



DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Cl. 006 Cat. 03 Cas. 01

Al Comune di Bagno a Ripoli
Area 5 Governo del Territorio
Settore Urbanistica
c.a. Arch. Antonino Gandolfo

e p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Pianificazione del Territorio

Firenze, 06/05/2022

OGGETTO: PIANO OPERATIVO del Comune di Bagno a Ripoli
Osservazione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014.
Parere VAS ex art. 25 LR 10/2010.

In riferimento all'oggetto, a seguito dell'esame della documentazione inerente il Piano Operativo del Comune di Bagno a Ripoli adottato con D.C.C. n. 12 del 28/02/2022, pervenuta con nota prot. arrivo n. 9076 del 03/03/2022, si fa presente quanto segue.

1. In merito alla previsione **“RAM 1.1 – Riqualificazione aree di margine”** si evidenziano due aspetti critici:

- Conservazione corridoio di valore paesaggistico ed ecologico-ambientale Capoluogo Pian di Ripoli

Si ritiene che sia fondamentale rispettare quanto indicato nella “scheda norma” all'interno della “disciplina dei beni paesaggistici” in merito al “mantenimento del varco di connessione nella porzione ovest del comparto”, al fine di non annullare definitivamente il residuo corridoio paesaggistico ed ecologico-ambientale che, seppur minimo, permane proprio in prossimità della Pieve di Ripoli; non si concorda, infatti, pienamente con la descrizione della Scheda Norma dove si afferma che l'area “non presenta continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane”, affermazione che, del resto, pare anche essere contraddittoria con quanto affermato nella sezione “disciplina dei beni paesaggistici” della stessa “scheda norma” e sopra riportato.

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760740
fax 055. 2760703
carlo.ferrante@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

DIREZIONE
PROGETTI STRATEGICI

U
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018614/2022 del 06/05/2022
Firmatario: CARLO FERRANTE, DANIELA ANGELINI



L'area in questione, infatti, nella parte nord confina con l' "Area convenzionata ACC1 Villa Olmi" la cui Variante al RU vigente approvata con deliberazione CC n. 71 del 30/07/2018, ha previsto l'ampliamento della struttura turistico ricettiva presente, senza che ciò comportasse la modifica del perimetro degli *ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale*, invariante strutturale del PTCP e del PS. Tutto il progetto di ampliamento, infatti, era impostato con modalità tali da mantenere le caratteristiche tipiche dell'ambito in cui si andava ad inserire.

Si ritiene, pertanto, che almeno le particelle n. 684 e 685 debbano rimanere inedificate, come del resto risulta anche dallo schema grafico di assesto, e che l'edificazione debba essere mantenuta il più possibile arretrata dietro la cortina di case esistente, in modo da non ostacolare la veduta della Pieve dalla Via di Ripoli e da non chiudere definitivamente il minimo "varco di connessione" individuato dal PS in corso di adozione come *aree verdi urbane con valore eco sistemico*.

- Tutela area scolastica Volta Gobetti

Dallo schema di assetto si rileva che l'*ambito edificabile* e parte dell'*area da cedere per le attrezzature pubbliche* sono previsti in adiacenza al muro di confine con l'area scolastica degli Istituti superiori Volta-Gobetti, di proprietà della Città Metropolitana di Firenze.

Tale disposizione, di fatto, rischia di compromettere le condizioni ambientali che avevano fatto sì che fosse stata scelta proprio quella localizzazione; si tratta, infatti, di un'area aperta e ricca di verde e che consente il massimo soleggiamento, nel rispetto di quanto disciplinato dal DM 18 dicembre 1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

La previsione di costruire a ridosso del complesso scolastico altera la qualità ambientale, creando impatti negativi sulla componente rumore, sull'inquinamento riportato, sul clima acustico, sulla visibilità e più in generale sulla qualità dell'abitare.

Il progetto del complesso scolastico, infatti, era stato concepito proprio come una "città murata", visibile da lontano e libera nell'intorno.

Tale previsione, insieme alla Riqualficazione Urbana denominata **RD 1.1 "ex Omnes"** e al completamento edilizio **C1.3 Via Granacci**, pregiudica, inoltre, ogni possibilità di eventuali futuri ampliamenti degli Istituti scolastici suddetti che, invece, risultano costantemente in crescita dal punto di vista delle iscrizioni.

2. Completamento edilizio Capannuccia Scolivigne

La previsione **CU 4.1** ricade in parte nell'area per la quale nel 2016 il Comune di Bagno a Ripoli aveva proposto una Variante al PS per l'ampliamento di un edificio produttivo e, conseguentemente, la Città Metropolitana aveva Deliberato (D.C.M. n. 14 del 07/04/2016) circa la necessità di effettuare una Variante al PTCP mediante Accordo di Pianificazione.

Dato che la previsione attuale ha un'estensione territoriale decisamente inferiore a quella prevista nel 2016, si ritiene che la modifica al PTCP possa essere coerente con i principi d'uso e tutela delle risorse contenuti nel PTCP stesso, senza pertanto comportare la necessità di un Accordo di Pianificazione.



Il Consiglio della Città Metropolitana, con Delibera n. 15 del 07/04/2016, aveva anche invitato il Sindaco Metropolitano alla *“messa a punto di un percorso condiviso con il Comune di Bagno a Ripoli al fine di determinare l'extra-valore del patrimonio pubblico a suo tempo alienato dalla Società agricola Mondeggi Lappeggi S.r.l. alla società Carlotta S.r.l.a. derivante dal cambio di destinazione urbanistica connesso alla variante in oggetto. Tale extra-valore dovrà essere inserito fra gli oneri convenzionali a carico del soggetto attuatore nell'ambito del piano attuativo con la finalità ultima di destinarlo alla realizzazione e potenziamento di opere insistenti sul comune di Bagno a Ripoli e di proprietà della Città Metropolitana di Firenze”*.

A tale proposito, dato che la previsione di oggi è molto ridimensionata, ma ricade comunque nelle particelle che erano di proprietà della Città Metropolitana, e che nella sezione “Compensazioni” della scheda norma non viene inserita la Città Metropolitana, si chiede di confermare quanto a suo tempo Deliberato dal Consiglio Metropolitano, inserendo la specifica che riguarda la Città Metropolitana.

3. Ampliamento “American Schools” (in Via del Carota)

In merito alla previsione F1.1 Aree scolastiche – ampliamento ISP, si conferma quanto già evidenziato in sede di Conferenza di Copianificazione, dato che dall'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C.P., l'area in oggetto, individuata nella tav. n. 25, ricade in *aree fragili del territorio aperto*, invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater, disciplinata dall'art. 11 delle NA del PTCP. In particolare si tratta dell'*area fragile* denominata *AF 09 Zone Collinari a sud dell'Arno nell'area fiorentina*.

L'intervento interessa un vasto ambito territoriale e prevede una struttura ipogea di circa 9500 mq di superficie edificabile. Dato che si tratta di un intervento di una certa consistenza volumetrica, si raccomanda il rispetto dell'art.11 delle NA e del Titolo II par. 2.1.2 dello Statuto del Territorio, in modo da non compromettere l'intelaiatura e le sistemazioni storiche dell'area fragile, con particolare attenzione a non comportare deturpazioni panoramiche.

4. D5.1 - Golf club Centanni – funzione produttiva di previsione.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una nuova costruzione ad uso turistico ricettivo avente una superficie di 1000 mq. Dato che, ai sensi della Carta dello Statuto del territorio del PTCP la previsione in oggetto ricade in *aree fragili del territorio aperto*, invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater, disciplinata dall'art. 11 delle NA del PTCP, e considerata la notevole dimensione del manufatto previsto anche in relazione al contesto vincolato ai sensi del DM 07/04/1973, si rimarca l'importanza del rispetto di quanto segnalato in sede di Conferenza di Copianificazione del 16/09/2019.

Si segnalano, infine, i seguenti errori materiali/refusi:

- l'art. 123 c. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione definisce la previsione “RAM 1.2 – Capoluogo via Pian di Ripoli”, mentre sia nella Tavola del Territorio Urbanizzato n. 21 relativa al Capoluogo, sia nelle Schede Norma, la stessa previsione è denominata “RAM 1.1”;
- nel Documento Aree Trasformazione Schede Norma a pag. 138 e 141 si citano gli “obiettivi parte III ...” senza specificare che si tratta delle NTA; forse è più chiaro inserire il riferimento.

La Direzione “Progetti Strategici” della Città Metropolitana di Firenze rimane a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario, nello spirito di collaborazione della LR 65/2014.



Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Angelini

Il Dirigente della Direzione
Progetti Strategici
Ing. Carlo Ferrante

r:\ap pianificazione territoriale e strategica\urbanistica\procedimenti daniela 2022\bar ps\osservazione.doc

**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.**