



Proposta di variante alle NTA del piano operativo

Documento preliminare

(Verifica di assoggettabilità VAS ex art. 22 L.R. 10/2010 s.m.i.)

Premessa

Il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di piano strutturale e piano operativo, approvati rispettivamente e contestualmente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 80 e 81 in data 31 luglio 2023, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014 e al PIT/PPR.

Il piano operativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT, avvenuta in data 6 ottobre 2023.

Il primo anno di monitoraggio ha evidenziato vari refusi contenuti nelle norme tecniche di attuazione (NTA) e in altri elaborati del piano, che sono stati già corretti col disposto dell'art. 21 della LR 65/2014 e ratificati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2024.

Dopo due anni e mezzo di gestione del nuovo strumento, sono emerse alcune criticità che evidenziano difficoltà interpretative o limitazioni alla corretta applicazione delle NTA nella gestione dell'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente.

Tali criticità sono state raccolte in un documento ad uso interno dell'ufficio, sul quale sono state annotate e valutate possibili azioni correttive, tenendo sempre presente l'impostazione generale delle norme e la filosofia che sta alla base del piano.

Nondimeno, preme evidenziare le recenti modifiche normative statali e regionali che comportano effetti sulle disposizioni contenute nelle norme di piano. Nello specifico:

- LR 61/2024 legge sul turismo che, fra le altre cose, introduce riferimenti alla disciplina urbanistico edilizia con l'obbligo della destinazione d'uso turistico ricettiva per tutte le strutture extra-alberghiere;
- DL 69/2024 (Salva Casa) convertito nella L 105/2024, con modifiche al DPR 380/2001, come recepito dalla Regione Toscana con legge n. 51 dell'agosto 2025, laddove in particolare impegna i Comuni all'adeguamento della "Disciplina delle Funzioni" contenuta nei piani operativi, entro due anni dall'entrata in vigore della legge regionale suddetta;
- DL 175/2025 convertito in L 4/2026, allorché modifica le disposizioni per l'installazione di impianti FER (Fonti Energia Rinnovabili) e individua le aree idonee ad ospitarli.

Inoltre, sempre successivamente all'approvazione del piano operativo, sono intervenute alcune sentenze giurisprudenziali condivisibili, che prefigurano interpretazioni non perfettamente allineate rispetto ad alcune disposizioni contenute nel piano. Più in particolare:

- CDS n. 482/2025 e TAR Toscana n. 1244/2025 per i manufatti legittimati da condono edilizio
- CGA Sicilia n. 749/2023 e TAR Umbria n. 521/2025 per le fasce di rispetto stradale di cui la DL 285/92 e DPR 495/92

Sulla base di questi presupposti, in data 17 dicembre 2025 il Settore Urbanistica ha predisposto l'informativa alla Giunta n. 379/2025, che si è pronunciata con la Comunicazione n. 222 del 18 dicembre 2025, conferendo mandato per la predisposizione di una variante alle NTA del piano operativo, relativa alla sola disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, nella parte valida a tempo indeterminato in base alle disposizioni di cui alla lettera a), del comma 1, dell'art. 95, della LR 65/2014.

La variante sopra delineata è sostanzialmente finalizzata a consentire:



- un miglioramento della gestione dell'attività edilizia;
- la possibilità di favorire o attenuare gli effetti delle novelle normative statali e regionali sopra richiamate;
- facilitare la revisione del piano alla scadenza quinquennale delle previsioni.

Con l'occasione della revisione del testo delle NTA, saranno altresì corretti tutti gli eventuali refusi ancora presenti, nonché rettificati o sostituiti termini o frasi obsolete, poco chiare o comunque migliorabili, nell'ottica di una maggiore trasparenza, nonché comprensione e semplificazione delle norme.

* * *

La variante prospettata non comporta modifiche all'impianto della disciplina di piano già sottoposta a VAS e le proposte correttive individuate aumentano sostanzialmente le tutele paesaggistiche e ambientali del piano stesso nel rispetto del piano strutturale.

Il presente documento preliminare, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, ha la finalità di valutare se la proposta di variante alle NTA del piano operativo determini o meno impatti significativi sulle componenti ambientali tali da rendere necessaria l'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Nel successivo punto 1 sono illustrati i contenuti della variante che consistono in buona sostanza nella modifica del testo di alcuni articoli delle NTA vigenti. Per evidenziare meglio i contenuti sono state elaborate delle tabelle riassuntive delle principali modifiche che si intendono proporre.

Le tabelle si articolano in tre colonne e contengono nell'ordine:

- le criticità principali rilevate nel periodo di gestione del piano operativo, da cui origina l'esigenza di rettifica;
- la proposta di azione correttiva;
- i rispettivi effetti attesi, anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

Gli argomenti contenuti nelle tabelle, seguono l'ordine in cui sono state articolate le NTA.

Nei successivi punti 2 e 3 del presente documento sono invece sviluppati gli altri contenuti relativi alle informazioni e ai dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 della LR 10/2010.

1. Descrizione della variante alle NTA:

A seguire sono riportati i contenuti della variante, divisi per macro argomenti in base all'ordine dato dalle NTA. Per ciascuno di questi sono evidenziate le criticità riscontrate nella norma attuale, l'azione correttiva proposta e la previsione degli effetti conseguenti all'azione correttiva della norma stessa.

1.1 Disciplina delle Funzioni

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
L'entrata in vigore del DL Salva Casa, dispone fra le altre cose la possibilità di effettuare il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, per la singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi in zone A, B e C, senza necessità di valutare la presenza di adeguate urbanizzazioni, né verifica della dotazione minima di parcheggi (artt. 12-27)	Stabilire e fissare le specifiche condizioni e limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, già in buona parte contenute nella disciplina e che devono essere ribadite e aggiornate, giacché il legislatore statale non ritiene che possano essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici vigenti	Garantire la sostenibilità dei mutamenti delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, in relazione agli obiettivi contenuti nel piano strutturale, contestualizzando la disposizione legislativa statale al contesto territoriale di riferimento



1.2 Territorio rurale – Nuclei Rurali e Insediamenti Sparsi

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Dal combinato degli artt. 36 e 37, non è chiaro se sono consentiti pergolati nei nuclei storici	Specificare che sono consentiti purché realizzati con materiali compatibili con il contesto di riferimento	Migliore interpretazione della disciplina di gestione della attività edilizia
Per gli insediamenti storici disciplinati all'art. 39 e ricompresi all'interno dei nuclei rurali, laddove la classificazione assegnata consente la demolizione e ricostruzione, non vengono esplicitate le modalità operative di ricostruzione che si dovrebbero desumere dall'impianto generale delle norme	Specificare che gli interventi di demolizione e ricostruzione, laddove ammessi in base alla classificazione attribuita al singolo immobile, sono consentiti, nel rispetto della morfologia del nucleo storico originario, senza creare frammentazione o dispersione insediativa tipica della campagna urbanizzata	Migliore interpretazione della disciplina di gestione della attività edilizia, scongiurando il rischio che possano essere attuati interventi di ristrutturazione ricostruttiva ispirati al morfotipo della campagna urbanizzata
All'art. 42 individua con sigla RA le aree incongrue all'interno dei nuclei rurali, dove sono favorite azioni di riqualificazione. Nel nucleo di S. Andrea Morgiano è previsto il trasferimento di volume per attività agrituristiche in contrasto con le disposizioni regionali riformate dalla sentenza Corte Costituzionale n. 68/2023, ovvero con cambio di destinazione d'uso con procedura ex art. 64, c. 8, LR 65/2014	Si propone di riformare tutta la disposizione specifica per la RA di S. Andrea a Morgiano, consentendo esclusivamente interventi di recupero sul posto per finalità agricole ed attività connesse (agriturismo e fattispecie assimilate dalla LR 30/2003), disciplinando meglio la fattispecie relativa al recupero paesaggistico del fronte valle del borgo	Favorire il recupero e la trasformazione di consistenze esistenti e fatiscenti per la conduzione delle attività agricole o connesse, evitando la realizzazione nel territorio rurale di nuove edificazioni con altre finalità ancorché assoggettate alla conferenza di copianificazione
Per tutti gli insediamenti del territorio rurale, è stata definita "pertinenza" ex art. 77 LR 65/2014, l'individuazione ottenuta del sistema insediativo rappresentato con la III invariante del piano strutturale, poi riportata negli elaborati relativi alla disciplina del territorio del piano operativo. Negli artt. 43-44 delle NTA è spiegato che l'individuazione discende da una scala territoriale, e che quindi potrebbe contenere approssimazioni non corrispondenti alla "pertinenza effettiva". La rettifica è subordinata alle disposizioni dell'art. 21 LR 65/2014, che prevede una delibera da parte del consiglio comunale, con aggravio della procedura	Con riferimento all'art. 70 delle NTA, laddove è previsto che gli interventi pertinenziali possono essere effettuati solo all'interno dell'area di pertinenza, fatta salva la possibilità, con progetto unitario, di proporre eventuali necessità sempre di tipo pertinenziale all'esterno dei perimetri individuati, si propone di definire meglio il concetto di "pertinenza effettiva", disciplinando la sua valutazione senza necessità di procedere con una rettifica alle tavole del piano, bensì subordinando la validazione della conformazione ad un parere preventivo o ad una determina dirigenziale emessa dal Settore comunale competente	La rettifica proposta non modifica l'impostazione del piano, ma consente di snellire le procedure per la gestione dell'attività edilizia relativa agli interventi pertinenziali, mediante l'estensione della procedura contenuta nell'art. 70, non solo al caso descritto con l'art. 44, bensì per tutti gli insediamenti individuati nelle carte del territorio rurale



1.3 Territorio rurale – Aree con funzioni non agricole nel territorio rurale

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Nelle aree con funzioni non agricole esistenti nel territorio rurale, disciplinate agli artt. 45-47, non viene esplicitato il concetto espresso all'art. 24 che nel territorio rurale è sempre consentita l'attività agricola	Introdurre nell'art. 45 (criteri generali) che in caso di cessazione dell'attività non agricola, è sempre consentito il ripristino delle colture agrarie, nonché il ritorno all'attività agricola, senza comportare variante urbanistica	In caso di cessazione di attività non agricole nel territorio rurale, sarebbe favorito il ripristino degli assetti culturali e forestali originari con recupero del paesaggio agrario
Nelle aree di proprietà comunale individuate con sigla F2, e disciplinate all'art. 46, per : Oratorio S. Caterina, Antico Spedale del Bigallo e Ninfeo del Giambologna, non è chiaro come si può intervenire	Disciplinare meglio le destinazioni d'uso possibili e compatibili con le strutture, nonché le azioni di tutela da attuare in caso di intervento di restauro o risanamento conservativo	Fissare regole condivise per aumentare le tutele sul patrimonio storico culturale

1.4 Territorio rurale – Classificazione patrimonio ed interventi ammessi

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Per gli edifici classificati di valore tipologico (VT) la ristrutturazione ricostruttiva è ammessa solo laddove l'immobile versi in avanzato stato di degrado. Per gli edifici di valore paesaggistico (VP), non c'è questa specificazione, quindi capita che vengano proposte demolizioni di immobili anche pregevoli e in buono stato di conservazione, per esigenze funzionali o di efficienza tecnica	Gli edifici classificati VP, sono edifici correttamente inseriti nel paesaggio rurale, quindi si ritiene di consentirne la demolizione solo in condizioni di degrado avanzato e laddove l'intervento di recupero non sia sostenibile, nei presupposti già individuati per gli edifici classificati VT	Scorgiare la demolizione di edifici, ancorché privi di caratteristiche architettoniche significative, ma che possono avere elementi costruttivi, decorativi e tradizionali, con caratteristiche tipologiche locali importanti per la testimonianza dell'epoca di insediamento
All'art. 55 stabilisce i criteri generali che valgono per tutti per gli interventi, a prescindere dalla classificazione attribuita. Rispetto agli edifici VT, VP e NC, è ammessa la demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente, tuttavia mancano le indicazioni rispetto ad un principio comune sulle modalità di ricostruzione degli edifici nel territorio rurale	Chiarire che per tutti gli interventi che comportano la demolizione di uno o più fabbricati preesistenti, nelle ricostruzioni delle consistenze con diversa sagoma e articolazione all'interno della pertinenza, non è mai consentita l'adozione di soluzioni tipologiche insediative riconducibili al morfotipo della campagna urbanizzata	Orientare la gestione dei progetti in maniera più consona alle caratteristiche insediative del territorio rurale, evitando la creazione di rese di tipo esclusivo, con conformazione ispirata a logiche che discendono da suddivisioni avulse dal contesto rurale, spesso di tipo immobiliare speculativo



1.5 Territorio rurale – Gestione degli interventi con destinazione d’uso agricola

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
La sommatoria di richieste frazionate o contestuali di manufatti temporanei e semi permanenti di mq 80 da parte di imprenditori agricoli, rischia in certi casi di eludere la presentazione del programma aziendale	Stabilire all’art. 56 nei principi generali quando può essere accolta la richiesta di manufatti a tempo indeterminato, contestuale o differita di temporanei e semi-permanenti, disciplinando meglio anche le misure max ammesse per ogni tipologia di manufatto	Evitare di richieste di manufatti temporanei e semi permanenti da parte di imprenditori agricoli, dirette ad eludere la presentazione del programma
Le specifiche tecniche stabilite all’art. 58 per i manufatti temporanei riservati agli imprenditori agricoli, orientate al corretto inserimento paesaggistico, comportano un costo non trascurabile se le realizzazioni sono meramente temporanee	Stabilire che è consentito derogare a tali disposizioni, nel caso in cui i manufatti vengano installati da imprenditore che abbia presentato un programma aziendale per la costruzione di nuovi annessi agricoli, e che le installazioni temporanee siano necessarie per sopperire le esigenze in attesa delle realizzazioni definitive	Abbattere costi ingiustificati per gli agricoltori laddove i manufatti siano necessari per sopperire ad esigenze brevi. Rendere la gestione dei manufatti temporanei più flessibile con le esigenze aziendali, senza vanificare la tutela del paesaggio
Sui fabbricati agricoli esistenti, per i soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, è consentito effettuare interventi fino alla manutenzione straordinaria. Sennonché pervengono richieste di realizzare servizi igienici ed altre dotazioni impiantistiche, interventi che pur rientrando nella categoria della manutenzione straordinaria, potrebbero favorire un uso diverso del manufatto	Specificare nell’art. 66 che, su tali manufatti, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, nonché di risanamento conservativo, senza possibilità di realizzare o integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, né effettuare frazionamenti od opere che possano prefigurarne un uso diverso rispetto a quello originario	Con questa disposizione si consente al proprietario di mantenere in efficienza e in uso l’annesso agricolo per la conduzione amatoriale del fondo, senza favorire un uso diverso, di questi immobili, che diventano di agricoltura amatoriale, dove non sono ammessi impianti
Per la nuova costruzione di manufatti amatoriali, le specificazioni indicate all’art. 67 in merito alle dimensioni delle aperture, non trovano riscontro nei prodotti prefabbricati disponibili sul mercato	Inserire la specificazione che tali dimensioni si debbano adottare in caso di realizzazione del manufatto in opera. Diversamente, laddove siano installate strutture di tipo prefabbricato, siano impiegati manufatti destinati all’uso di deposito e rimessaggio agricolo	Favorire la realizzazione di manufatti amatoriali a basso costo, nel rispetto del paesaggio ed evitandone l’uso improprio
Per i manufatti agricoli amatoriali, l’art. 67 non ammette allaccio alla rete elettrica solo pannelli fotovoltaici, né consente altre dotazioni impiantistiche, sia per scongiurare usi impropri, sia per evitare nuove linee aeree che si dovessero rendere necessarie ad opera del gestore	Laddove possibile potrebbe essere ammesso l’allaccio alla rete elettrica senza necessità di realizzare nuove linee aeree, né altre opere di urbanizzazione delle zone agricole. L’approvvigionamento idrico potrebbe essere ammesso tramite pozzi o altri sistemi di captazione delle risorse naturali, senza allaccio all’acquedotto	Considerato che l’agricoltura amatoriale svolge un ruolo di presidio importante, queste semplici regole potrebbero favorirla, senza aprire ad usi impropri dei manufatti
Il c.5, art.67, stabilisce che non possono essere realizzati manufatti amatoriali a servizio di fondi agricoli derivanti da frazionamenti aziendali avvenuti dopo l’adozione del PO, se effettuati in assenza di PAPMAA	Introdurre le eccezioni dell’art. 76 LR 65/2014, non applicando il divieto ai trasferimenti che hanno origine da procedure espropriative, successioni ereditarie o divisioni patrimoniali, nonché da aggiustamenti di confine	Cercare di rendere meno afflittiva la disposizione che, con l’intento di arginare il proliferare di appezzamenti amatoriali, rischia di lasciare fondi senza presidio



1.6 Territorio rurale – Gestione degli interventi sul patrimonio esistente

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Manufatti pertinenziali disciplinati all'art. 70: non è chiaro che, in caso di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nella stessa misura ovvero, qualora questa fosse inferiore al 20%, fino al 20%, calcolato rispetto al volume del fabbricato principale di riferimento. Non è specificata la trasformabilità futura di tali manufatti	Chiarire la criticità e stabilire che i manufatti pertinenziali realizzati in base alle disposizioni contenute nelle NTA (integrate con le specificazioni evidenziate nella colonna a sinistra) sono da intendere come superficie accessoria (SA) e non potranno mai essere trasformate in superficie utile (SU).	Solo le consistenze di natura pertinenziale esistenti alla data di adozione del piano operativo, che per volume complessivo eccedono il 20% calcolato rispetto a quello dell'edificio principale di riferimento e che hanno già i requisiti strutturali della SU potranno essere trasformate in SU
In relazione al mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali non aziendali, la disciplina dell'art. 74 prevede che siano lasciati dei locali di rimessaggio per attrezzature necessarie al mantenimento delle pertinenze, delle dimensioni previste all'art. 73, relative al mutamento di destinazione d'uso di beni aziendali. La disposizione è diretta ad evitare la trasformazione di tutti i locali ad uso abitativo, per poi chiedere manufatti	Occorre riformulare la disposizione, tenendo conto che non siamo in presenza di consistenze aziendali e che quindi è possibile fissare una misura più contenuta per il locale da lasciare a servizio del fondo, da ridurre in maniera proporzionale rispetto alle pertinenze da mantenere. Tali consistenza potrebbe assumere più correttamente natura pertinenziale	Fermo restando il merito della norma, la correzione potrà consentire una gestione edilizia più calibrata, nonché un maggior recupero di oneri dal momento che, se non c'è attività agricola, non ha senso lasciare locali rurali
L'art. 76 limita le trasformazioni sui manufatti oggetto di condono edilizio nel territorio rurale e laddove ha legittimato la volumetria consente interventi fino alla manutenzione straordinaria, per altre fattispecie fino alla ristrutturazione conservativa	Si propone di togliere la limitazione sui fabbricati interessati dal condono per il cambio di destinazione d'uso o per interventi di ristrutturazione. Con la Sentenza del CdS 482/2025, si ritiene di mantenere tali limiti sulle volumetrie legittimate da condono	Togliere limiti ingiustificati su fabbricati realizzati con regolare titolo e su cui oggi risultano irrilevanti i benefici ottenuti col condono. Al fine di favorire la riqualificazione dell'edificato esistente
L'art. 77, al c.5, disciplina gli interventi consentiti in fascia di rispetto stradale e, laddove ammesso dalla classificazione dell'edificio, consente addizioni volumetriche e interventi pertinenziali con modifica permanente del suolo inedificato, purché non sia ridotta la distanza attuale rispetto al margine stradale. Da prassi consolidata, tali interventi sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada e comportano la stipula di un atto di rinuncia al plusvalore dell'immobile	Riformare la disposizione al vincolo imposto dal Codice della Strada, che ha valenza di inedificabilità assoluta, traducendosi in un divieto di costruire nelle aree site nella fascia di rispetto, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera proposta e dall'accertamento dei rischi concreti per la circolazione stradale. Tali distanze vanno rispettate anche con riferimento a costruzioni realizzate ad un diverso livello da quello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni o che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti	Rettificare in tale senso l'art. 77 che disciplina nelle NTA del piano operativo una prassi consolidata, messa tuttavia in discussione dalle sentenze CGA Sicilia n. 749/2023 e TAR Umbria n. 521/2025, che riassumono in maniera efficace i concetti già espressi dal legislatore



1.7 Territorio rurale – Impianti per la produzione di energie rinnovabili

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Con le modifiche introdotte dal DL 175/2025 convertito in L. 4/2026, le norme di piano presentano limiti che si pongono in contrasto con le recenti disposizioni legislative, dirette a favorire e incentivare l'uso di pannelli fotovoltaici sulle coperture, per la produzione di energia	Si propone sostituire la prescrizione di “pannelli integrati” nella copertura con “conformazioni complanari”, togliendo le formule astratte di non visibilità dei pannelli dal paesaggio o dalla pubblica via. Rivedere e favorire la possibilità di posa a terra dei pannelli, nei resede delle abitazioni purché dimensionati per il consumo sul posto.	Incentivazione dell'impiego di energie rinnovabili nel rispetto del DL 175/2025 convertito in L. 4/2026, senza con ciò venire meno alla necessità di tutela del paesaggio

1.8 Territorio urbanizzato – Disposizioni generali sugli interventi

<i>Criticità rilevata</i>	<i>Azione correttiva</i>	<i>Previsione degli effetti</i>
Sulle costruzioni di tipo pertinenziale o sulle trasformazioni di quelle esistenti, occorre riportare nella sostanza i concetti già espressi sopra per il territorio rurale. I manufatti pertinenziali realizzati in base alle disposizioni contenute nelle NTA sono superficie accessoria (SA) e non potranno essere trasformate in superficie utile (SU)	In caso di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nella stessa misura ovvero, qualora questa fosse inferiore al 20%, fino al raggiungimento di tale limite complessivo calcolato rispetto al volume dell'edificio principale di riferimento	Le consistenze di natura pertinenziale esistenti alla data di adozione del PO, che per volume complessivo eccedono il 20% calcolato rispetto a quello dell'edificio principale di riferimento e che hanno già i requisiti strutturali della SU potranno, essere trasformate in SU
Vista la sentenza del CdS 482/2025 in merito alle volumetrie legittimate da condono, si ritiene necessario estendere al territorio urbanizzato le disposizioni di cui all'art. 76 NTA	Ammettere sulle volumetrie legittimate da condono edilizio solo interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso	Adeguamento alla sentenza del CdS 482/2025, nonché alle disposizioni originarie della L. 47/85
Nella disciplina dei tessuti residenziali, laddove si ammette la demolizione e ricostruzione degli edifici, l'intervento che consente la costruzione di un nuovo edificio, non è assoggettato agli specifici requisiti prestazionali prescritti e richiesti per gli interventi di nuova costruzione	Si ritiene opportuno estendere a tali interventi tutte le disposizioni di sostenibilità, risparmio energetico e requisiti prestazionali, contenute nella Parte IV NTA, stabilite per gli interventi analoghi da previsione con scadenza quinquennale	Miglioramento della qualità e sostenibilità degli edifici di nuova costruzione, sia che si tratti di previsioni o che riguardi interventi ammessi dalla disciplina di gestione edilizia
Nelle aree destinate a verde pubblico regolare la possibilità di realizzare campi da gioco per la pratica dello sport e, nelle zone di margine, la possibilità di inserire apparati di tipo tecnologico per impianti pubblici	Definire regole per tali realizzazioni e definire la superficie percentuale dell'area verde utilizzabile a tale scopo, così come già impostato per parcheggi o manufatti di corredo al verde attrezzato	Incentivo per realizzazioni di di interesse pubblico sociale, in grado di conseguire spazi urbani più rispondenti alle esigenze contemporanee



2. Caratteristiche della variante:

In quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il piano operativo efficace dal 6 ottobre 2023 è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale che costituisce il riferimento per l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del comune di Bagno a Ripoli. Rispetto a tale strumento di riferimento quindi, la presente variante nasce da esigenze di aggiustamento e miglioramento nelle applicazioni di alcuni articoli delle NTA, ma non modifica l'impianto generale della disciplina già sottoposta a VAS. Nello specifico tutte le proposte correttive alle NTA sono da ritenersi esclusivamente finalizzate a facilitare l'attuazione degli obiettivi del piano stesso, tra cui in primo luogo la qualità e la sostenibilità degli interventi ammissibili.

In quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Si rileva che la variante influenza solo il piano operativo stesso limitandosi alla parte riguardante la gestione degli insediamenti esistenti. Poiché la variante non coinvolge la parte del piano operativo relativa alle previsioni di trasformazione soggetta alla decadenza quinquennale, non si rilevano effetti sulla pianificazione attuativa. Nei confronti del piano strutturale è stata verificata la coerenza delle proposte correttive. Tali proposte hanno tutte la finalità di migliorare la sostenibilità e la qualità degli interventi ammessi, con le norme statutarie e con le strategie di sviluppo del territorio. Non si prevede inoltre alcun effetto sulla pianificazione di settore dell'Ente in quanto non vengono modificate le destinazioni d'uso delle aree.

La pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Le variante risulta pertinente rispetto all'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. Le proposte correttive alle NTA sono principalmente di tipo conservativo e in qualche caso migliorativo rispetto alla norma vigente. Ad esempio l'introduzione nella disciplina di specifiche condizioni per i mutamenti di destinazione d'uso della singola unità immobiliare, si ritiene fondamentale e necessaria per garantire la sostenibilità rispetto al contesto territoriale. Considerazioni di carattere ambientale volte ad incentivare l'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia, sono alla base della proposta di revisione della norma che regola le modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture, ove consentita. E ancora, nelle disposizioni generali sugli interventi nel territorio urbanizzato si estendono i requisiti di prestazionali e le disposizioni di sostenibilità e risparmio energetico disposte per le previsioni, anche agli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dalla disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente.

Problemi ambientali relativi alla variante al piano operativo.

Non si possono rilevare problemi di natura ambientale derivanti dalle proposte di modifica alle NTA, in quanto tutte le azioni correttive sono volte ad una migliore gestione degli interventi consentiti anche sotto il profilo ambientale.

La rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Si può ritenere che la variante non sia rilevante per l'attuazione della normativa comunitaria nei principali settori dell'ambiente che sono la gestione dei rifiuti, la protezione delle acque, la limitazione delle emissioni in atmosfera, la tutela del suolo, del territorio e della biodiversità.

Cionondimeno si evidenzia che il DL 175/2025, convertito in L 4/2026, ha introdotto misure urgenti per l'individuazione di aree idonee a ospitare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, avendo come riferimento l'obiettivo europeo della Transizione energetica. Tenendo conto di questa cornice normativa generale, la presente variante può a suo modo incidere sull'attuazione delle normative comunitarie in tema di Transizione da fonti fossili e fonti rinnovabili incentivando l'utilizzo di queste ultime.



3. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessati:

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Gli impatti derivanti dalle azioni correttive proposte con la presente variante che si possono prevedere riguardano in particolare le risorse ambientali paesaggio, suolo ed energia e sono di segno positivo. Analizzando le azioni correttive nello specifico, si può verificare infatti che, rispetto alla norma attuale, nessuna di queste produce un impatto negativo sulle risorse evidenziate, poiché si tratta per la maggior parte di modifiche nel senso migliorativo dell'attuabilità della norma stessa. Il livello di tutela paesaggistica ed ambientale stabilito con il piano vigente risulta quindi confermato e non si evidenziano ulteriori impatti negativi.

Carattere cumulativo degli impatti.

Poiché si tratta di una variante a diversi articoli della disciplina di gestione degli insediamenti, ha carattere cumulativo ed interessa più di una risorsa, ma non altera i termini già valutati nel processo di VAS originario.

Natura transfrontaliera degli impatti.

Non pertinente. La variante interessa esclusivamente il territorio del comune di Bagno a Ripoli e non comporta pertanto alcun effetto di natura ambientale sui territori dei comuni confinanti.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).

Si può attestare che le azioni correttive alle norme non comportano rischi per la salute umana o per l'ambiente.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

La variante interessa l'intero territorio comunale e quindi la popolazione potenzialmente interessata dagli impatti, tutti di segno positivo, corrisponde prima di tutto a quella residente nel Comune ma anche a quella che vi lavora, con riferimento sia alle attività agricole che a quelle turistiche e produttive in generale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;

Non pertinente. Infatti le proposte di variante alle norme riguardano in generale la gestione degli insediamenti esistenti su tutto il territorio, sia urbanizzato che rurale e quindi non interessano una particolare area con caratteristiche speciali da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale.

- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;

La variante non modifica la destinazione d'uso delle aree e non comporta quindi un superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite stabiliti dal vigente piano operativo.

- dell'utilizzo intensivo del suolo;

Non pertinente. In quanto la variante non ha ad oggetto un'area specifica e non introduce nuovi utilizzi del suolo. La variante inoltre produce un impatto positivo anche sulla componente suolo in generale, riferita all'intero territorio, in quanto le azioni correttive proposte sono finalizzate ad aumentare la sostenibilità degli interventi in termini di minor consumo di suolo e corretto impiego delle risorse disponibili.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Non pertinente. In quanto nel territorio comunale non sono presenti particolari aree identificate di tutela ambientale (ad es. SIC, SIR).



4. Conclusioni:

La procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si svolge ai sensi dell'art. 22 della LR n.10/2010, nel caso di piani e programmi per i quali è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi alla valutazione ambientale strategica.

In base alle valutazioni effettuate nei paragrafi precedenti emerge che la proposta di variante non produce effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche apportate alle NTA del piano operativo e che sono illustrate nel paragrafo 1. La variante infatti nasce da una parte dall'esigenza di migliorare l'applicabilità delle norme vigenti emersa con la gestione dell'attività edilizia senza tuttavia modificare l'impostazione del piano ed in coerenza con il piano strutturale; dall'altra di aggiornare le norme alle novelle normative statali e regionali pur contenendone gli effetti e soprattutto rapportandole al contesto territoriale. Le maggiori modifiche riguardano l'introduzione di specificazioni all'articolato normativo vigente, tese a migliorare l'interpretazione della disciplina che risulterà in tal modo più efficace nel garantire la sostenibilità e la qualità degli interventi ammessi. Secondariamente si cerca di rendere maggiormente flessibile la disciplina del territorio rurale, favorendo l'attività agricola sia imprenditoriale che amatoriale, in base al ruolo ormai assodato quale forma di presidio e mantenimento del territorio. Infine si cerca di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche quello che è stato oggetto di condono per il cambio di destinazione d'uso, stabilendo regole e requisiti prestazionali anche per gli interventi ammessi con la disciplina di gestione edilizia.

In conclusione, per quanto sopra descritto, si ritiene che la proposta di variante alle NTA del piano operativo possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Antonino Gandolfo