



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

interventi di potenziamento di aziende leader artigiane e/o industriali

già insediate nelle UTOE di Bagno a Ripoli, Grassina, Antella e Capannuccia

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 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 4/6/12, 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 prevede in particolare:

- una apposita strategia per il sistema produttivo finalizzata a rafforzare il carattere polifunzionale integrato del territorio comunale e a favorire il radicamento territoriale delle aziende leader, finalizzato a introiettare nei prodotti il valore aggiunto derivante dall'immagine del territorio e dalla qualità della vita che vi si svolge;
- il sostegno alla qualificazione e all'innovazione del tessuto produttivo artigianale e industriale attraverso:
 - o la razionalizzazione e il miglioramento dell'accessibilità e della organizzazione degli insediamenti produttivi;
 - o la promozione della qualificazione ambientale ed energetica nei processi produttivi;
 - o lo stimolo e l'indirizzo alla imprenditorialità dei giovani.
- nelle aree produttive delle UTOE di Bagno a Ripoli, Grassina, Antella e Capannuccia:
 - o interventi di riordino strutturale, finalizzati a garantire migliori condizioni di sostenibilità ambientale e di funzionalità urbanistica;
 - o interventi di potenziamento delle strutture produttive già insediate attraverso addizioni volumetriche agli edifici esistenti, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della volumetria di ogni singolo intervento (con l'eccezione delle aree produttive di Campigliano, Ponte a Ema e Vacciano dove non sono previsti ulteriori impegni di suolo)

Con Delibere CC n. 159 del 27.12.2011 e n. 57 del 4/6/12, richiamate in premessa, con le quali sono stati definiti gli indirizzi per il quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico, si è individuata, tra gli interventi da prevedere mediante pubblico avviso, la scelta delle *"strutture produttive esistenti nell'area artigianale - industriale di Scolivigne che fanno capo ad aziende leader in espansione e che necessitano di ampliamenti volumetrici, con possibilità di estendere detto avviso anche ad altre aree"*



produttive del territorio comunale".

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 addizioni volumetriche a edifici artigianali – industriali esistenti di aziende leader già insediate nel territorio comunale.

Ai fini del presente avviso si definiscono aziende leader le aziende in possesso dei seguenti requisiti, che dovranno essere attestati al momento della presentazione delle proposte:

- riconoscibilità nei mercati nazionali e internazionali;
- mantenimento e/o crescita, quantitativa e qualitativa, dei livelli occupazionali;
- *mission* aziendale capace di valorizzare le competenze, le esperienze e le professionalità locali, contribuendo, al contempo, alla qualità paesaggistica e alla coesione sociale locale.

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 ubicazione e realizzazione di addizioni volumetriche a edifici artigianali – industriali esistenti di aziende leader, così come definite al precedente articolo 2, già insediate nel territorio comunale alla data di pubblicazione del presente avviso. Tali addizioni, che dovranno comportare costruzioni interrato o seminterrato per almeno i $\frac{3}{4}$ della volumetria di ogni singolo intervento, non potranno superare la superficie utile lorda (SUL) di seguito indicata, da intendersi come dotazione complessiva massima per ogni singola UTOE:

- UTOE di Bagno a Ripoli: SUL 1.000,00 mq
- UTOE di Grassano: SUL 2.000,00 mq
- UTOE di Antella: SUL 1.000,00 mq



- UTOE di Capannuccia: SUL 4.000,00 mq

Le proposte, presentate a seguito del presente avviso, potranno pertanto riguardare una parte della SUL prevista per ogni singola UTOE, ovvero l'intera SUL prevista per ogni singola UTOE, fermo restando che l'Amministrazione Comunale, nella valutazione delle proposte, perverrà comunque alla determinazione di non superare, per ogni singola UTOE, le quantità sopra indicate.

4. Requisiti obbligatori delle proposte

Le proposte ammesse nella presente procedura dovranno interessare aree interne o immediatamente adiacenti agli ambiti urbani interessati (cfr Piano strutturale, Tavole grafiche di progetto, Tav. 2.2 "Unità territoriali organiche elementari") e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- prevedere, quale contributo extra oneri di urbanizzazione, la cessione in comodato d'uso gratuito alla Amministrazione Comunale di almeno il 5% della SUL richiesta con la proposta e comunque di quella assentita, a seguito del presente avviso, dal regolamento urbanistico al soggetto richiedente;
- garantire il rispetto delle aree rivierasche, ove presenti, evitando comunque l'avanzamento delle costruzioni verso il corso d'acqua;
- concorrere al riordino strutturale dell'area artigianale/industriale interessata dalla proposta, nonché al miglioramento della sua qualità ecologica e della sua funzionalità urbanistica, così come disposto dal piano strutturale;
- garantire, a intervento attuato, il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria permeabile.

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, 58) e II (articoli 64, 65, 66, 67);
 2. Tavole grafiche di progetto: 2.1 "Strategie generali e/o di settore", 2.2 "Unità territoriali organiche elementari".

6. Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte

Possono partecipare alla procedura i soggetti, pubblici o privati, che, alla data di presentazione della proposta, costituiscano aziende leader ai sensi dell'articolo 2 del presente avviso, e 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 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 1 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:

aziendeleader@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 per interventi di potenziamento delle aziende leader artigiane e/o industriali già insediate nelle UTOE di Bagno a Ripoli, Grassina, Antella e Capannuccia*"

Il plico dovrà contenere:

- istanza, predisposta secondo lo schema di cui all'Allegato 2 del presente avviso;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio, predisposta secondo lo schema di cui all'Allegato 3 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, quale contributo extra oneri di urbanizzazione, la cessione a titolo gratuito e definitivo alla Amministrazione Comunale, in luogo del comodato d'uso



ventennale gratuito (così come previsto dall'articolo 4 del presente avviso), di almeno il 5% della SUL richiesta e comunque di quella assentita, a seguito del presente avviso, dal regolamento urbanistico al soggetto richiedente;

- d. concorrere alla mitigazione degli impatti visuali generati dalla zona produttiva nel paesaggio rurale limitrofo, ovvero concorrere alla creazione di un paesaggio qualificato nell'immediato intorno territoriale;
- e. prevedere la realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità degli interventi di cui al presente avviso, alla completezza e alla qualificazione, ecologica, morfologica e funzionale, della zona produttiva interessata;
- f. concorrere al perseguimento di ulteriori finalità definite dalla Disciplina del piano strutturale per le UTOE di Bagno a Ripoli, Grassina, Antella e Capannuccia;
- g. ricorrere a misure 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 oltre quanto previsto dalle vigenti norme di legge.

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)