



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: Comune di Bagno a Ripoli (FI) – Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale - ADOZIONE di cui alle D.C.C. n.11 e 12 del 28.02.2022 - Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014**

Il Comune di Bagno a Ripoli è dotato attualmente dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato nella sua ultima revisione generale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21.04.2015 e Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 21.04.2015, entrambe formati con riferimento alla L.R. n. 1/2005.

Con il nuovo assetto della pianificazione territoriale e urbanistica determinato dalla L.R. n. 65/2014, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere con la redazione contestuale del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, mediante un avvio di procedimento unico, conferendo l'incarico all'ufficio di piano interno all'Ente con deliberazione della Giunta comunale n. 52 del 03 maggio 2018.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 e n.12 del 28/02/2022, il Comune di Bagno a Ripoli ha adottato il nuovo Piano Strutturale e il Piano Operativo Comunale.

Il presente contributo, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire nel rispetto degli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Il contributo è inoltre reso al fine di anticipare le valutazioni proprie della conferenza paesaggistica che si svolgerà per la conformazione dell'atto al PIT-PPR ai sensi dell'art.145 del D.lgs 42/2004, dell'art.31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio" e relativi Regolamenti attuativi;
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Disciplina dei beni paesaggistici, nonché alla disciplina d'uso di cui alla scheda dell'Ambito di paesaggio n.6 "Firenze-Prato-Pistoia".

In riferimento agli atti adottati si osserva quanto segue:

Per quanto riguarda la Disciplina del PS (elaborato 8.2), si ritiene opportuno indicare tra le direttive da attuare nelle disposizioni del Piano Operativo anche gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati negli elaborati 6.7 e 6.8. In particolare si chiede alla disciplina del P.S. di prescrivere al POC di declinare in modo più approfondito tali indicazioni, con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione al margine del T.U. nonché di verificarne la coerenza.

Per quanto riguarda le schede norma delle aree di trasformazione (elaborato 35 del POC) si chiede, in generale, di integrare lo schema di assetto di ciascun intervento con un'indicazione di massima relativa alla localizzazione dei



volumi, agli allineamenti da rispettare, alla disposizione delle aree destinate a verde, viabilità e parcheggi, ed infine di indicare le visuali di maggior pregio o gli elementi naturalistici da salvaguardare, e le eventuali presenze storico-architettoniche esistenti da tutelare. Nel caso in cui l'area sia interessata da vincoli paesaggistici riconosciuti, è inoltre necessario rappresentarli graficamente nelle schede ed integrare le medesime con le relative prescrizioni di cui alla disciplina d'uso del PIT-PPR.

Inoltre, in relazione alle schede di intervento strettamente correlate tra loro, per le quali la valutazione della singola previsione non può prescindere da una valutazione di insieme (ad esempio CU 1.1 e CU 1.2), si ritiene opportuno graficizzare e definire in modo più preciso questa strategia unitaria nella scheda norma di ciascun intervento interessato.

### **Previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione**

Con riferimento alle schede norma relative a previsioni oggetto della conferenza di copianificazione che interessano beni paesaggistici, in ottemperanza a quanto richiesto in sede di conferenza, si ritiene opportuno che le prescrizioni di cui alla Sezione 4 delle schede del PIT-PPR dei DM interessati, oltre ad essere elencate siano anche declinate in modo specifico in relazione agli interventi oggetto della scheda norma, al fine di definire prescrizioni di natura progettuale coerenti con i valori paesaggistici riconosciuti.

In particolare per quanto riguarda la scheda D5\*.1 (golf club Centanni) si ritiene opportuno richiamare espressamente le conclusioni della Conferenza di copianificazione di cui al verbale del 26/09/2019 in cui si chiede di tenere conto delle prescrizioni di cui alla scheda del DM 07/04/1973 *“al fine di evitare le interferenze negative da parte della nuova struttura con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.”*

### **Previsioni relative ad opere pubbliche**

In relazione alle opere pubbliche di previsione, disciplinate in termini generali al Capo II, artt.139-140, 141, 142, 143 e 145 delle NTA del POC, si evidenzia che risulta difficoltosa una valutazione degli effetti di tali previsioni poiché, malgrado risultino computate nell'ambito del dimensionamento del Piano Operativo, esse risultano prive di schede norma o di disciplina specifica, anche a fronte di dimensioni che appaiono, in alcuni casi, consistenti. In tal senso si ritiene opportuno che gli interventi che prevedono nuova edificazione siano anch'essi dotati di schede norma di indirizzo progettuale, in particolare laddove gli interventi ricadono nell'ambito di zone vincolate o presentano aspetti progettuali di particolare complessità in relazione ad elementi di natura ambientale o paesaggistica.

### **Previsione RAM 1.1**

Con riferimento alla previsione RAM 1.1 si ritiene utile richiamare quanto espresso nella DGC n.116 del 29/09/2020 nell'obiettivo strategico 3 relativo all'ambito di pianura interessato dalla scheda norma: *“[...] pianificare il margine nord ovest al fine di armonizzare l'estensione della rete tranviaria col tessuto urbano consolidato, laddove è previsto il capolinea della linea 3.2, tramite la realizzazione di un grande parco urbano dotato di attrezzature e servizi di interesse generale, nonché la previsione di un parcheggio scambiatore e di un deposito per la tramvia, adeguate infrastrutture e servizi a completamento e raccordo dell'edificato esistente, fattispecie necessarie per la ricezione dei flussi pendolari e turistici. Tale intervento complessivo dovrà conferire all'area una connotazione urbana armonizzata col paesaggio rurale circostante e raccordata con le previsioni esterne al T.U. [...] mantenendo, complessivamente nelle aree libere un indice di permeabilità non inferiore a 0,7 e un bilancio arboreo positivo valutato rispetto a tutti gli interventi complessivamente previsti nel Pian di Ripoli;”*

Si ricorda, inoltre, che in sede di svolgimento della seduta conclusiva della conferenza paesaggistica di cui all'art.23 c.3 della Disciplina del PIT, relativo al Piano Attuativo in variante al PS e RU per la realizzazione del nuovo Centro Sportivo Training Center della Fiorentina, è stato rimarcato come *“i contenuti della Del.G.C. 116 del 29/09/2020 siano ritenuti*



*vincolanti ed ineludibili per l'elaborazione del PS e del PO, il cui procedimento di approvazione è in corso e dei quali il presente PA costituisce anticipazione. I suddetti strumenti urbanistici dovranno dunque declinare la disciplina per l'ambito del Pian di Ripoli, a partire dagli effetti delle trasformazioni prefigurate dal piano attuativo, riconoscendo come imprescindibili le azioni compensative delineate ed includendo specifiche analisi di sostenibilità funzionali a descrivere il mantenimento dei valori paesaggistici riconosciuti dal PIT-PPR."*

In considerazione di quanto sopra, si ritiene necessario rivalutare i contenuti della scheda norma in oggetto in relazione alla previsione di nuovi edifici a destinazione residenziale (quantificati in max 6.500 mq. e 80 UI) e direzionale e servizi privati (max 2.000 mq.) da localizzare in un'area triangolare posta tra il Liceo Gobetti-Volta e Via Pian di Ripoli (SP34), tenuto anche conto del complesso degli interventi che interessano l'ambito di Pian di Ripoli a nord della SP34 (ampliamento Villa Olmi, Centro Sportivo Viola Park, parcheggio scambiatore e capolinea della Linea Tramvia 3.2). Si ritiene infatti che l'area RAM 1.1 debba essere destinata prioritariamente ai soli interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse nell'ambito di un parco urbano in cui sia altresì prevista la tutela degli spazi e visuali di valore paesaggistico, in funzione di opere di mitigazione/compensazione ambientale.

In tal senso la scheda norma dovrà essere integrata con maggiori indicazioni relative a funzioni e caratteristiche dei fabbricati previsti, valutando con attenzione le altezze degli stessi in funzione dei principali con visivi che da via Pian di Ripoli guardano verso le colline e verificando il rispetto delle prescrizioni di cui alla Sezione 4 della scheda del DM 28/10/1958-GU 278-1958b del PIT-PPR.

#### **Previsioni contigue CU 1.1 e CU 1.2**

Le aree di intervento in questione sono inserite all'interno del territorio urbanizzato con la definizione "spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria". Si tratta, in effetti, di aree che presentano continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane individuate dal P.S. ed hanno un ruolo importante per Via di Rimaggio nell'ambito della percezione del paesaggio e della sua fruizione lenta. Tali aree, dall'esame della Tav. 6.7 - Invariante III - dello Statuto del PS, costituiscono di fatto un punto di connessione tra gli ambiti periurbani di valore paesaggistico poste a sud e ad sud e a ovest delle aree in oggetto. Si rileva inoltre che secondo la carta dei caratteri ecosistemici (elaborato 6.5 del PS), si prevede di ricostituire una connettività tra la matrice agrosistemica di pianura e il nodo degli agrosistemi con varco di connessione individuato immediatamente a nord delle aree di intervento. Infine si ricorda che Via di Rimaggio, che costeggia a sud l'area CU 1.2, fa parte della rete della fruizione lenta ed è un tratto panoramico secondo quanto riportato nella carta dei caratteri percettivi del P.S. (elaborato 5.10),

Alla luce di tali premesse, il complesso degli interventi previsti da entrambe le schede, appare poco compatibile con le caratteristiche dell'area ed il contesto paesaggistico circostante. In particolare si ritiene che l'area presenti ancora caratteri di forte ruralità e continuità con il territorio agricolo circostante, malgrado la presenza delle limitrofe attività commerciali e la prossimità al nucleo insediativo di Rimaggio. Inoltre si ritiene che le scelte effettuate portino ad una eccessiva frammentazione ed impermeabilizzazione dell'area stessa. Pertanto, pur comprendendo le motivazioni che hanno portato all'inserimento di tali aree all'interno del T.U. di Rimaggio, si ritiene opportuno salvaguardare il carattere di ruralità dell'area nel suo complesso, valutando anche il suo inquadramento nell'ambito degli ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014, pur consentendo attraverso una specifica norma da inserire nel POC la possibilità di limitati ampliamenti delle attività e le funzioni esistenti. In tal senso si ritiene inoltre necessario conservare la configurazione di Via di Rimaggio come viabilità di carattere rurale.

#### **Previsioni RD 6.1, RD 6.2, RD 6.3, RD 6.4 e RAM 6.1**



Queste aree fanno parte della zona produttiva di Vallina e sono oggetto di interventi di riqualificazione del degrado urbano (RD) e di riqualificazione delle aree di margine (RAM). In fregio alla zona produttiva, sulla SP34, è previsto il passaggio della ciclovia dell'Arno. L'area produttiva è inoltre attraversata da percorsi indicati nella carta dei caratteri percettivi del P.S. (elaborato 5.10) come itinerari di interesse paesaggistico: *“canali di normale fruizione, accessibili al pubblico, che offrono esperienza visiva e percettiva di aspetti significativi del paesaggio [...]”*. Si ricorda, infine, che è in fase di progetto una passerella di collegamento ciclopedonale tra l'area ed il borgo di Compiobbi.

Tenuto conto della delicata localizzazione di tutta la zona produttiva e del suo impatto paesaggistico, nonché degli attraversamenti e delle connessioni esistenti e di progetto (reticolo viario, ciclovia, passerella), si ritiene opportuno che il POC preveda un progetto unitario del sistema del verde che interessi il complesso delle schede citate, ed integri il verde esistente (in gran parte ripariale di connessione ecologica) con il verde di progetto (non solo quello interno alle previsioni, ma anche quello indicato come verde compensativo/verde pubblico di previsione).

In riferimento alla previsione RAM 6.1, già destinata a verde pubblico e parcheggio pubblico di previsione, il cui sviluppo è legato alla limitrofa AC 6.3, si ritiene necessario redigere nell'ambito del POC un'unica scheda norma che definisca l'assetto complessivo delle aree e ne implementi la relativa disciplina.

#### **Previsione CU 4.1**

Preso atto della strategia del PS relative all'area in oggetto: *“il potenziamento e la qualificazione con verde e parcheggi dell'area artigianale di Scolivigne, in concomitanza con il completamento della Variante alla Strada Regionale n. 222 Chiantigiana, mediante un intervento di completamento del tessuto produttivo sul lato a monte della strada stessa;”* Per incentivare l'insediamento di nuove attività produttive, il Piano Operativo dovrà dare attuazione ai seguenti obiettivi specifici:

a) *Riqualificazione del margine nord-est dell'area artigianale di Scolivigne mediante un intervento di completamento del tessuto a prevalente funzione produttiva a condizione che sia effettuata la sistemazione ambientale del fosso di Scolivigne.*

in relazione all'individuazione del T.U. a Capannuccia si ritiene che l'inclusione nel T.U. della porzione soprastante il piazzale ad uso parcheggio esistente, ed il conseguente nuovo consumo di suolo, debba essere adeguatamente motivato con riferimento alle sopra richiamate necessità di ampliamento delle attività produttive esistenti.

In tal senso la scheda norma CU 4.1 deve essere integrata con indirizzi progettuali rivolti agli interventi di ampliamento/nuova edificazione che siano finalizzati alla tutela delle principali visuali verso le colline retrostanti ed al mantenimento del rapporto di continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali contigue con la prescrizione di adeguate misure di mitigazione. La definizione degli interventi ammissibili deve tenere conto delle prescrizioni di cui alla Sezione 4 della scheda del PIT-PPR relativa al DM14/09/2007 – G.U. 240-2007 “Grassina e Lappeggi”.

#### **Previsione RAM 3.1**

Con riferimento all'elaborato 5.10 del P.S. (Carta dei caratteri percettivi) si evidenzia che la realizzazione di un nuovo edificio potrebbe compromettere la vista panoramica che da Via della Torricella traguarda verso l'insediamento di Antella. A tal proposito si ritiene opportuno integrare la scheda norma, oltre che con gli elementi di dettaglio richiamati per le schede precedenti, con una specifica valutazione dell'impatto della previsione rispetto alle visuali, prevedendo opportune misure di mitigazione se necessarie. La previsione, inoltre, appare estendersi su una porzione del Giardino della Resistenza, adiacente agli orti sociali, pertanto si richiede di definire un assetto dell'intervento che salvaguardi o escluda la porzione di giardino attualmente ad uso pubblico.

#### **Dimensionamento di PS/POC**



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Infine in relazione al dimensionamento di Piano Strutturale e Piano Operativo, le cui tabelle riassuntive sono riportate in allegato alla Disciplina del PS e alle N.T.A. del POC, si evidenzia quanto segue:

- Le tabelle del POC (Prelievo dal dimensionamento del PS) tra le categorie funzionali riportano la voce “attrezzare di interesse pubblico”, voce non presente nelle tabelle dimensionali del PS. Si chiedono pertanto chiarimenti al fine di comprendere dove vengono prelevate tali quantità nel PS.
- Sempre in riferimento alle tabelle del POC riferite alle singole UTOE, si rileva inoltre che le attrezzature di interesse pubblico non risultano mai considerate ai fini del computo totale delle previsioni. Si suggerisce quindi di controllare i dati riportati.
- Si richiedono inoltre chiarimenti in relazione alle quantità previste per ciascuna tabella UTOE del POC in riferimento alle previsioni oggetto di copianificazione (NE) la cui sommatoria non trova corrispondenza nei totali riportati al piede di ciascuna tabella.

AP/MDB