Firenze, 21.4.'16

AL COMUNE DI FIRENZE
Direzione Ambiente
Via B. Fortini, 37 - 50125 Firenze

c.a. Arch. Marcello Cocchi
Responsabile del Procedimento
direz.ambiente@pec.comune.fi.it

OGGETTO: **OSSERVAZIONI E MEMORIA** in merito al PROGETTO PER IL NUOVO CAMPEGGIO DI FIRENZE A ROVEZZANO, Via Generale Dalla Chiesa n° 1a,1b,1c,1d.1e, 3 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO - SCHEDA NORMA DI R.U. AT 03.02.

A seguito dell'esame della documentazione presentata e disponibile alla visione sul sito all'indirizzo http://ambientesostenibilita.comune.fi.it/ambiente/campeggio_rovezzano.html relativa all'"AVVISO di avvio di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA (art. 48 LR 10/2010)" con il quale la Società FIGLINE AGRITURISMO SpA ha provveduto in data 9 marzo 2016 a richiedere al Comune di Firenze, Direzione Ambiente, l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. (art.48 LR 10/2010 e art.20 D. Lgs 152/06) relativamente al progetto per la realizzazione di un campeggio attrezzato in loc. ROVEZZANO:

1. con aree di sosta per roulotte e caravan e
2. piazzole per tende, oltre che relativi servizi.

Progetto che prevede inoltre:

3. l'installazione di casette mobili e
4. la costruzione di due edifici ad uso commerciale e direzionale per servizi di market, bar-ristorante e reception.

SI FORMULANO DI SEGUITO LE SEGUENTI: OSSERVAZIONI, COMMENTI E RICHIESTE.

1- ELABORATI PROGETTO PRELIMINARE

b - Stato di progetto

TAV. 6_ Planimetria Generale di progetto _ scala 1:500

Il progetto prevede:
totale numero delle piazzole 436 di cui:

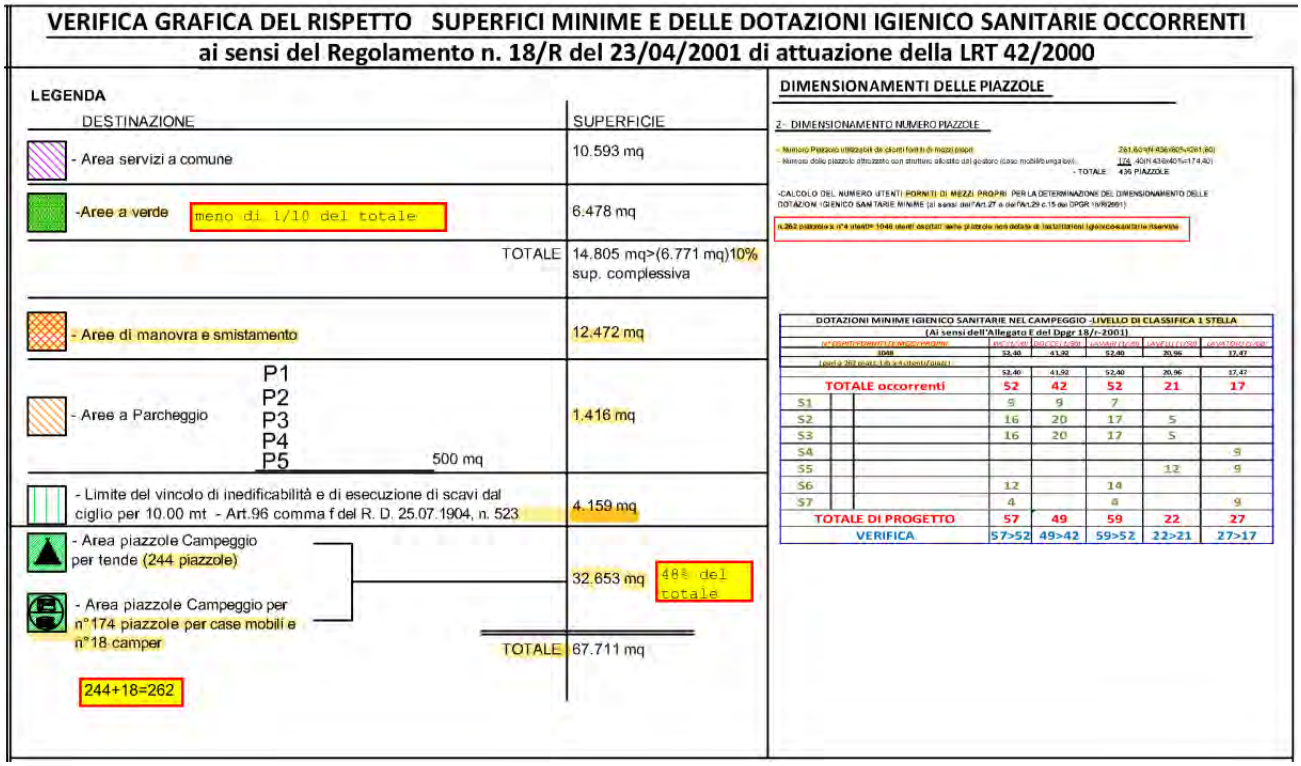
- 262 piazzole libere = 60% di 436 piazzole
- 175 attrezzate con case mobili/bungalow = **40** % di 436

1.1- TAV. 7_ Dati di dimensionamento _ scala 1:2.000 _ sostitutiva

OSSERVAZIONI

Questa tavola – molto importante – è in realtà la somma di diverse tavole riferite a diversi dimensionamenti parametrici. Risulta pertanto di difficile consultazione ai fini di una corretta analisi dei dati riportati.
Si riesce tuttavia a rilevare[1] che le aree delle piazzole da dimensionare per camper, roulottes, tende, bungalow e case mobili, non vengono definite distintamente e analiticamente, ma risultano accorpate con un solo dato complessivo di superficie.

In totale le 436 piazzole occupano **32.653 mq**



VERIFICA GRAFICA DEL RISPETTO SUPERFICI MINIME E DELLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE OCCORRENTI
ai sensi del Regolamento n. 18/R del 23/04/2001 di attuazione della LRT 42/2000

LEGENDA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
- Area servizi a comune	10.593 mq
-Aree a verde meno di 1/10 del totale	6.478 mq
TOTALE	14.805 mq>(6.771 mq)10% sup. complessiva
- Aree di manovra e smistamento	12.472 mq
- Aree a Parcheggio P1 P2 P3 P4 P5 500 mq	1.416 mq
- Limite del vincolo di inedificabilità e di esecuzione di scavi dal ciglio per 10.00 mt - Art.96 comma f del R. D. 25.07.1904, n. 523	4.159 mq
- Area piazzole Campeggio per tende (244 piazzole) - Area piazzole Campeggio per n°174 piazzole per case mobili e n°18 camper	32.653 mq 48% del totale
TOTALE	67.711 mq

244+18=262

DIMENSIONAMENTI DELLE PIAZZOLE

2- DIMENSIONAMENTO NUMERO PIAZZOLE

- Numero Piazzole utilizzabili da clienti forniti di mezzi propri 261,60=(N.436/60%=261,60)
- Numero delle piazzole attrezzate con strutture allestite dal gestore (caso mobilbungalow). 174 40=(N.436/40%=174,40)
- TOTALE 436 PIAZZOLE

-CALCOLO DEL NUMERO UTENTI FORNITI DI MEZZI PROPRI PER LA DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE MINIME (ai sensi dell'Art.27 e dell'Art.29 c.15 del DPGR 18/R2001)

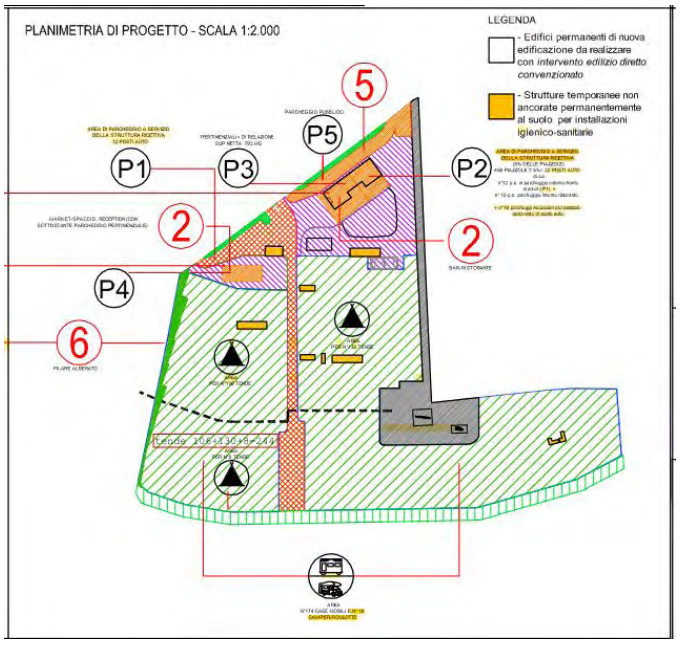
n.262 piazzole x n°4 utenti= 1048 utenti ospitati nelle piazzole non dotate di installazioni igienico-sanitarie riservate

DOTAZIONI MINIME IGIENICO SANITARIE NEL CAMPEGGIO -LIVELLO DI CLASSIFICA 1 STELLA
(Ai sensi dell'Allegato E del Dpgr 18/r-2001)

n° OGGETTI/TIPOLOGIA DI ARREDO/ATTREZZ.	DOCCE (1/30)	DOCCE (1/30)	LAVABI (1/20)	LAVELLI (1/50)	LAVATOI (1/100)
UOM	52,40	41,92	52,40	20,96	17,47
(pari a 262 piazz. 1,6 x 4 utenti/piazz.)					
	52,40	41,92	52,40	20,96	17,47
TOTALE occorrenti	52	42	52	21	17
S1	9	9	7		
S2	16	20	17	5	
S3	16	20	17	5	
S4					9
S5				12	9
S6	12		14		
S7	4		4		9
TOTALE DI PROGETTO	57	49	59	22	27
VERIFICA	57>52	49>42	59>52	22>21	27>17

La quantificazione complessiva appare incompleta.
La conoscenza dei rispettivi riparti di piazzole per singola tipologia, oltre che utile alla comprensione è indispensabile quando – nella stessa Tavola 7 – si vanno a dimensionare le aree di parcheggio.

[1] le evidenziazioni in giallo ed alcuni riquadri in cornice sono aggiunte dall'estensore delle presenti osservazioni.



P2 AREA DI PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA STRUTTURA RICETTIVA

436 PIAZZOLE X 5%= 22 POSTI AUTO

Omettendo di citare estesamente (nell'applicare il 5%), l'Art .23 comma 3 DPGR N.18/R 2001 che recita:

3. La struttura ricettiva deve essere dotata di una o più aree di parcheggio, con un numero di posti auto pari a quello delle piazzole.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nell'ambito delle singole piazzole, il numero di posti auto nelle aree di parcheggio può essere corrispondentemente ridotto ***fino ad un minimo*** *di capacità pari al cinque per cento delle piazzole.* ***In tali casi la superficie delle piazzole con parcheggio annesso deve essere incrementata di metri quadrati dieci.***

Non è dato sapere-capire, ad es., quali e quante piazzole dispongano del posto macchina.
Con difficoltà si individuano nella Planimetria di progetto scala 1:2000, *solo* 18 posti camper.

Appare di tutta evidenza che le dimensioni delle piazzole, la tipologia e la destinazione delle stesse debbano essere ben definite – a priori - e quantificate, nel rispetto della citata norma, oltre che per una corretta esplicazione-accoglibilità del progetto.

Né, a parere dello scrivente, si può acriticamente accogliere quanto ripetutamente citato in TAV. 6_ Planimetria Generale di progetto _ scala 1:500

* POSIZIONE E TIPOLOGIA INDICATIVA DELLE CASETTE MOBILI O CAMPER. LA POSIZIONE E LA TIPOLOGIA DEFINITIVA DI TALI STRUTTURE LEGGERE E NON ANCORATE PERMANENTEMENTE AL SUOLO POTRA' VARIARE NEL CORSO DELLA GESTIONE DEL CAMPEGGIO NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA SULLA PREVENZIONE INCENDI E DELLE RELATIVE DISTANZE ED ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DEL 40% DELLE PIAZZOLE CHE VERRANNO ATTREZZATE CON CASE MOBILI.
SI PRECISA CHE AI SENSI DELL'ART.134 comma 1, lettera b DELLA L.R.T. 65/2014, TALI MANUFATTI NON COSTITUISCONO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.
-ART.134 comma 1, lettera b DELLA L.R.T. 65/2014

Se è vero infatti che la recentissima normativa citata non sottopone a permesso di costruire questa fattispecie di c.d. *strutture leggere*, è pur vero che non sembra ammissibile la totale libertà, che ne discende, vantata dal progettista, di dimensionare a totale discrezionalità:
'POSIZIONE E TIPOLOGIA DEFINITIVA secondo **TIPOLOGIA INDICATIVA DELLE CASETTE MOBILE O CAMPER** (?), e quindi il dimensionamento delle relative piazzole .

Ci si domanda infatti: ALLORA A COSA SERVONO LE TAVOLE DI PROGETTO?

1.2- **_TAV. 9_ Profili _ scala 1:500**

OSSERVAZIONE

Si rileva l'assenza di un profilo nord-sud, cioè da Via Generale Dalla Chiesa-Villa Favard verso Arno.
Non c'è dubbio che tale profilo appare indispensabile, anche per comprendere, a progetto eventualmente realizzato come da richiesta, quali siano i residui 'coni visivi' paesaggistici dall'esterno verso Arno e oltrarno, dopo la realizzazione, praticamente a schiera, del Bar Ristorante con relativa terrazza-dehor da 1677 mq + Market + Reception.

Ci si chiede se questo profilo sia stato omesso intenzionalmente.

c - RELAZIONI –

1.3- **TAV_Fisionomia_Vegetazione**

OSSERVAZIONE

Dalla tavola si evince lo stato attuale del suolo del terreno di progetto - parte sud fronte Arno - , contrassegnato in legenda come ' INCOLTO'
E' documentato che tale stato deriva proprio dall'abbandono indotto e prodotto dai successivi interventi della attuale committenza a partire dalla fine del 2012.

19 ottobre 2012 - coltivazioni autunnali-invernali	12 agosto 2013 – lavori in corso - nei 2 anni successivi sparirà anche il frutteto v. oltre: ortofoto 27 agosto 2015

1.4 - RT._ Relazione Tecnico illustrativa (Arch. Renzo Funaro) - agosto 2015-

Citazione [*sottolineature nostre*]:
"Il **progetto sarà convenzionato secondo quanto previsto dalla scheda norma**, sia per la sua realizzazione, sia per l'uso convenzionato delle attrezzature sportive-ricreative per gli abitanti del quartiere, e gli studenti delle scuole del quartiere stesso.
In progetto e la Convenzione, accogliendo le indicazioni e le deliberazioni del consiglio di quartiere sulle previsioni urbanistiche, prevedono l'apertura al pubblico e agli abitanti sia del locale di rivendita di oggetti vari ed alimentari, sia del bar-ristorante tenuto conto che esse sono previste poiché servizi analoghi non risultano essere presenti nel raggio di un Kilometro.
La Convenzione allegata [*sic, ndr*] prevede, oltre gli usi la realizzazione del campeggio in fasi in modo da poter realizzare parte dell'intervento con le aree di sosta camper attive per lasciare alla città questo servizio unico nel territorio".

OSSERVAZIONI

1.5.1- USO CONVENZIONATO ATTREZZATURE - APERTURA AL PUBBLICO risulta contrastante con quanto contenuto appunto nella SCHEDA NORMA DI R.U. AT 03.02 che (anche dopo revisione) dispone:
'Si prevede l'insediamento di una struttura ricettiva adibita a campeggio con relative strutture ***a servizio esclusivo dell'attività*** *(uffici, reception,* ***spaccio, ristorante, bar****, servizi, infermeria, impianti)* ***oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto*** *previste dalla LR 42/2000 '.*

1.5.2 Malgrado le numerose ricerche effettuate presso vari uffici del comune di Firenze si è potuto constatare che la citata '**Convenzione allegata'** nella Relazione Tecnica, dell'agosto 2015, TUTTORA NON RISULTA DISPONIBILE.
Un funzionario del settore Urbanistica, interpellato dallo scrivente al riguardo, ha riferito che la Convenzione di cui trattasi – al momento, aprile 2016 – è ancora '***in corso di studio e di elaborazione***'.

A parere dello scrivente questo aspetto costituisce una inaccettabile irregolarità ….

La Relazione Tecnica richiama ripetutamente che: 'La posizione e la tipologia definitiva di tali strutture leggere e non ancorate permanentemente al suolo potrà variare nel corso della gestione del campeggio nel rispetto... e delle relative distanze ed entro il limite massimo consentito del 40% delle piazzole che verranno attrezzate con case mobili'.
Commento:
Ovviamente il progettista nei dimensionamenti appare attenersi sistematicamente al valore massimo.

Citazione: 'Bar-ristorante con terrazza esterna e struttura brise-soleil aperta ma copribile e chiudibile in piccola parte in inverno - vd. Tavola [*dove?, ndr*]' [2]

1.5.3- La cd. Terrazza – che risulterebbe di 1677 mq – non è rappresentata in modo chiaro e comprensibile nella documentazione disponibile. Non è stato quindi possibile (salvo possibili errori dello scrivente) verificarne le reali dimensioni in pianta; soprattutto si notano le assenze di sezioni, profili, prospetti, rendering, verifiche di impatto paesaggistico.

- L'omissione appare grave a fronte della presenza, piuttosto ben dettagliata, della TAV. 12_ Profili prospetti e sezioni market- reception

[2] Il brise-soleil copribile e vetrabile in parte in inverno non costituisce SUL?

Citazione: ‘Le piazzole saranno occupate secondo i piani di gestione del campeggio, da case-mobili di diversa superficie e secondo le tipologie normalmente in uso nei campeggi. Esse sono costruzioni leggere prefabbricate di dimensioni contenute e forma semplice, **con un piccolo patio esterno di superficie compresa tra mq 12 e mq 14**”.

OSSERVAZIONE

1.5.4-curiosamente si dimensiona il patio (12-14 mq) ma **non** le case mobili ‘di diversa superficie’.

Citazione: ‘Gli edifici previsti sono connotati dalla massima trasparenza, realizzati per la maggior parte da superfici vetrate che consentiranno la percezione visiva dal viale verso l’Arno’.

OSSERVAZIONE
1.5.5- Dal poco che è dato ricavare dalle tavole di progetto che mancano in particolare dei profili del Bar-Ristorante-Terrazza verso l’Arno**,** la percezione visiva verso il fiume sarà pressoché esclusa, rendendosi forse solo percepibile attraverso un piccolo scorcio corrispondente all’asse di viabilità longitudinale del campeggio.

1.5.6- RECINZIONI
Questo punto viene trattato in una particolareggiata OSSERVAZIONE in Allegato 1 - Muri perimetrali.

Citazione: ‘Il progetto in sostanza ha tenuto conto degli elementi del vincolo paesaggistico del D.M. 31/08/1953, nel rispetto delle norme del paesaggio e nel ripristino anche di alberature di cipresso, segnanti l’allineamento dal viale verso la casa colonica (esterna all’insediamento) e l’Arno’.

Citazione: 'Nel complesso l’intervento tende a realizzare un contesto che non alteri il sistema ambientale pur lasciando una ampia visibilità dal Viale verso l’Arno e dall’interno lasciando coni visivi liberi, pur creando aree ombreggiate a riparo dai venti. Tutto ciò è evidenziato nell’apposita relazione arborea'.

OSSERVAZIONE
1.5.7- L’affermazione appare errata. L’allineamento dei cipressi si riferiva all’antico viale che univa la Villa Favard (già Bartolini) anticamente proprietaria di tutti i terreni intorno.
Da Villa Favard l’Arno sarà pressoché invisibile. Il progetto appare non tenere in alcun conto il vincolo che cita!

1.5.8-
COMMENTO
Il presente progetto con le sue 436 piazzole di cui – al limite del 40% consentito - 175 a case mobili tende a trasformare il cd. CAMPEGGIO di fatto in VILLAGGIO TURISTICO dentro la città, malgrado la controdeduzione all’osservazione n.410 presentata da Figline Agriturismo il 14.7.2014, che chiedeva appunto il cambiamento della scheda di norma AT. 03.02 da Campeggio ad “attrezzatura ricettiva adibita a villaggio turistico”.

Le controdeduzioni furono: ‘ … *la struttura di villaggio turistico, che prevede una percentuale prevalente di strutture amovibili, costituisce un elemento di eccessivo impatto* *nei confronti di un’area particolarmente delicata come quella in riva d’Arno’.*

1.5.9-
La struttura attualmente autorizzata e operativa: AREA DI SOSTA PER CAMPER (3 aree) comprende come (da progetto) 146-150 piazzole per camper e roulotte.

OSSERVAZIONE
Ci si chiede perché nel Progetto 2016 camper e roulotte siano quasi totalmente scomparsi (SONO PREVISTE SOLO 18 PIAZZOLE PER I CAMPER), benché gli attuali indici di occupazione siano visibilmente non trascurabili.

Dove traslocheranno tali mezzi dopo l’eventuale accoglimento del progetto secondo i dimensionamenti e le tipologie richieste?

1.5.9- Area sosta camper 27 agosto 2015 – si rilevano circa 60 presenze di campers/roulottes

Citazione: “si prevede la realizzazione di un filare alberato lungo la via Della Nave a Rovezzano per garantire la protezione visiva delle abitazioni, contestualmente viene garantita la protezione acustica dell’ambiente con adeguati studi e verifiche adeguate”.

OSSERVAZIONE
1.6- Si nutrono seri dubbi sulla capacità di garantire una protezione acustica quando il Campeggio-Villaggio Turistico dovesse essere dimensionato come richiesto, con 1300 mq di piscine, quasi 2000 persone all’interno, relativi automezzi e – perché no - con apparati di diffusione acustica da Riviera Romagnola.

1.6.1 - **Studio preliminare ambientale** (marzo 2016)

Citazione (pag.7)

L'area di progetto si estende per 6,7 ha, così suddivisa

piazzole per camper, roulotte, tende e case mobili:	superficie	m^2	32.653
viabilità interna**:**	superficie	m^2	12.472
aree destinate a servizi e reception del villaggio:	superficie	m^2	1.226
area destinata a ristorante e market:	superficie	m^2	9.367
aree destinate a parcheggi:	superficie	m^2	1.416
aree verdi e libere di pertinenza:	superficie	m^2	6.478

OSSERVAZIONI

1.6.2-
Non appaiono quantificate-dettagliate:
- la superficie per case mobili
- la superficie per tende
- la superficie per camper e roulottes
- il n° di piazzole dotate di posto macchina
- dimensioni piazzole per tipologia

Come abbiamo richiamato in precedenza alcuni di questi dati appaiono assolutamente indispensabili ai fini della quantificazione dei posti da dedicare a parcheggio (eventuale applicazione del 5%)

1.6.3-
area destinata a ristorante e market: superficie m^2 9.367
Quasi un ettaro per ristorante e market !!? (dimensioni da ESSELUNGA DEL GIGNORO)
Potrebbe essere un errore ma, a progetto accolto, si correrebbe il rischio di mettere a frutto l'errore: intanto siamo a 1000 mq di SUL + 1677 mq di terrazza.

OSSERVAZIONI

ALLEGATO 1
"MURI PERIMETRALI"

MURI PERIMETRALI – in particolare lungo via della Funga – argine fiume Arno

La SCHEDA di NORMA AT.03.02 CAMPEGGIO ROVEZZANO prescrive il :

mantenimento e **recupero** del muro di cinta quale elemento di valore del paesaggio storico, lungo via della Funga e via Nave di Rovezzano.

Diversamente il progettista del campeggio nello Studio preliminare ambientale (marzo 2016) dichiara (pag.9):

'Al contorno del campeggio nei confini lungo l'Arno e lungo Via Nave a Rovezzano è previsto il **restauro ed il consolidamento** ***dei muri esistenti*** …. come dal progetto approvato con Autorizzazione Paesaggistica n° 2025 del 30/10/2015 ancora (pag.108) PAESAGGIO: 'Si prevede il mantenimento ed il recupero del muro di recinzione ***esistente*** quale conservazione del paesaggio storico.

Orbene, il muro di recinzione **esistente** non risulta essere un elemento del paesaggio storico ma solo il residuo del preesistente, distrutto (dal evento del 1966 !!!) , come si ammette nella stessa relazione (pag.50 7.2) [*sottolineature e grassetti ndr*].

'L'area è delimitata e schermata ad est dalla Caserma Predieri e dal suo muro, a sud e ad ovest in parte schermata **da un muro in pietra in alcune parti crollato**, e da recinzione. Il contesto configura l'area d'intervento, come "un'isola" protetta rispetto al contorno**, il muro originariamente opera di difesa idraulica costituiva uno sbarramento fisico** e prospettico rispetto ai punti di vista esterni sia lungo l'Arno che di fronte all'altra riva'.

Insomma il progetto intende solo restaurare il poco rimasto e non ripristinare l'elemento storico paesaggistico e difensivo –come prescritto dalla Scheda di Norma-.

QUESTO APPARE INACCETTABILE

La dizione **recupero** del muro di cinta da AT.03.02 trova inoltre assoluto razionale considerando che il muro lungo Via della Funga, fronte Arno, preesistente da secoli, venne quasi completamente distrutto nella parte centrale dall'alluvione del 4 novembre 1966.
E' di tutta evidenza che era stato ri-costruito forse nei primi decenni dell'800 proprio a protezione delle coltivazioni e delle case coloniche regolarmente invase dei frequenti eventi di piena e alluvionali.

La conferma viene anche dalla Relazione Geologica-sismica-idraulica che accompagna il progetto stesso a firma del Dr. Geol.Paolo Bosco.

Citazione: (pagg.13-14) 'Sul confine dell'area lungo l'Arno è tuttavia presente un muro realizzato in tempi remoti presumibilmente proprio come difesa idraulica dell'area, visibile nella seguente fotografia: 'Questo manufatto ha continuità ed un'altezza non trascurabile (>1.00 m da p.c.) nel tratto orientale dell'area in studio e nel tratto più occidentale…. La presenza di questo muro, il quale data la sua vetustà dovrà essere ispezionato e puntualmente risanato …, consente di escludere fenomeni di transito dovuto ad un flusso tipo "macro-alveo" in caso di esondazione".

Vista del muro di difesa idraulica presente nella zona orientale dell'area del campeggio

Questo manufatto ha continuità ed un'altezza non trascurabile (>1.00 m da p.c.) nel tratto orientale dell'area in studio e nel tratto più occidentale, come visibile nella seguente cartografia:

Commento:
SI CONSIDERINO LE DIVERSITA' DELLE QUOTE DEL TERRENO NELLE PARTI RETROSTANTI IL MURO RESIDUO A DESTRA E DEGRADANTI NELLE PARTI IN QUELLE RIMASTE SCOPERTE

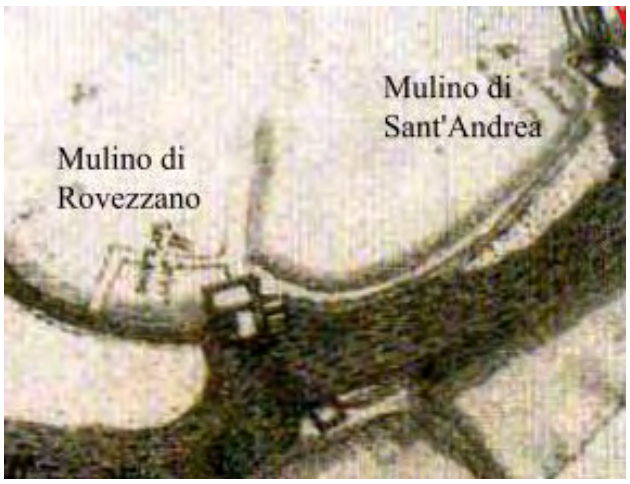
STORICITÀ DEL MURO DI CINTA

Esiste al riguardo ampia documentazione storica e fotografica.
Fino a metà del '700 la cartografia documenta come ampia parte del terreno di cui trattasi costituiva una duna sabbiosa.

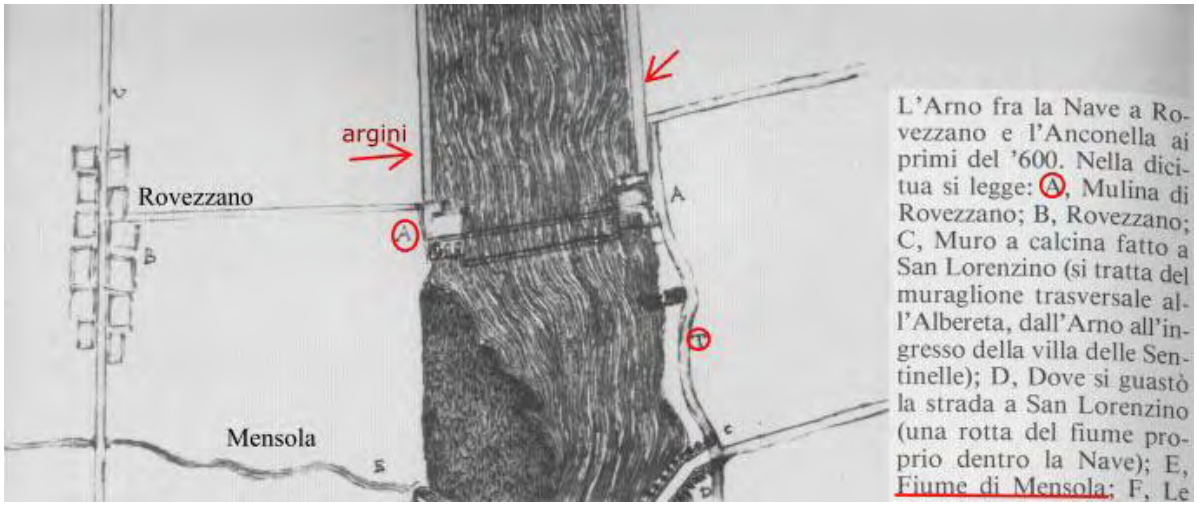
Infatti quando il muro non c'era, al posto del campeggio, c'era invece una spiaggia …

Cartina seicentesca (Capitani di P.G. cart.XIII .6.ASF)

poi il muro fu costruito



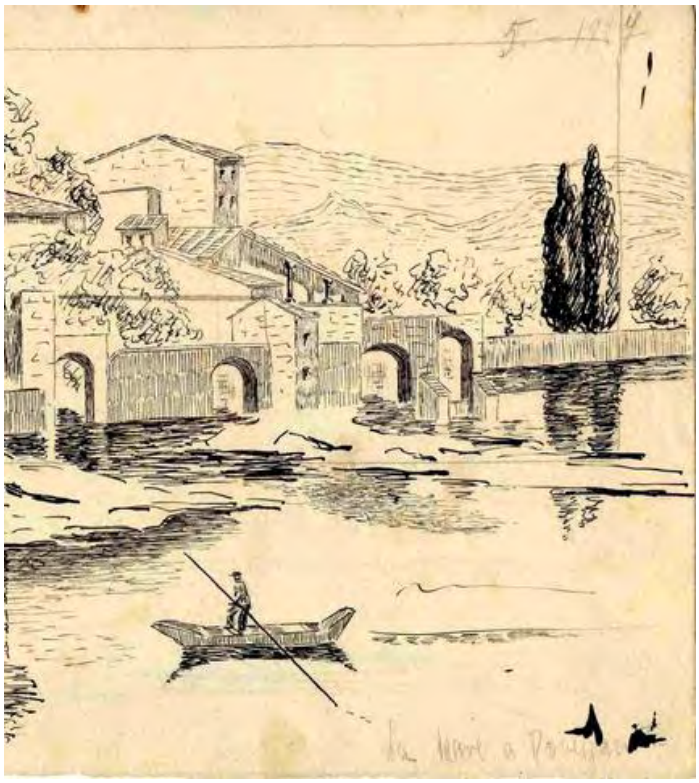
B. Gerini *Vivere Firenze Quartiere 2* pag.348 part.



Gli argini murati

Primi anni ‘900

Cartolina viaggiata nel 1916



maggio 1927 (collez.priv.)

1945-1950 da S. Galli - *La Nave a Rovezzano*

In tutte le immagini e le piante storiche il muro di cinta di protezione idraulica sull'Arno è ben visibile.

COMMENTO

Tuttora la **ricostruzione** del muro storico pre-esistente **ed il restauro** di quanto rimane si presenta, oltre che come adempimento dovuto alla disposizione della Scheda di Norma, anche doverosa restituzione paesaggistica, ed infine come indispensabile presidio idraulico.

Basta vedere cosa accade durante una ‘normale e non infrequente’ piena invernale .

dopo una ‘normale’ piena (11 febbraio 2014)

COMMENTO

Come non immaginare le Case ‘mobili’ galleggianti trasportate via, come i tronchi, da una piena un po’ meno ordinaria? Non basterebbe certo la rete a trattenerle !

Quell’11 febbraio 2014 l’agente della Protezione Civile dell’automezzo nella foto, richiesto su cosa pensasse di un campeggio in quel sito, rispose sinteticamente: “è da matti “.

ALLEGATO 2

DIMENSIONAMENTO - FATTIBILITA' DEL PROGETTO CAMPEGGIO ROVEZZANO

L'immagine satellitare del 27 agosto 2015 rappresenta il terreno sul quale sono attualmente ricavate 146 piazzole per aree di sosta camper, temporaneamente autorizzate con Delibera 2013/G/00046 19/02/2013 Comune di Firenze.

Visibilmente la superficie occupata dalle 146 piazzole e dai servizi è stimabile intorno al 50%

L'attuale progetto 2016, per il definitivo Campeggio di Rovezzano, prevede, secondo la committenza, l'inserimento inoltre nella stessa area di :

1. un Market di circa 300 mq.
2. un Ristorante di circa 700 mq , circondato da una terrazza –dehor di 1670 mq.
3. una piscina per bambini per 1100 mq (Laguna)
4. una piscina per adulti di circa 200 mq (m.10x20)
5. un campetto per giochi (calcetto ecc), di misura non determinata
6. **ulteriori 290 piazzole** [in totale 436 piazzole: tende 60% e case mobili, bungalow, camper (40%)]
7. ulteriori 1-2 box adibiti a servizi igienici
8. ampliamento dell'area di parcheggio?

OGNI COMMENTO CONCLUSIVO SULL'ADEGUATEZZA E L'OPPORTUNITÀ DEL PROGETTO APPARE DUNQUE PLEONASTICO.

La prova di quanto qui osservato discende con tutta evidenza del resto dal confronto dei dimensionamenti riconosciuti dal R.U. per i 2 Campeggi ammessi nella città di Firenze: Mantignano e Rovezzano**.**

ALLEGATO 3-

RAFFRONTO SCHEDE CAMPEGGI DA REGOLAMENTO URBANISTICO 2015 - NTA – intervento edilizio diretto convenzionato		
SCHEDA RU 2015	**AT 03.02 ROVEZZANO (NTA VOL.2 PAG.305)** 'Si prevede l'insediamento di una struttura ricettiva Adibita a campeggio con relative strutture a servizio esclusivo dell'attività .. oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto previste dalla LR 42/2000.'	**AT 08.22 MANTIGNANO (NTA VOL.3 PAG.638)** 'Viene previsto pertanto l'insediamento di un campeggio con relative strutture a servizio esclusivo dell'attività .. oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto previste dalla LR 42/2000.'
SUPERFICIE mq	non precisata in scheda RU 67.000 mq da progetto [PROGETTO- STUDIOI PRELIMINARE AMBIENTALE –MARZO 2016]	50.000 mq
TIPOLOGIA AREA	'Si tratta di un'area agricola non più coltivata da anni che per ubicazione, accessibilità ed estensione si presta ad accogliere la trasformazione in attività ricettiva nella forma del campeggio con l'obiettivo di dotare la città di questo tipo di ricettività *che altrimenti verrebbe a mancare dopo la dismissione del campeggio del piazzale Michelangelo a seguito dell'accordo raggiunto tra l'Amministrazione comunale e il gestore del campeggio per l'anticipata dismissione del campeggio Michelangelo* ' **[prevista in realtà solo per l'ottobre 2021!!!!]**	'Si tratta di un'area agricola in parte coltivata che si presta per ubicazione ed estensione ad accogliere la trasformazione in attività ricettiva nella forma di campeggio con l'obiettivo di dotare anche la parte ovest della città di questo tipo di ricettività.'
SUL mq	**SUL massima 1000** mq da destinare ad uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria al netto delle installazioni igienico sanitarie	**SUL massima 725** mq da destinare ad uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria, al netto delle installazioni igienico sanitarie
PIAZZOLE AMMESSE.	**non** precisate in Scheda RU (nel progetto n° piazzole = **436**)	**così** precisate in Scheda RU 'numero massimo di **225** piazzole corrispondenti a 900 ospiti'
UTENTI	non precisati da scheda RU [stimati da progetto **1744** ospiti (436x4)]	'corrispondenti a **900** ospiti'

SPAZI UTENZA (sup.tot./piazzole)	**153,6mq/ PIAZZOLA 38,4mq/ospite**	**222 mq/ PIAZZOLA 55mq/ospite**

TIPOLOGIA	CAMPEGGIO non specificata in scheda (PROGETTO: Totale numero delle piazzole del campeggio 436 di cui :262 piazzole libere=60% di 436 piazzole	CAMPEGGIO non specificata in scheda
FASCE DI RISPETTO	'(fascia di rispetto di 10+4 m. verso l'Arno)' (a seguito osservazione n.0533 è stato accolta la seguente modifica: '*realizzazione di un filare alberato lungo via della Nave a Rovezzano per garantire la privacy delle abitazioni frontistanti.'*)	'realizzazione di una fascia di verde alberato di rispetto lungo il confine sud non inferiore a 25 m a protezione delle abitazioni esistenti
FRUIBILITA'	-strutture **a servizio esclusivo dell'attività** (uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria, impianti) oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto previste dalla LR 42/2000. NB. Secondo il progettista tutte le strutture ricettive sono aperte agli abitanti del quartiere così come la piscina per i bambini MANCA LA CONVENZIONE	-strutture **a servizio esclusivo dell'attività** (uffici, reception, spaccio, ristorante, bar, servizi, infermeria, impianti) oltre alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto previste dalla LR 42/2000. - apertura al pubblico delle attrezzature interne al campeggio (es. piscina).
VINCOLI PAESAGGISTICI	'-particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31.08.1953, fiumi torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.68 comma 7).	nessun vincolo in Scheda

COMMENTO

Il raffronto documenta la difformità delle condizioni approvate per i due campeggi:
- dettagliate specifiche da Scheda di Norma per Mantignano,
- nessuna specifica per Rovezzano: qui la committenza sembra poter decidere discrezionalmente.

Di tutta evidenza il super-dimensionamento – o meglio, il gigantismo - del Progetto per Rovezzano, che si connota per una densità eccessiva di piazzole e della relativa utenza, che trovano probabilmente riscontro nelle cointeressate adiacenze della stessa proprietà, la quale ha conseguito ugualmente significativi incrementi (AT- 0 3.26 : + 1180 mq di SUL) su un area che si affaccia sull'Arno e già abbondantemente edificata.

Tuttavia l'Ente Pubblico Comune di Firenze non appare tenere conto delle stesse avvertenze richiamate, a latere del Progetto Campeggio Rovezzano, anche nella Relazione ambientale per le sistemazioni a verde a firma Dr. Agronomo Enrico Nigi.

Pag.3 A) Analisi del sito
a.1) Inquadramento territoriale
'L'approccio progettuale deve porre particolare attenzione quando opera in aree periurbane come quella in oggetto.
Tali zone rappresentano aree molto fragili. Non ancora città, non più pienamente campagna. Conservano, tuttavia, una serie di caratteristiche particolarmente interessanti sia dal punto di vista della biodiversità che da quello del miglioramento della qualità dell'ambiente urbano. I relitti verdi in aree periurbane esprimono tutta la loro valenza ambientale nel preservare aree non ancora cementificate, fornendo nel contempo un rifugio alla biodiversità naturale'.

COMMENTI:
Le diverse, ampie, documentate e analitiche relazioni allegate al Progetto, su fauna, flora, ecc, ecc, dell' area interessate e sulle relative "MISURE DI MITIGAZIONE" costituiscono unicamente ' la foglia di fico' per il rispetto solo formale – e non sempre - delle normative, mascherando significative omissioni . Per coprire in realtà quello che sostanzialmente si presenta solo come un gigantesco affare imprenditoriale che niente ha a che fare con una localizzazione e un dimensionamento che faccia salvi gli interessi, il rispetto del luogo, soggetto di tutela, e della Città di Firenze .

Si vedano ancora le considerazioni nello: '**Studio preliminare ambientale** al cap. 24 (pag, 152,153):

- 24.2 ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE
- 24.3 ALTERNATIVE DI PROCESSO
- 24.4 ALTERNATIVA ZERO

ESATTAMENTE COME RISPONDEREBBE IL VINAIO AL QUALE SI CHIEDESSE SE IL SUO VINO E' BUONO.

SINTESI: OSSERVAZIONI E RICHIESTE

Alla luce delle considerazioni fin qui poste, e di altre che si possono ulteriormente produrre, si richiede, come prima istanza:

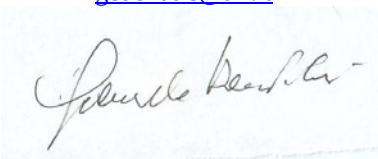
1. **lo stralcio della scheda AT 03.02 campeggio ROVEZZANO**. In alternativa:
2. un significativo ridimensionamento delle richieste contenute nel Progetto, da ricondurre - tenuto conto dei vincoli di salvaguardia esistenti sull'area Rovezzano - al di sotto dei parametri di occupazione previsti per il Campeggio di Mantignano (AT 08.22), con l'applicazione di indici di utenza inferiori (al più uguali) in rapporto all'area (67.000 mq) :

Piazzole totali ammissibili	**massimo** **n° 280-300** di cui	invece di 436
Tende+camper/roulotte (almeno il 60%)	**almeno** **n° 200**	" 262
Case mobili-bungalow (massimo 40%)	**al massimo** **n° 100**	" 175

Si ricorda appunto come sull'area Rovezzano insistano vincoli di legge assenti su Mantignano

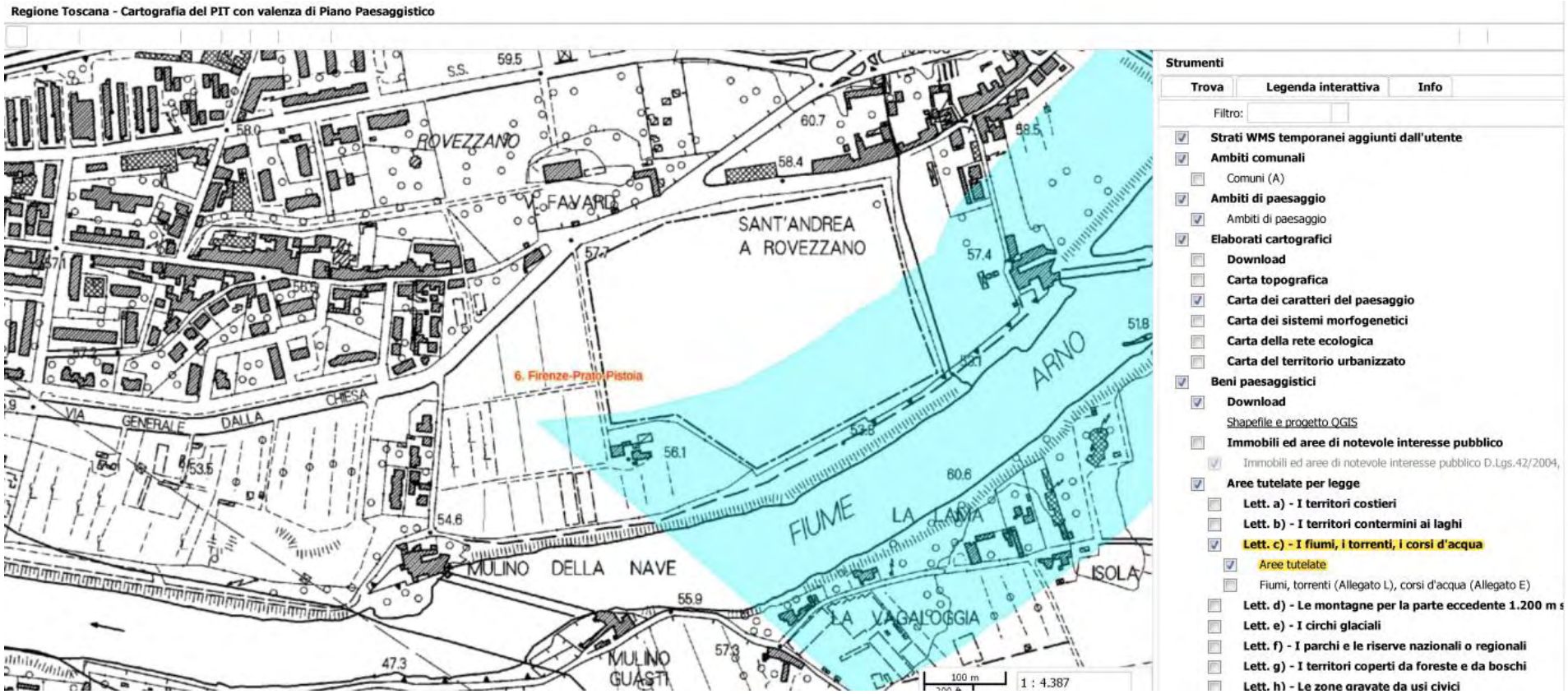
3. il recupero a verde pubblico e ricostituzione del frutteto preesistente fino a tutto il 2013 (peschi - susini), di una parte dell'area sud-est riconfermata nel PIT regionale e dal Piano Strutturale tra le aree tutelate per legge. Tale area si potrà/dovrà restituire in buona parte alla destinazione originale.
4. la ricostruzione del muro di cinta (e il restauro dell'esistente), storicamente documentato, nel rispetto di quanto prescritto dalla Scheda AT 03.02:***' mantenimento e recupero del muro di cinta quale elemento di valore del paesaggio storico, lungo via della Funga e via Nave di Rovezzano'***, oltreché a protezione dalle frequenti quasi-annuali piene del fiume.
5. il consistente ridimensionamento del Ristorante e dei relativi 'terrazzi esterni-dehor' che, insieme al Market, vengono dichiarati – secondo il progetto della committenza - **occupare 9.367 mq !!!**
6. abbassamento del costruendo (Ristorante e Market) rispetto al piano stradale Via Generale Dalla Chiesa - così da rendere fruibile la prospettiva panoramica da , verso, e oltre Arno nel rapporto insostituibile storico- paesaggistico con la prospiciente Villa Favard.[3]
7. Precisazione – da puntualizzare nella CONVENZIONE - da parte dei cittadini di Rovezzano, e non solo, degli spazi e servizi indicati in progetto: parcheggi, piscine, campo giochi, ristorante, market e delle aree verdi che si renderanno disponibili a seguito del ridimensionamento del numero delle piazzole (da 436 a 280-300).
8. adeguamento dei posti macchina-parcheggio che, secondo l'attuale progetto, e in considerazione di una fruibilità allargata, appaiono sottostimati (93 posti da progetto - comprensivi dei posti di servizio).

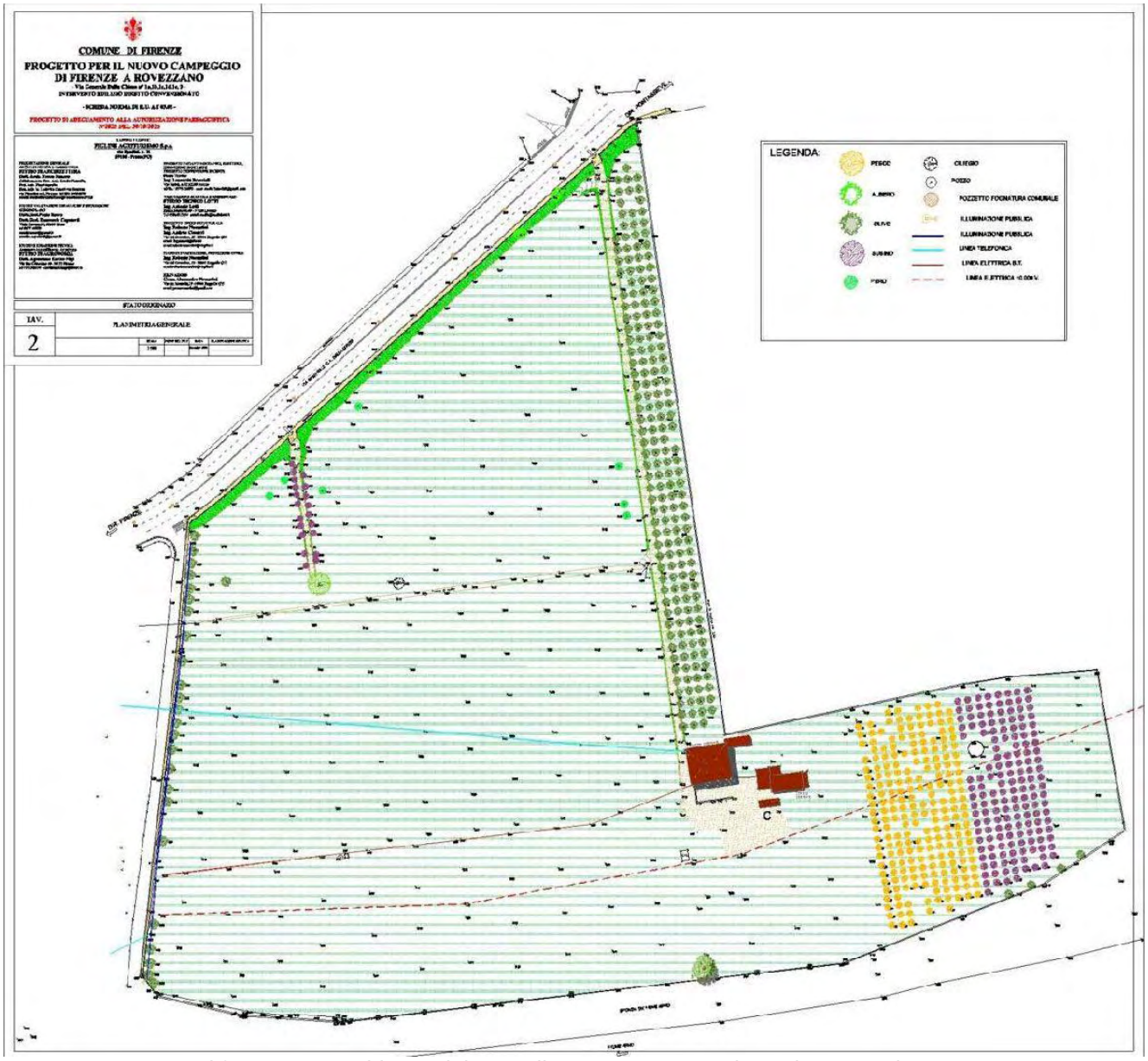
Dott. Giancarlo Donati Cori,
gcdonatic@tin.it



membro dell'Associazione di volontariato ONLUS *Idra* **http://www.idraonlus.it/**

[3] Dal PIT -06-Firenze,Prato,Pistoia: '***39. nella pianura orientale di Firenze garantire il mantenimento delle residuali zone agricole di Rovezzano e di Pian di Ripoli, ostacolando i processi di urbanizzazione e mantenendo e riqualificando i varchi di collegamento tra le pianure agricole e le colline'.***


Regione Toscana - Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
ROVEZZANO
FAVARD
SANT'ANDREA
A ROVEZZANO
6. Firenze-Prato-Pistoia
VIA GENERALE DALLA CHIESA
FIUME LA LAMA
ARNO
MULINO DELLA NAVE
MULINO GUASTI
LA VAGALOGGIA
ISOLA
100 m
1 : 4.387
Strumenti
Trova
Legenda interattiva
Info
Filtro:
Strati WMS temporanei aggiunti dall'utente
Ambiti comunali
Comuni (A)
Ambiti di paesaggio
Ambiti di paesaggio
Elaborati cartografici
Download
Carta topografica
Carta dei caratteri del paesaggio
Carta dei sistemi morfogenetici
Carta della rete ecologica
Carta del territorio urbanizzato
Beni paesaggistici
Download
Shapefile e progetto QGIS
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004,
Aree tutelate per legge
Lett. a) - I territori costieri
Lett. b) - I territori contermini ai laghi
Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
Aree tutelate
Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)
Lett. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m s
Lett. e) - I circhi glaciali
Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali
Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
Lett. h) - Le zone gravate da usi civici



Il frutteto a peschi e susini - ora distrutto – comprendeva circa 260 piante