni" (allegato alla deliberazione n. 172/08) dove veniva dato atto che l'Amministrazione Comunale aveva condotto una attenta verifica sulla base di specifici criteri che giustificavano lo spostamento delle previsioni edificatorie dalla UTOE di Villamagna a quella di Antella dando atto che la frazione poteva accogliere l'intervento senza particolari interventi di riorganizzazione o di potenziamento delle infrastrutture, trattandosi di struttura urbana sufficientemente organizzata con garanzie di coerenza morfologica e di efficienza funzionale.

Da sottolineare che il nuovo intervento avrebbe interessato un contesto già interno all'UTOE di Antella prima dell'adozione della variante al perimetro dei centri abitati, che si mostra adiacente al tessuto urbano esistente e capace di accogliere le nuove previsioni edificatorie.

Le modifiche sopracitate sono state evidenziate in apposite tavole grafiche allegate al "documento politico di indirizzo" e nella tabella riassuntiva, in sostituzione di quella allegata alle N.T.A. del vigente Piano Strutturale che indicava le dimensioni massime da realizzare.

In particolare detta tabella riduce l'intervento di Villamagna a 4 alloggi per 12 stanze portando la capacità di Antella a 55 alloggi per complessive 185 stanze.

In data 13 marzo 2009 la "Conferenza dei servizi tra le strutture tecniche del Comune di Bagno a Ripoli, della Provincia di Firenze e della Regione Toscana" ha definitivamente verificato la possibilità di concludere l'Accordo di Pianificazione (la cui Intesa Preliminare era stata siglata tra Comune e Provincia in data 22.2.2006) al fine di procedere alla modifica del PTCP da parte della Provincia e per quanto di competenza del Comune di Bagno a Ripoli all'approvazione della variante al Piano Strutturale, relativamente alle cinque UTOE rimaste precedentemente sospese, con successivo adeguamento degli atti di governo del territorio.

In data 30 marzo 2009 il procedimento si è concluso con la ratifica da parte del Consiglio Comunale (deliberazione n.45).

Valutazione Integrata

La valutazione integrata può essere definita come quel processo decisionale che aiuta ad evidenziare, all'interno di piani o programmi, le coerenze interne e le coerenze esterne dello strumento di programmazione, oltre che gli effetti futuri attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

La normativa vigente

La valutazione integrata è disciplinata:

- a livello europeo dalla Direttiva Europea 2001/42/CE del Parlamento e del Consiglio Europeo concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- a livello nazionale dal D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152, recante norme in materia ambientale.
- A livello regionale dalla Legge Regione Toscana n.01/2005 "Norme in materia di Governo del Territorio", dal regolamento di Attuazione DPG n.4/2007 e dalla Legge Regione Toscana n.69/2007 "Norme sulla promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali".

La Direttiva Europea 2001/42/CE

Obiettivo principale della Direttiva Europea è quello di assicurare la tutela dell'ambiente, sottoponendo a processi di valutazione tutti quei piani e programmi che possono produrre un effetto sull'ambiente.

Tale procedimento sarà finalizzato alla indicazione, descrizione e valutazione di tutti gli effetti che si possono verificare sull'ambiente nel momento di attuazione di un piano o programma e conseguentemente tutte le soluzioni alternative che possono essere attuate sulla base degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma.

Per la Direttiva Europea la valutazione deve essere applicata a tutti i piani e programmi che vengono redatti nell'ambito agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro conoscitivo di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CE o per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli artt.6 e 7 della direttiva 92/43/CEE (art. 3 Direttiva Europea 2001/42/CE).

La Direttiva stabilisce inoltre che dovrà essere redatto un rapporto ambientale a conclusione della fase di valutazione.

La Legge Regione Toscana n. 1/2005

Con la Legge 1/2005 (art.11 comma 5) si recepisce quanto disposto dalla Direttiva Europea e si cerca di superare i limiti della stessa introducendo il concetto di valutazione integrata, la quale cerca di abbracciare tutto il processo decisionale del piano, andando oltre la sola valutazione ambientale.

La valutazione diventa in tal modo una componente effettiva della costruzione del piano e del processo progettuale, con una forte attenzione rivolta al controllo della sostenibilità.

Il DPGR n.04/R/2007

Dalle suddette fonti normative, regionale ed europea deriva il regolamento Regionale Attuativo n. 4/R del 9 febbraio 2007, che disciplina la valutazione integrata.

All'interno di tale documento la regione Toscana individua i criteri, le procedure e le modalità tecniche affinché sia possibile effettuare una valutazione integrata e le relative forme di partecipazione.

Secondo quanto definito all'art.4 del suddetto regolamento, la valutazione integrata è quel processo decisionale che cerca di evidenziare, all'interno di piani o programmi, le coerenze interne e le coerenze esterne dello strumento di programmazione, oltre che gli effetti futuri ed attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Caratteristica della valutazione integrata è quella di:

- introdurre all'interno del processo valutativo la partecipazione di soggetti esterni all'Amministrazione;
- mettere a disposizione le informazioni acquisite;
- monitorare gli effetti attesi attraverso un set di indicatori predefiniti;
- effettuare, ove previsto, una valutazione ambientale secondo quanto disposto dalla Direttiva Europea 2001/42/CE.

Obiettivo della valutazione integrata

Scopo della valutazione integrata è quello di verificare, da un punto di vista tecnico, se le risorse essenziali del territorio (aria, acqua ecosistemi della fauna e della flora, paesaggio, sistemi tecnologici e infrastrutturali) sono utilizzate secondo il principio della compatibilità. Deve cioè verificare che le scelte effettuate siano conformi agli obiettivi generali di pianificazione territoriale e di sostenibilità definiti a livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale.

In questo modo sarà possibile evidenziare l'esistenza di possibili impatti negativi derivanti dalle scelte effettuate e le azioni da intraprendere per impedirli, ridurli o compensarli.

L'oggetto della valutazione

La presente relazione è di supporto al Piano Attuativo relativo ai due "subcomparti" di Villamagna e Antella con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Rispetto alle previsioni del Piano strutturale si evidenzia la conformità dell'intervento in quanto con deliberazione C.C. n. 172 del 22.12.2008 è stato provveduto ad adeguare il dimensionamento delle singole UTOE riducendo la consistenza della frazione di Villamagna ed aumentando quella della frazione di Antella.

L'accordo di pianificazione è stato regolarmente ratificato dal Consiglio Comunale e dal Consiglio Provinciale.

Relativamente al Regolamento Urbanistico si evidenzia che, fermo restando il numero complessivo delle stanze da realizzare, la variante consiste unicamente, come già detto, nel trasferimento di una parte della volumetria da Villamagna ad Antella.

L'art. 4 del Regolamento Regionale 4/R del 9 febbraio 2007 stabilisce che il processo di valutazione integrata si svolga attraverso le fasi previste dagli artt. 5 e 7.

Tuttavia, la valutazione integrata, può essere svolta in un'unica fase in relazione alla minore complessità del provvedimento oggetto di valutazione, che nel caso specifico, come già detto si tratta di variante **che non comporta nessuna variazione al carico urbanistico** già considerato dagli strumenti vigenti.

Occorre tenere presente inoltre che il Piano Attuativo per la realizzazione di n.64 vani in località Villamagna aveva ottenuto, oltre ai pareri favorevole degli Organi Tecnici, anche il parere favorevole dell'Organo Politico con adozione da parte del Consiglio Comunale.

Descrizione dell'intervento

L'intervento interessa due subcomparti denominati Villamagna e Antella.

Villamagna:

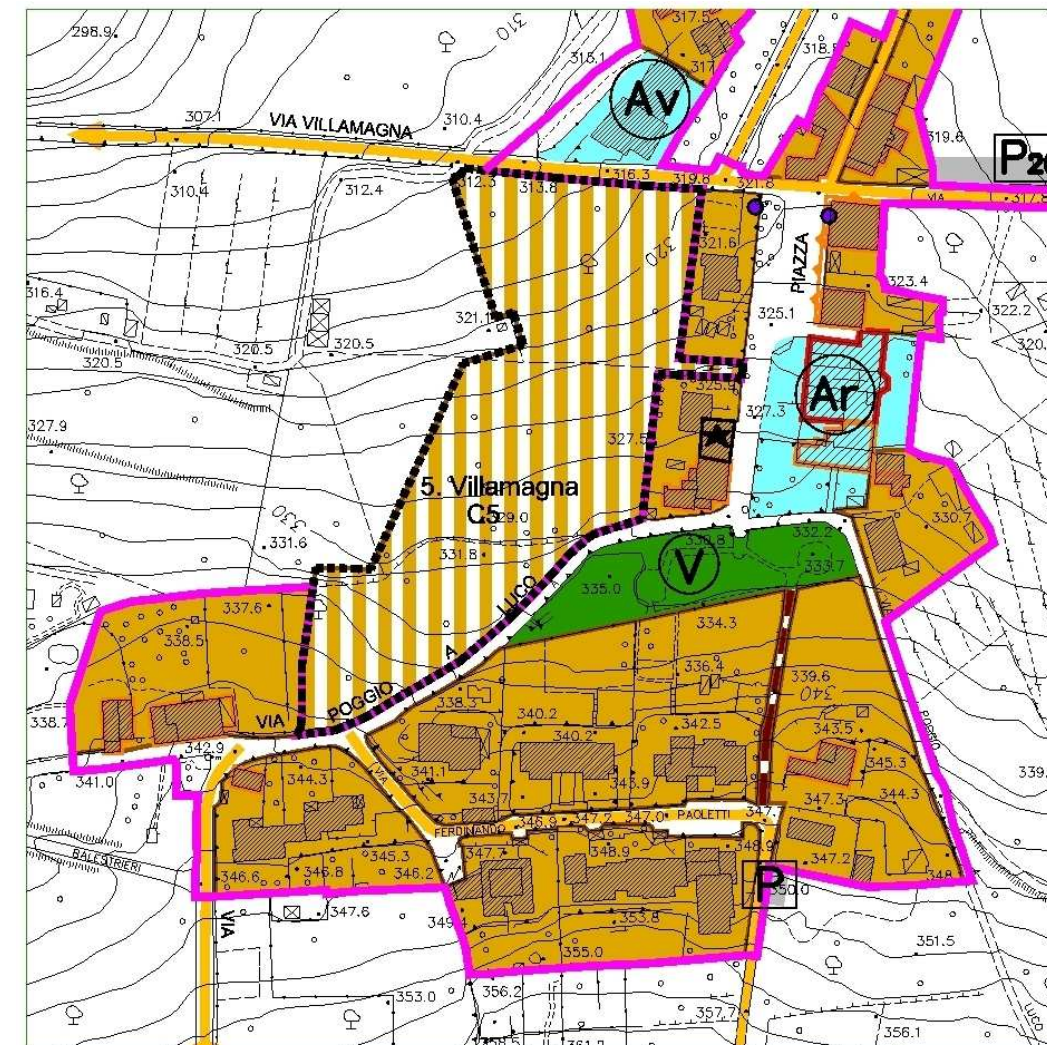
individuato come comparto C5 interessa un'area con superficie complessiva di mq 11.096 ed è delimitato dalla Via omonima e dalla Via Poggio a Luco; essa si trova a valle della Piazza e della Chiesa.

Al fine di valorizzare i caratteri peculiari della località si propone di realizzare un piccolo fabbricato composto da 4/5 appartamenti per complessivi 12 vani, all'interno di un lotto di mq 2.000; per un totale di 324 mq di S.U.A..

Il lotto viene individuato lungo la strada di Poggio a Luco, in posizione marginale rispetto alla vastità dell'area, ma nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti.

La gran parte dell'area (mq 9.096) viene destinata all'uso pubblico con mq 8.066 di verde pubblico e mq 1.030 di parcheggio pubblico attestato lungo la già citata Via di Villamagna.

Questa soluzione oltreché garantire l'uso pubblico di una vasta area permette di mantenere e salvaguardare il "cono visuale" che si apre di fronte alla facciata della Pieve, seppur ridotto e compromesso dalle due costruzioni esistenti.



Descrizione fabbricato

La progettazione architettonica del fabbricato sarà oggetto specifico della successiva fase attuativa del Piano, corrispondente al Permesso di Costruire.

Possiamo comunque affermare che il fabbricato sarà composto da n.4/5 appartamenti disposti su due piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a garage, con un corpo scala centrale condominiale.

All'interno delle falde del tetto saranno ricavate soffitte praticabili ma non abitabili.

Avrà finiture esterne tipiche della zona:

- facciate intonacate e tinteggiate con possibilità di ricorsi in pietra
- infissi esterni in legno con sistemi di oscuramento a persiane in legno
- tetto a falde inclinate con manto di copertura in cotto con aggetti di gronda in travicelli di legno e scempiato di cotto, docce in rame

Il lotto sarà recintato con muretti intonacati e tinteggiati e/o ringhiere in ferro.

Eventuali muri a retta, superiori ad un metro di altezza fuori terra, saranno in Cemento Armato rivestiti in pietra o opportunamente occultati con essenze rampicanti.

I percorsi carrabili interni al lotto, così come i percorsi pedonali, saranno pavimentati in masselli autobloccanti in c.l.s. con colori misti sulle tonalità del giallo ocra.

Antella:

L'intervento interessa un'area posta ai margini dell'abitato di Via Brigate Partigiane, a valle della Via della Torricella.

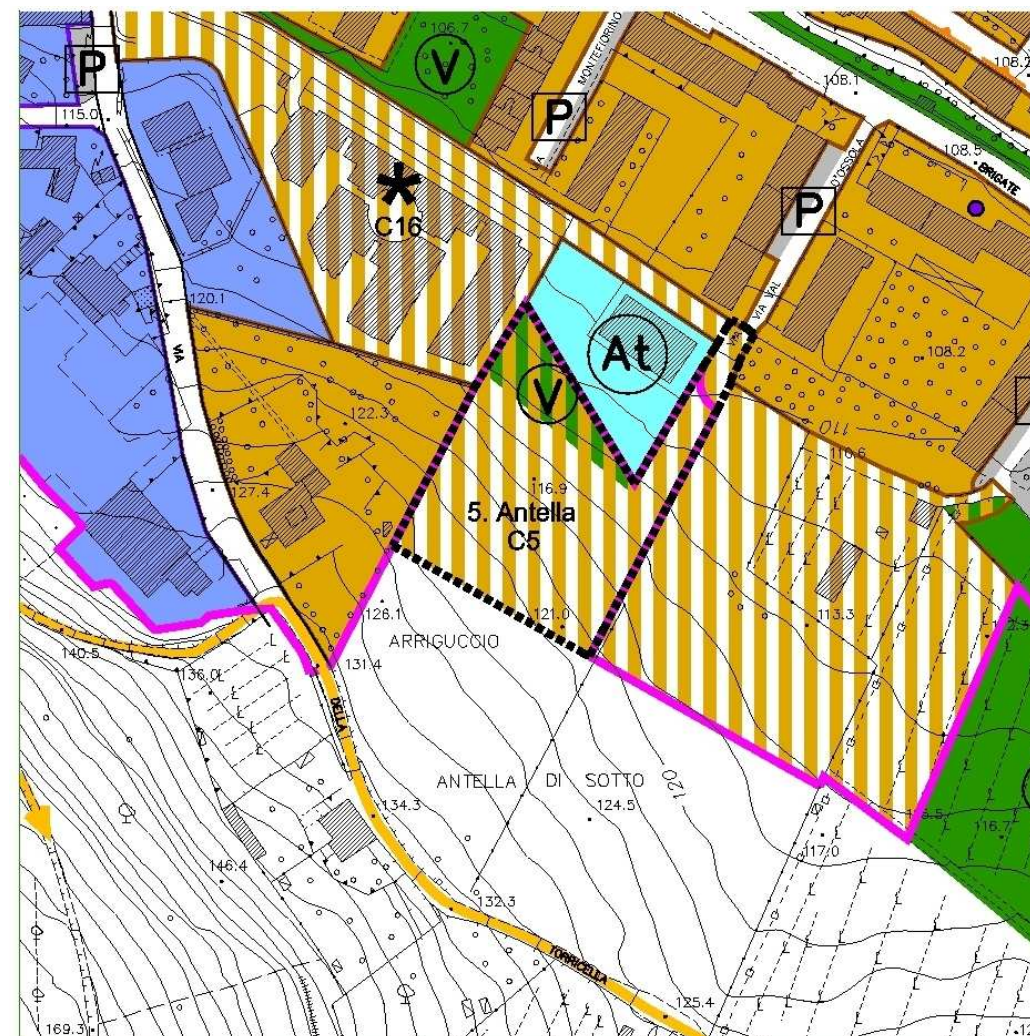
Il lotto sarà servito dal prolungamento della Via Repubblica di Val d'Ossola verso Via della Torricella, fino all'altezza del nuovo fabbricato.

Il Regolamento Urbanistico vigente, prevede anche il collegamento con Via Carnia, ma tale previsione interessa un lotto di proprietà dell'Amministrazione Comunale che è ancora oggetto di valutazione in merito alla sua futura utilizzazione.

L'intervento consentirà comunque di completare lo sviluppo edilizio della zona con ricadute di interesse pubblico, rappresentato dalla razionalizzazione della viabilità e dall'incremento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento al verde, al parcheggio e soprattutto nell'ipotesi di prolungamento di Via Bruno Cocchi con il collegamento di quest'ultima a Via Repubblica di Val d'Ossola tale da permettere una alternativa al traffico in uscita dall'Antella.

Nel comparto di mq 5595 si prevede di realizzare un fabbricato composto da 22/24 appartamenti su un lotto di mq 3498.

Mq 1044 saranno destinati alla viabilità pubblica, mq 819 saranno destinati al verde pubblico e mq 234 saranno destinati a parcheggio pubblico.



Descrizione fabbricato

Il fabbricato in oggetto è composto da n.23/24 appartamenti disposti su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre ad un piano interrato adibito a garage, distribuiti tramite vani scala condominiali.

All'interno delle falde del tetto saranno ricavate soffitte praticabili ma non abitabili.

Anche per questo fabbricato vale quanto già espresso per quello di Villamagna circa l'approfondimento della progettazione architettonica che sarà sviluppata in maniera adeguata nella fase della richiesta del Permesso a Costruire.

Avrà comunque delle finiture esterne che richiameranno più gli edifici posti su Via della Torricella (che sono quelli tipici della campagna circostante) anziché quelli della zona urbana rappresentati dal Piano per l'Edilizia Economica Popolare edificato negli anni 70/80:

- Facciate intonacate e tinteggiate
- Infissi esterni in legno con sistemi di oscuramento a persiane in legno
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in cotto con aggetti di gronda in travicelli di legno e scempiato di cotto, docce in rame

Il lotto privato sarà recintato in ogni sua parte con muretti in C.A. faccia vista o intonacati e tinteggiati sormontati da ringhiere in ferro.

I percorsi carrabili interni al lotto, così come i percorsi pedonali, saranno pavimentati in masselli autobloccanti in c.l.s. colorati.

I due interventi proposti rispettano pienamente le indicazioni contenute nel "documento politico di indirizzo allegato alla deliberazione C.C. n.172 del 22.12.2008"

Vincoli

Oltre al vincolo sismico le aree sono interessate da:

vincolo idrogeologico e paesaggistico per l'area di Villamagna;

vincolo paesaggistico (autostrada) su una piccola porzione da destinare peraltro a verde pubblico.

Coerenza esterna

L'obiettivo è quello di verificare se esistono incoerenze che costituiscano contrasto alla "realizzazione" del Piano.

Dagli approfondimenti effettuati sulla frazione di Villamagna sono emersi elementi di criticità in termini infrastrutturali (viabilità, servizi, attrezzature sociali, scuole) che hanno consigliato il drastico ridimensionamento dell'intervento riducendolo ad un solo fabbricato di 12 stanze per un totale di 324 mq di S.U.A. ed una previsione di 4/5 appartamenti.

Elemento estremamente positivo si riscontrerà nel reperimento ad uso pubblico di una vastissima area di verde agricolo che non solo salvaguarderà per sempre la visuale

prospiciente la vecchia pieve, ma costituirà di fatto una seria ipoteca su ogni futura velleità edificatoria a Villamagna visto che quest'area è di fatto l'unica adiacente al paese morfologicamente idonea.

Altro elemento positivo è il reperimento di un nuovo parcheggio pubblico per 26 posti auto, indispensabili per la frazione al fine di evitare l'affollamento di auto nella piazza della pieve nei giorni festivi.

La frazione di Antella è invece in grado di accogliere e sostenere senza nessun problema l'ulteriore intervento di 23/24 appartamenti, ovvero 52 stanze per un totale di 1404 mq di S.U.A., la cui realizzazione non risulta contrastare né con gli obiettivi di Piano Strutturale e né con quelli del regolamento Urbanistico.

Coerenza con il Piano Strutturale -

L'intervento in questione, per complessivi 27/29 appartamenti, è ammesso dal Piano Strutturale suddiviso nelle due UTOE di Villamagna e Antella.

Coerenza con il Regolamento Urbanistico -

L'intervento è coerente con le previsioni complessive degli alloggi da realizzare.

Coerenza con il PTCP -

Gli interventi ricadono all'interno dei centri abitati di Villamagna e di Antella, i cui perimetri, nella cartografia variata ed allegata al PTCP coincidono con i perimetri dei centri abitati riportati nella Variante al Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli.

Il tutto eseguito dalla Provincia di Firenze, a ratifica del Verbale della conferenza dei servizi tenutasi in data 13/03/2009 tra il Comune di Bagno a Ripoli, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, per la modifica dei centri abitati, e più precisamente delle UTOE di Villamagna, Osteria Nuova, Bagno a Ripoli, Antella e Capannuccia.

Coerenza con il PIT -

L'obiettivo principale del P.I.T. è quello della tutela della qualità del paesaggio collinare, delle risorse storiche, culturali e ambientali.

Il trasferimento di gran parte delle volumetrie prevista da Villamagna a Antella tende proprio a salvaguardare tali principi lasciando sicuramente inalterata la qualità del patrimonio paesaggistico e degli ecosistemi faunistico - vegetativi.

La tipologia prescelta per le due località tiene in debito conto le caratteristiche dei luoghi con un buon inserimento nel contesto sia per la compattezza dei volumi che per l'utilizzo dei materiali e finiture tradizionali e tipiche dei luoghi stessi.

Ceranza interna -

Questo processo è soprattutto collegato agli obiettivi del Piano.

Obiettivi	Azioni	Effetti
Incrementare l'offerta abitativa	Realizzazione di n. 27/29 appartamenti	Miglioramento della mobilità nella frazione di Antella
Favorire l'accesso alle giovani coppie	Realizzazione di appartamenti di piccolo taglio	Mantenimento e/o sviluppo della popolazione residente
Migliorare la viabilità	Attuazione delle previsioni del R.U.	Miglior scorrimento veicolare
Incrementare gli standards urbanistici	Realizzazione di n.41 posti auto pubblici (26 a Villamagna + 16 a Antella) Oltre a ampi spazi di verde attrezzato	Miglioramento della sosta e della possibilità di svago
Favorire l'acquisto di appartamenti a prezzo contenuto	Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata pari al 25% dell'intera previsione	Risposta positiva alle aspettative dei cittadini
Miglioramento della qualità	Messa in opera di criteri di sostenibilità ambientale e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di bio architettura	Miglior utilizzo delle risorse ambientali e naturali

Quadro riepilogativo

Riferimenti	D.M. 1444/68	Reg. Urb.	Piano Attuativo
Dotazione aree pubbliche		Da cedere le aree per verde parcheggio	
Villamagna	Volumetria mc 2.000/80 = 25 ab.equivalenti		
	Verde parcheggio		Verde parcheggio
	25x9 = mq 225 25x2,5 = 62,50		8.066 mq 1.030 mq
Antella	Volumetria mc 7.000/80 = 87,5 ab. Equivalenti	Da cedere le aree per verde Parcheggio e viabilità	
	Verde parcheggio 87,5x9=787,50 87,5x2,5 = 218,75		Verde parcheggio 819 mq 234 mq

Fattibilità tecnico-giuridica, amministrativa

La fattibilità del Piano Attuativo in esame è assicurata in quanto esso non risulta in contrasto con le linee guida degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Bagno a Ripoli.

Approvvigionamento energia elettrica - Rete telefonica - Approvvigionamento gas metano - Approvvigionamento idrico

Per ambedue gli interventi l'approvvigionamento idrico, l'erogazione dell'energia elettrica e del gas metano ed il servizio telefonico, verrà assicurato mediante allacciamento alle reti esistenti.

Il dimensionamento definitivo di tutti i sottoservizi avverrà in stretto accordo con gli Enti erogatori, dichiarando comunque la disponibilità dei proprietari ad effettuare le opere necessarie a tali allacciamenti.

Approvvigionamento rete energia elettrica:

Per quanto concerne i due interventi in oggetto, in data 16/04/2009 con Raccomandata n.13595795904-8, è stata fatta richiesta all'ENEL S.p.A. per la verifica dell'esistenza in zona di pubblici servizi per la fornitura di energia elettrica.

In riferimento alla richiesta suddetta, l'ENEL S.p.A., con lettera del 13/05/2009 prot. n.0299402, ha espresso parere favorevole, a condizione che; per il Subcomparto n.1 Villamagna sia posta in opera una tubazione di derivazione dal cassetto esistente ubicato in Via Balestrieri n.2 fino al punto di consegna del nuovo fabbricato; per il Subcomparto n.2 Antella sia posta in opera una tubazione di derivazione da Via Bruno Cocchi, passante per Via Montefiorino, Via Brigate Partigiane, Via Repubblica di Val d'Ossola, fino al punto di consegna del nuovo fabbricato.

Approvvigionamento rete telefonica:

Per quanto concerne i due interventi in oggetto, in data 16/04/2009 con Raccomandata n.13595795907-3, è stata fatta richiesta alla TELECOM ITALIA per la verifica dell'esistenza in zona di pubblici servizi per la fornitura di linea telefonica.

In riferimento alla richiesta suddetta, la TELECOM ITALIA, con lettera del 05/06/2009 prot. n.240357, ha confermato la presenza sia a Villamagna che ad Antella, di servizio telefonico a cui si potranno allacciare le future utenze.

Approvvigionamento gas metano:

Subcomparto 1 Villamagna:

Secondo quanto riportato nella cartografia rilasciata da Toscana Energia in data 15/04/2009, il nuovo fabbricato di Villamagna, potrà essere dotato di gas metano, tramite un semplice allacciamento alla linea esistente presente su Via di Poggio a Luco.

Subcomparto 2 Antella:

Secondo quanto riportato nella cartografia rilasciata da Toscana Energia in data 15/04/2009, il nuovo fabbricato di Antella, potrà essere dotato di gas metano, tramite una

estensione di rete, da eseguirsi sul nuovo tratto di strada, della linea esistente presente su Via Repubblica di Val d'Ossola.

Approvvigionamento idrico:

Per quanto concerne i due interventi in oggetto, in data 16/04/2009 con Raccomandate n.13595795906-0 e n.13595795905-9, rispettivamente inviate a Publiacqua S.p.A. e Publiacqua Ingegneria S.r.l., è stata fatta richiesta per la verifica dell'esistenza in zona di pubblici servizi per la fornitura di acqua.

Subcomparto n.1 Villamagna:

Il fabbricato di progetto potrà essere dotato di acqua potabile tramite un semplice allacciamento alla rete di distribuzione presente su Via di Poggio a Luco.

La presenza di una linea di distribuzione dell'acquedotto si evince dalla cartografia, Carta delle infrastrutture a rete - Acquedotto; SIECI, allegata al Piano Strutturale vigente.

Quanto sopra in ottemperanza all'Attestazione di Sottoservizi rilasciata da Publiacqua in data 31/03/2010 prot. n.4554.

Subcomparto n.2 Antella:

Il fabbricato di progetto potrà essere dotato di acqua potabile tramite una estensione di rete, da eseguirsi sul nuovo tratto di strada, della linea di distribuzione esistente presente su Via Repubblica di Val d'Ossola.

La presenza di una linea di distribuzione dell'acquedotto si evince dalla cartografia, Carta delle infrastrutture a rete - Acquedotto; GRASSINA, allegata al Piano Strutturale vigente.

Depurazione e scarichi

Le aree di intervento saranno dotate di un sistema di raccolta di tipo separato per le acque meteoriche e per le acque reflue.

Per l'intervento di Villamagna non si evidenziano particolari problemi stante l'esiguità degli abitanti equivalenti previsti in n. 9.

Comunque il nuovo edificio potrà essere allacciato al collettore esistente che convoglia i liquami all'impianto di depurazione esistente in località Case San Romolo.

L'intervento di Antella prevede invece l'allacciamento al collettore comunale che convoglia i liquami all'impianto di depurazione in località Ponte a Niccheri.

Subcomparto n.1 Villamagna:

Le acque reflue del Subcomparto n.1 di Villamagna, sia quelle meteoriche che quelle scure (saponose più nere) saranno tutte immesse nella linea fognaria mista esistente su Via di Poggio a Luco.

L'esistenza della linea fognaria suddetta si evince dalla cartografia, Carta delle infrastrutture a rete - Fognature; SIECI, allegata al Piano Strutturale vigente.

Quanto sopra in ottemperanza all'Attestazione di Sottoservizi rilasciata da Publiacqua in data 31/03/2010 prot. n.4554.

Subcomparto n.2 Antella:

Le acque reflue del Subcomparto n.2 di Antella, saranno immesse nelle linee fognarie esistenti (fognatura meteorica e fognatura scura) presenti su Via Repubblica di Val d'Ossola, previa realizzazione di una adeguata estensione delle fognature esistenti sul nuovo tratto di strada in prolungamento della suddetta viabilità pubblica.

La presenza di una fognatura separativa si evince dalla cartografia, Carta delle infrastrutture a rete - Fognature; GRASSINA, allegata al Piano Strutturale vigente.

Sistema rifiuti

Nelle due frazioni è attivo il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani gestito dalla SAFI.

Mobilità e traffico

Anche sotto questo aspetto è del tutto insignificante l'intervento di Villamagna e peraltro, un elemento sicuramente positivo, è rappresentato dalla previsione di n.26 posti auto pubblici da realizzare nelle immediate vicinanze di attrezzature sociali.

L'intervento di Antella anche se più consistente (n.24 appartamenti per complessivi 52 vani) non presenta elementi negativi dal momento che propone un miglioramento delle infrastrutture consistenti nel prolungamento di Via Repubblica di Val d'Ossola.

Anche per questo intervento si prevede di realizzare n.16 posti auto pubblici.

Subcomparto n.1 Villamagna:

Si accederà al nuovo fabbricato percorrendo prima Via di Villamagna fino alla Piazza del paese, e poi, oltrepassata la Piazza, percorrendo il primo tratto di Via di Poggio a Luco in direzione del convento dell'Incontro.

Si fa presente che non sono previsti interventi sulla viabilità esistente, in quanto il progetto mira a mantenere il più possibile inalterato l'assetto della frazione di Villamagna, ad eccezione di un parcheggio a raso situato nella zona antistante il circolo del paese.

Subcomparto n.2 Antella:

Si accederà al nuovo fabbricato percorrendo prima Via Brigate Partigiane nel senso unico di marcia da Pnte a Niccheri verso la Piazza Ubaldino Peruzzi, e poi, girando a destra, percorrendo Via Repubblica di Val d'Ossola fino in fondo in tutta la sua lunghezza.

L'intervento in oggetto, prevede il prolungamento di Via Repubblica di Val d'Ossola verso Via della Torricella, fino all'ingresso del fabbricato di progetto; oltre alla realizzazione di alcuni posti auto pubblici lungo il prolungamento di Via Repubblica di Val d'Ossola.

Tale prolungamento costituisce di fatto un primo step per un eventuale collegamento di Via Repubblica di Val d'Ossola con Via della Torricella, collegamento che in futuro potrebbe smaltire il traffico di Via della Torricella proveniente da Balatro, evitando di sovraccaricare così il traffico veicolare nel centro di Antella.

Allo stesso fine, è opportuno il prolungamento di Via Bruno Cocchi fino a Via Repubblica di Val d'Ossola, creando così un anello atto allo smaltimento del traffico di Via Brigate Partigiane in uscita dal paese, che eviterebbe di fatto di passare dal centro dell'abitato di Antella.

Visto però che il prolungamento di Via Cocchi dovrebbe passare su porzione della particella 470 del Foglio di Mappa 43, terreno non di proprietà degli operatori, per l'esecuzione di detta opera si rende prima necessario l'esproprio, da parte del Comune di Bagno a Ripoli, dell'area già destinata dal RUC a viabilità pubblica.

Fattibilità territoriale - Ambientale

Le due aree non sono interessate da fenomeni di instabilità né da presenza di franosità diffusa.

Esse sono inoltre esterne agli ambiti fluviali non essendo mai state interessate da fenomeni di esondabilità.

Località	Pericolosità geologica	Vulnerabilità	Pericolosità idraulica	Valore naturalistico
Villamagna	Classe 2 pericolosità bassa	Medio-bassa	irrilevante	Medio-alto
Antella	Classe 3 pericolosità media	Medio-alta	irrilevante	Molto basso

Acque superficiali

Per il loro smaltimento è prevista la realizzazione di un sistema di raccolta con griglie, chiusini pozzetti e la loro canalizzazione per portarle a smaltimento nella rete comunale.

Inquinamento atmosferico

Trattandosi di interventi di esclusivo carattere residenziale le emissioni in atmosfera saranno quelle generate dai processi di combustione (riscaldamento e produzione acqua calda).

Considerato che gli edifici saranno costruiti utilizzando al massimo i "criteri di sostenibilità ambientale" si può asserire che tali emissioni saranno assolutamente limitate anche grazie agli accorgimenti di isolamento termico che saranno messi in atto nella costruzione.

Inquinamento acustico

Nel Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 24.2.2005, l'area di Villamagna ricade in classe III con soglia di 60 decibel di giorno e 50 di notte, mentre quella di Antella ricade in classe IV, con soglia di 65 decibel di giorno e 55 di notte.

Sistema storico, paesaggistico e naturale

L'area di Villamagna è interamente soggetta al vincolo paesaggistico istituito con decreto in data 27.8.2003, pubblicato sulla G.U. n.48 in data 27.2.2004; quella di Antella risulta assoggettata al vincolo paesaggistico (autostrada) soltanto per una piccola porzione a confine con l'edificio destinato a centrale telefonica.

Fattibilità sociale - economica

Sotto l'aspetto sociale i due interventi assicurano una ricaduta altamente positiva sia per la cessione di aree che per la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione.

In particolare in relazione al soddisfacimento della domanda sociale si riconfermano gli impegni presi con l'atto preliminare del 16.2.2001, in merito alla realizzazione di una quota di edilizia convenzionata che viene definitivamente stabilita in n.16 stanze corrispondenti a n.6/7 appartamenti da localizzare nell'intervento di Antella, essendo tale frazione interessata da una pressante richiesta di alloggi a "costi contenuti".

Fattibilità economica

Trattandosi di un intervento di iniziativa privata su area di proprietà la fattibilità economico-finanziaria è garantita dai soggetti attuatori, attraverso la convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

I soggetti attuatori si impegneranno a realizzare le opere di urbanizzazione prescritte dal Regolamento Urbanistico .

Fattibilità relativa alla incidenza sulla salute umana

Gli interventi sono previsti in aree a buon livello di salubrità e non provocheranno nessun pericolo di inquinamento.

Vegetazione, flora, fauna, ecosistemi

I due comparti sono interessati da qualità paesaggistiche di minima rilevanza, essendo limitrofi a zone già edificate con scarsa presenza di spazi verdi di qualità soprattutto in località Antella.

Relativamente al comparto di Villamagna si evidenzia la notevole quantità di area a verde che verrà ceduta all'uso pubblico, senza peraltro effettuare su di essa interventi troppo strutturati che potrebbero contrastare con le caratteristiche di naturalità esistenti.

Dall'analisi delle carte del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale risulta che il comparto di Villamagna interessa un'area ricadente nel sistema agricolo e prativo con uso del suolo destinato in parte a oliveto terrazzato, mentre il comparto di Antella interessa un'area ricadente nel sistema dei prati arbustivi e degli incolti.

Valutazione iniziale

La valutazione iniziale è stata effettuata esaminando l'ampia documentazione elaborata dall'Amministrazione Comunale per la formazione del Quadro Conoscitivo la cui sintesi relativa ai due subcomparti oggetto del presente Piano Attuativo è riportata nella tav.1 della proposta già presentata in data 09/04/2009.

Monitoraggio

Dovrà essere eseguito un monitoraggio in relazione alle seguenti tematiche:

- socio-economica
- geologica
- verde
- parcheggi
- clima acustico
- energetica

Azioni da monitorare

Trattandosi di un piano attuativo con validità limitata nel tempo sarà compito dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del monitoraggio del regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 comma 7 della L.R.1/05, verificare, alla scadenza del quinquennio di validità della previsione, l'avvenuta firma della convenzione urbanistica e/o l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e l'avvenuta realizzazione degli interventi edilizi.

Le modalità di svolgimento del monitoraggio per gli aspetti sopra riportati dovranno, ovviamente, essere precisate e riportate nella convenzione che regolerà l'esecuzione delle opere oggetto del presente Piano Attuativo.

La partecipazione

L'intervento previsto dal Piano Attuativo è stato ampiamente illustrato in occasione di due assemblee pubbliche convocate dall'Amministrazione Comunale e tenutesi in data 5.5.2008 presso il Circolo Ricreativo Culturale di Antella e in data 12.5.2008 presso il Circolo Ricreativo di Villamagna.

Se ritenuto necessario, il Piano potrà essere oggetto di ulteriori illustrazioni al momento che avrà ottenuto i pareri favorevoli necessari e sarà stato integrato dai progetti di massima delle opere di urbanizzazione.

Conclusioni

Dalla valutazione del Piano Attuativo relativo ai due subcomparti di Villamagna e Antella emerge una significativa coerenza nei confronti degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Dalla valutazione degli obiettivi e delle azioni perseguibili, risulta che queste ultime sono sufficientemente efficaci.

Il giudizio complessivo di fattibilità è pertanto positivo.

Il Tecnico

Arch. Rossano Morandini

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

PIANO ATTUATIVO COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA

PER IL TRASFERIMENTO DI QUOTA PARTE DELLA VOLUMETRIA GIÀ PREVISTA A VILLAMAGNA NELLA FRAZIONE DI ANTELLA



Antella

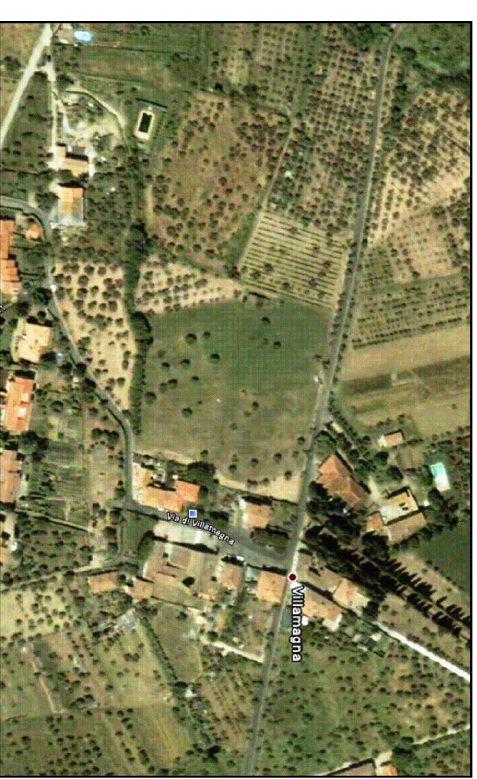
Committente:
COOPER BAGNO A RIPOLI

Proprietà:
COOPER BAGNO A RIPOLI

Sig. Bruno TOTI

Sig. Giuseppe CECCARELLI

Progettista:
Arch. Rossano MORANDINI
Arch. Danilo DEI



Villamagna

TAVOLA:

7

OGGETTO:

VALUTAZIONE INTEGRATA
RELAZIONE DI FATTIBILITA'