



## **PUBBLICO AVVISO**

**ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1) per contributi alla definizione del primo quadro previsionale strategico quinquennale del**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**inerenti**

**la localizzazione e la definizione di un comparto edificatorio relativo a un'area pubblica attrezzata per la rievocazione storica di Grassina**

### **Premessa**

Il Comune di Bagno a Ripoli sta avviando l'elaborazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005. Il Regolamento Urbanistico, attraverso il primo quadro previsionale strategico quinquennale, rende operativi alcuni obiettivi del Piano Strutturale, approvato con Delibera CC n. 102 del 27.07.2011.

Al fine di raccogliere contributi e proposte da parte dei soggetti interessati, con il presente avviso pubblico il Comune, in conformità di quanto previsto dall'art. 13 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R, invita **chiunque ne abbia interesse a presentare proposte** capaci di rendere operative le previsioni strategiche del Piano Strutturale, nel rispetto dei suoi contenuti statutari.

Come specificato dal comma 3 del citato art. 13, la presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del presente avviso **ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del Regolamento Urbanistico** da parte del Comune. L'Amministrazione Comunale potrà pertanto, motivatamente, dare corso o meno alle proposte ricevute a seguito del presente Avviso.

L'Avviso fa seguito al Documento programmatico approvato con Delibera CC n. 159 del 27.12.2011 come modificato con Delibera CC n. 57 del 4.6.2012 che definisce gli indirizzi programmatici per il quadro previsionale strategico quinquennale di cui all'art. 55, comma 4, L.R. 1/2005.

### **Capo I**

#### **NOTIZIE GENERALI E FINALITA'**



## 1. Previsioni del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, approvato con Delibera CC n. 102 del 27.07.2011, prevede, ai fini programmatici, la ripartizione del territorio comunale in sei unità territoriali organiche elementari (UTOE), facenti capo ai capisaldi urbani principali di Bagno a Ripoli, Grassina e Antella e ai capisaldi secondari di Vallina, Osteria Nuova e Capannuccia.

Il Piano Strutturale, tra le azioni strategiche da attivare nell'UTOE di Grassina, prevede in particolare:

- l'acquisizione e la sistemazione delle aree connesse alla rievocazione storica del martirio di Cristo, che da anni si tiene in prossimità del centro abitato di Grassina;
- . il potenziamento e la gerarchizzazione della sosta veicolare nel centro abitato di Grassina, soprattutto a ridosso delle aree centrali, con percorsi pedonali e/o ciclabili di collegamento tra spazi di sosta, aree rivierasche del Grassina e dell'Ema;
- la realizzazione di 5.469 mq di SUL ad uso residenziale negli ambiti urbani dell' UTOE, dei quali 2.344 mq attraverso recupero di costruzioni esistenti e 3.125 mq attraverso nuove costruzioni.

Con Delibere CC n. 159 del 27.12.2011 e CC n. 57 del 4.6.2012, richiamate in premessa, con le quali sono stati definiti gli indirizzi per il quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico, si è individuato, tra gli interventi da prevedere nel centro abitato di Grassina, la sistemazione e la cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di un'area verde attrezzata, ove organizzare la rievocazione storica, e di un parcheggio di supporto.

## 2. Finalità della procedura

La procedura è finalizzata a sollecitare la presentazione di proposte di elevata qualità e lungimiranza, volte alla localizzazione e alla realizzazione, nel rispetto del piano strutturale (statuto del territorio e strategie per lo sviluppo durevole), di un complesso di interventi comprendente un'area pubblica a verde attrezzato, dove allestire la tradizionale rievocazione storica di Pasqua, un parcheggio pubblico funzionale alla suddetta rievocazione e costruzioni ad uso abitativo.

Dette proposte, che avranno valore esclusivamente consultivo e che non vincoleranno in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico da parte del Comune di Bagno a Ripoli, saranno esaminate in funzione della loro capacità di rendere operative, in modo integrato, le previsioni del piano strutturale e di concorrere agli interessi pubblici e al bene comune.



## Capo II

### REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE

#### 3. Oggetto delle proposte

I soggetti interessati potranno presentare, in conformità con le disposizioni di cui ai successivi punti del presente avviso, proposte relative a un comparto edificatorio, anche discontinuo, comprendente:

- a. ubicazione, realizzazione e cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, extra oneri di urbanizzazione, di un'area verde attrezzata dove allestire la tradizionale rievocazione storica di Pasqua.
- b. ubicazione, realizzazione e cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, extra oneri di urbanizzazione, di un parcheggio pubblico funzionale alla suddetta rievocazione:
- c. ubicazione e realizzazione di costruzioni private ad uso abitativo.

#### 4. Requisiti obbligatori delle proposte

Le proposte ammesse alla presente procedura dovranno interessare aree interne o immediatamente adiacenti l'ambito urbano di Grassina (cfr Piano strutturale, Tavole grafiche di progetto, Tav. 2.2 "Unità territoriali organiche elementari"), e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

4.1.1. Quanto all'area pubblica, a verde attrezzato, da realizzare e cedere a titolo gratuito e definitivo all'Amministrazione Comunale extra oneri di urbanizzazione, per la rievocazione storica:

- a. accesso attraverso la viabilità esistente;
- b. superficie territoriale: almeno 10.000 mq con le seguenti caratteristiche di giacitura e dotazioni:
  - almeno 3.000 mq, con fondo bianco costipato e/o stabilizzato, attrezzato con sedute fisse o amovibili per la sistemazione di almeno 1.500 spettatori;
  - superficie rimanente: su pendìo scosceso, ma utilizzabile per le scene della rievocazione storica;
  - impianto elettrico a servizio dell'intera area, composto da circa 300 ml di cavidotti interrati in corrugato, idonei ad accogliere cavi multipolari o unipolari di sezione idonea, e da altre componenti necessarie all'allestimento della rievocazione, il tutto come meglio definito da un apposito schema progettuale, accompagnato da



idonee specifiche tecniche, che dovrà essere allegato alla proposta;  
- struttura prefabbricata di servizio, in legno, con superficie di almeno 40,00 mq e altezza non superiore a 3,00 ml in gronda, il tutto come meglio definito da un apposito schema progettuale che dovrà essere allegato alla proposta.

4.1.2. Quanto al parcheggio pubblico connesso alla rievocazione storica, da realizzare e cedere a titolo gratuito e definitivo all'Amministrazione Comunale extra oneri di urbanizzazione:

- a. accesso attraverso la viabilità esistente;
- b. superficie territoriale di almeno 500 mq per un minimo di 20 posti auto, su terreno pianeggiante o in leggero pendio, ovvero retto da muri rivestiti in pietra fv;
- c. fondo bianco costipato e/o stabilizzato, con stalli individuati da ricorsi in cotto o altro sistema poco strutturante;
- d. illuminazione radente.

4.1.3. Quanto alle costruzioni ad uso abitativo:

- a. accesso attraverso la viabilità esistente, ovvero attraverso un anello viario completo, funzionale al completamento della struttura urbana esistente;
- b. superficie utile lorda non superiore a 650 mq.

## 5. Disposizioni di riferimento

Le proposte dovranno rispettare:

5.1. le disposizioni sovraordinate comportanti vincoli di inedificabilità, ovvero indirizzi, criteri e/o limitazioni alle trasformazioni territoriali. In particolare:

- a. disciplina inerente la tutela dell'integrità fisica del territorio (pericolosità geologica e idraulica, fasce di rispetto da sorgenti, pozzi e corsi d'acqua, ecc.);
- b. disciplina inerente le fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
- c. disciplina del piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (PIT), con particolare riguardo alla disciplina paesaggistica;
- d. disciplina del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP), con particolare riguardo alle disposizioni inerenti il territorio aperto e le invarianti strutturali.



5.2. le disposizioni, statutarie e strategiche, del piano strutturale del Comune di Bagno a Ripoli, con particolare riferimento a:

- a. Statuto del territorio:
  1. Disciplina: Parte Seconda, Titoli III, IV (soprattutto articoli 47-49) e V (soprattutto articolo 51);
  2. Tavole grafiche di progetto: 1.3.1 "Componenti fisico – naturali", 1.3.2 "Componenti storico – culturali", 1.3.3 "Paesaggio" (1.3.3.1 "Conformazione paesaggistica profonda", 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata", 1.3.3.3 "Conformazione paesaggistica critica"), 1.4.1 "Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze.
- b. Strategie per lo sviluppo durevole del territorio:
  1. Disciplina: Parte Terza, Titoli I (soprattutto articoli 56, 57, 61) e II (articolo 65);
  2. Tavole grafiche di progetto: 2.1 "Strategie generali e/o di settore", 2.2 "Unità territoriali organiche elementari".

5.3. La struttura del centro abitato di Grassina, prefigurata dallo schema direttore allegato al presente avviso (Allegato 1) attraverso l'individuazione delle principali componenti dello spazio pubblico (verde di struttura, viabilità principale, principali aree di sosta, centralità urbane, ecc.)

## **6. Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte**

Possono partecipare alla procedura i soggetti, pubblici o privati, che, alla data di presentazione della proposta, dimostrino di avere la disponibilità delle costruzioni e/o delle aree interessate dalla proposta sia al momento della presentazione della stessa che per i successivi diciotto mesi.

### **Capo III**

## **PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO**

### **7. Pubblicazione dell'Avviso**

Il presente Avviso verrà pubblicato dal giorno 14 giugno 2012 all'Albo Pretorio del Comune.

L'Avviso, unitamente ai suoi allegati, sarà inoltre disponibile sul sito Internet del Comune di Bagno a Ripoli.



## 8. Cartografia

La cartografia di base per la redazione delle proposte è disponibile all'allegato 2 del presente avviso. Gli elaborati richiamati all'art. 5, così come tutta la strumentazione urbanistica vigente, sono disponibili sul sito del Comune al seguente link <ftp://ftppianos:ftppianos@ftp.comune.bagno-a-ripoli.fi.it>

## 9. Domande e chiarimenti

E' possibile porre domande e richiedere chiarimenti sulla procedura inviando una richiesta al seguente indirizzo di posta elettronica:

[rievocazionegrassina@comune.bagno-a-ripoli.fi.it](mailto:rievocazionegrassina@comune.bagno-a-ripoli.fi.it)

## 10. Contenuto minimo delle proposte

Sono richiesti i seguenti elaborati per ciascuna proposta:

- a) Estratto della cartografia tecnica regionale, scala 1:2000 e/o 1:10.000, e della mappa catastale, scala 1:2000, con individuazione delle aree interessate dalla proposta;
- b) Schema generale di assetto, corredato dalla indicazione dei principali parametri edilizi e urbanistici proposti (superficie territoriale investita, destinazioni d'uso in essere e previste, ecc.);
- c) Relazione illustrativa generale, contenente:
  - presentazione del soggetto proponente;
  - descrizione della proposta, con particolare riferimento agli obiettivi strategici del piano strutturale;
  - descrizione dello schema generale di assetto, con indicazione degli elementi di qualità paesaggistica, ambientale, territoriale, urbanistica, edilizia e di coerenza rispetto al contesto paesaggistico di riferimento;
  - descrizione delle modalità costruttive e della sostenibilità ambientale dell'intervento (bioarchitettura, efficienza energetica, ricorso alle energie rinnovabili, ecc.);
  - eventuali criticità prodotte (anche in riferimento ai tempi di cantierizzazione) e interventi di mitigazione previsti;
  - verifica di conformità rispetto ai requisiti obbligatori di cui al



- precedente punto 4 del presente avviso;
- evidenziazione degli ulteriori requisiti soddisfatti, tra quelli di cui al successivo punto 12 del presente avviso;
  - fattibilità tecnica ed economico – finanziaria degli interventi;
  - cronoprogramma di realizzazione degli interventi.

## **11. Presentazione degli elaborati**

Le proposte dovranno essere presentate in plico chiuso all'Ufficio Protocollo del Comune di Bagno a Ripoli, Piazza della Vittoria 1, 50012 Bagno a Ripoli (FI), entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 14 luglio 2012. I plichi potranno essere consegnati a mano, tramite raccomandata postale o a mezzo di apposita agenzia di recapito.

Sul plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*Pubblico avviso inerente il comparto edificatorio della rievocazione storica*".

Il plico dovrà contenere:

- istanza, predisposta secondo lo schema di cui all'Allegato 3 del presente avviso;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio, predisposta secondo lo schema di cui all'Allegato 4 del presente avviso, con la quale il proponente attesta la disponibilità delle costruzioni e/o delle aree interessate dalla proposta sia al momento della presentazione della stessa che per i successivi diciotto mesi;
- copia del documento d'identità del proponente;
- elaborati di cui al punto precedente del presente avviso da produrre in forma cartacea e su supporto informatico (CD/DVD) in formato PDF.

## **Capo IV**

### **VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

#### **12. Parametri di valutazione**

Fermo restando il rispetto dei requisiti di ammissibilità di cui al Capo II, saranno prese in particolare considerazione le proposte che si mostreranno capaci di:

- a. prevedere il recupero di costruzioni esistenti e/o di spazi urbanizzati;
- b. prevedere la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità;



- c. prevedere opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità degli interventi di cui al presente avviso, alla compiutezza e alla qualificazione, morfologica e funzionale, dei raccordi tra le aree investite dai suddetti interventi e la struttura urbana esistente,
- d. prevedere l'utilizzo della SUL di cui al punto 4.1.3 del presente avviso (in tutto o in parte) per strutture formative, ricreative e/o di ristoro, ricettive, direzionali e/o terziarie compatibili con la residenza;
- e. concorrere al perseguimento di ulteriori finalità definite dalla Disciplina del piano strutturale per l'UTOE di Grassina[1];
- f. ricorrere a misure aggiuntive, rispetto ai minimi previsti dalle vigenti norme di legge, per il risparmio idrico, il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili per le esigenze delle nuove strutture realizzate a seguito del presente avviso.

## Capo V

### ESITO DELLA PROCEDURA

#### 13. Esame delle proposte

Sulle proposte pervenute si pronuncerà la Giunta Municipale, previa illustrazione tecnica all'uopo predisposta.

Come previsto dal DPGR n°3/R del 9 febbraio 2007, art. 13, comma 3, la presentazione delle proposte a seguito del presente avviso *"ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico da parte del comune"* di Bagno a Ripoli.

L'Amministrazione Comunale potrà pertanto, motivatamente, dare corso o meno alle proposte ricevute a seguito del presente avviso, che, come specificato, riveste valore esclusivamente consultivo e non condiziona in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico.

Come previsto all'art. 13, comma 2, del DPGR sopra citato, l'Amministrazione Comunale darà atto, nel provvedimento di adozione della variante al regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute a seguito del presente avviso.

#### 14. Conclusione della procedura

Le proposte, ritenute in tutto o in parte meritevoli di considerazione dalla Amministrazione Comunale, potranno costituire riferimento per la formazione del Regolamento Urbanistico e per la definizione dei relativi interventi. In tal caso, detti interventi saranno subordinati ad apposite convenzioni, o atti unilaterali d'obbligo, che prevederanno, a carico dei





proponenti, gli obblighi contenuti nelle proposte.

## **Capo VI**

### **ADEMPIMENTI FINALI**

#### **15. Pubblicazione delle proposte**

Il Comune può rendere pubbliche le proposte di tutti i concorrenti in occasione di eventi (convegni, esposizioni, seminari, pubblicazioni, ecc.) che vertano sulla procedura competitiva e comparativa appena esperita o comunque sul metodo sul quale essa si basa.

La partecipazione alla procedura competitiva e comparativa vale quale autorizzazione all'esposizione della proposta e alla sua pubblicazione.

#### **16. Diritti d'autore e proprietà delle proposte**

Fatti salvi i diritti sulla proprietà intellettuale previsti dalla L. 633/1941 e ss.mm.ii., la partecipazione alla procedura equivale a esplicita accettazione da parte dei concorrenti alla diffusione, divulgazione, pubblicazione e riproduzione, con ogni mezzo, della documentazione presentata, con il solo obbligo di indicare il nominativo dei proponenti e gli eventuali autori.

#### **17. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento e alla gestione della presente procedura. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in applicazione di quanto disposto dallo stesso D. Lgs. 196/2003, in modo da assicurare la tutela della riservatezza degli interessati.

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Fiorella Mangiacavalli)

Il Dirigente  
(Dr.ssa Eleonora Cisternino)

---

[1] Vedi Piano strutturale, Disciplina, articolo 65 "UTOE di Grassina", punto 1