

Regolamento urbanistico - Revisione generale
Quadro previsionale strategico quinquennale
Documento programmatico preliminare:

APPROVATA IN CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA N. 57 DEL 04.06.2012

1. Premessa

Il regolamento urbanistico (RU) costituisce uno degli atti di governo del territorio attraverso cui l'Amministrazione Comunale dà operatività al piano strutturale (PS).

Come è sempre stato affermato dalla Amministrazione Comunale, il PS di Bagno a Ripoli va oltre l'urbanistica e l'edilizia, delineando una visione al futuro del territorio attraverso una strategia integrata composta da assi programmatici che riguardano, oltre agli insediamenti e alle infrastrutture, anche l'ambiente, l'energia, il territorio rurale, le strutture produttive, la società. Per dare operatività concreta a questa strategia integrata ed evitarne lo smembramento in azioni settoriali, è stata istituita una apposita cabina di regia della quale fanno parte il Sindaco, il Direttore Generale e il Responsabile dell'ufficio di piano. Attraverso la cabina di regia l'Amministrazione Comunale provvederà ad assicurare il coordinamento delle politiche territoriali in coerenza con le strategie del PS.

Il RU è l'atto di governo del territorio che traduce in azioni concrete le previsioni strategiche del PS, definendo dove si fa che cosa e assumendo pertanto valore conformativo.

La revisione generale del RU è dunque la diretta conseguenza della revisione generale del PS. Attraverso di essa il RU scaturito dalla variante di assestamento del 2008 dovrà essere rivisto per aderire pienamente alle finalità delle nuove politiche territoriali comunali.

Le indicazioni programmatiche elencate al successivo punto 5 si muovono in questa logica; l'Amministrazione Comunale le propone come obiettivi prioritari da sottoporre a verifica, politica e tecnica, per arrivare alla definizione compiuta dei contenuti programmatici del nuovo RU.

2. Dal PS al RU: gli schemi direttori dei centri abitati

Il PS ripartisce il territorio comunale in sei unità territoriali organiche elementari (UTOE) e per ciascun centro abitato definisce criteri di assetto e di qualificazione (ecologica, morfologica, funzionale). In coerenza con la LR 01/2005 non definisce, invece, i perimetri delle aree oggetto di intervento, onde evitare la formazione di rendita fondiaria.

Per trasformare i criteri di assetto e di qualificazione definiti dal PS in un disegno ordinatore dei centri abitati, capace di definirne la struttura morfologica e funzionale, sono in via di predisposizione appositi schemi direttori. Gli schemi direttori contengono il sistema primario degli spazi aperti, dei corridoi ecologici, delle infrastrutture, degli spazi pubblici, dei percorsi ciclo pedonali per la mobilità dolce, nonché alcune regole fondamentali di carattere ambientale, paesaggistico, morfologico e funzionale.

Gli schemi direttori costituiscono il riferimento programmatico di tutti gli interventi, pubblici e privati, relativi ai centri abitati che si ritengono suscettibili di trasformazioni significative nel primo quinquennio di validità programmatica del RU (Bagno a Ripoli, Osteria Nuova, Ponte a Niccheri,

Grassina,). Essi consentono, in particolare, di evidenziare le opere pubbliche e/o le dotazioni territoriali carenti o auspicabili e, all'interno di queste, quelle che si ritengono realizzabili nel primo quinquennio.

Gli schemi direttori saranno sottoposti per una presa d'atto al Consiglio Comunale e costituiranno un riferimento programmatico per la predisposizione del nuovo RU.

3. Dal PS al RU: i pubblici avvisi¹

Individuate le opere pubbliche e/o le dotazioni territoriali da realizzare nel quinquennio, sono state scelte due diverse modalità per la loro attuazione:

- includendole in comparti edificatori morfologicamente e funzionalmente compiuti;
- includendole nei pubblici avvisi, finalizzati alla realizzazione delle opere pubbliche e/o delle dotazioni territoriali di cui trattasi congiuntamente ad altri interventi di trasformazione territoriale.

La prima modalità è stata scelta per l'attuazione di opere pubbliche e/o dotazioni territoriali localizzate, che, per ragioni morfologiche e funzionali, interferiscono con proprietà private delle quali è inevitabile il coinvolgimento (area ex Omnes - area Volta Godetti a Bagno a Ripoli; polo dei servizi a Ponte a Niccheri;).

La seconda modalità è stata scelta per l'attuazione di opere pubbliche e/o dotazioni territoriali che, nel rispetto dello schema direttore del centro abitato di riferimento, possono godere di più ubicazioni capaci di rispondere alle stesse esigenze programmatiche (aree scolastiche a Bagno a Ripoli; area rievocazione storica a Grassina;).

Grazie agli schemi direttori, i pubblici avvisi possono essere riferiti a un disegno ordinatore del centro abitato, contribuendo alla sua definizione morfologica.

4. Come costruire la città pubblica in tempi di crisi

La durissima congiuntura economica che investe anche gli enti locali, impedendo loro qualsiasi forma di intervento diretto significativo sulla riorganizzazione urbana, impone di perseguire la realizzazione di opere pubbliche e/o di dotazioni territoriali attraverso comparti edificatori finalizzati, in coerenza con i criteri definiti dal PS, al completamento e alla qualificazione della forma urbana così come definita, nelle sue linee essenziali, dagli schemi direttori.

Per massimizzare tale risultato, tutte le previsioni edificatorie prelevate dal dimensionamento del PS e destinate a confluire nel primo quinquennio di validità programmatica del RU saranno inserite all'interno di comparti edificatori e legate inscindibilmente alla realizzazione di opere pubbliche e/o di dotazioni territoriali. Allo stesso principio risponderanno gli interventi di recupero relativi a interni edifici e/o complessi edilizi, mentre non sarà chiesto di concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ai frazionamenti di unità immobiliari esistenti che non comporteranno cambi di destinazione d'uso, ovvero ai piccoli interventi di recupero che, pur comportando cambi di destinazione d'uso, daranno luogo a singole unità immobiliari.

Poiché ogni comparto, così determinato, farà riferimento allo schema direttore del centro abitato di riferimento, non si correranno rischi di realizzare, come spesso in passato, enclave urbane chiuse, separate, incapaci di comunicare tra loro e con il resto del tessuto urbano. Si realizzeranno, di contro, parti integrate e integranti della città, proprio perché ogni comparto sarà definito sulla base di una precisa *mission* finalizzata a questo scopo.

5. Principali previsioni programmatiche

Le principali previsioni programmatiche del RU, in attuazione delle linee strategiche del PS, sono:

¹ I pubblici avvisi sono disciplinati dal DPGR 3/R/2007, regolamento di attuazione del Titolo V della LR 01/2005. Essi hanno valore puramente consultivo e non vincolano in alcun modo la definizione dei contenuti del RU da parte della Amministrazione Comunale.

- 5.1. recepimento dello statuto del territorio del PS (individuazione e disciplina delle risorse, invariantsi strutturali, principi di governo) e, in particolare, articolazione della disciplina relativa agli ambiti di reperimento (invariante strutturale del PTCP e, conseguentemente, del PS) in relazione alle finalità programmatiche dei singoli ambiti, così come già anticipato dalla disciplina del PS;
- 5.2. impegno prioritario per il recupero e la piena rifunzionalizzazione delle aree dismesse e del patrimonio edilizio esistente, verificando le modalità, politiche, amministrative e tecniche, atte ad agevolarne e incentivarne il riutilizzo;
- 5.3. utilizzazione consapevole delle risorse, con particolare riguardo a quelle essenziali (aria, acqua, suolo), contenendo tutte le forme di inquinamento, favorendo il risparmio idrico e limitando il consumo di suolo. Sostegno alla bioarchitettura, al risparmio energetico degli edifici e alla riconversione ecologica degli insediamenti, favorendo l'uso compatibile delle fonti energetiche rinnovabili.

5.4 sostegno a un sistema di trasporto integrato, fondato sul trasporto pubblico su gomma e su ferro. In attesa della realizzazione della tranvia, è da sostenere il sistema delle stazioni e delle fermate ferroviarie dei comuni limitrofi (a cominciare da quella di Rignano sull'Arno). Dovranno essere altresì previste, quali componenti locali del sistema di trasporto pubblico integrato, piste ciclopedonali confluenti in appositi parcheggi scambiatori da ubicare in posizione strategica nei principali centri abitati o nelle loro vicinanze. Tali parcheggi dovranno essere previsti se e in quanto compatibili con le capacità di attuazione da parte della Amministrazione Comunale o di operatori privati nel quinquennio di validità programmatica del RU;

5.5. recepimento delle previsioni edificatorie, già contenute nel RU vigente e confermate dal nuovo PS, con procedure urbanistico – edilizie già avviate alla data di presentazione in Consiglio Comunale dell'avvio del procedimento relativo al nuovo RU;

5.6. attuazione di quota parte degli interventi di trasformazione territoriale previsti dal PS nei capisaldi urbani, relazionati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico, ovvero alla acquisizione a titolo gratuito di aree per gli stessi scopi. In particolare si prevedono le seguenti azioni prioritarie:

5.3.1. edilizia sociale:

- ⌚ interventi di edilizia sociale nelle forme di:
 - ⌚ cohousing:(coabitazione) a favore di soggetti anziani e/o disabili, con assistenza e servizi centralizzati: un intervento su un'area di proprietà comunale;
 - ⌚ autocostruzione: a favore di giovani coppie: due interventi su aree di proprietà comunale.

Gli interventi saranno localizzati dal RU nei centri abitati individuati dal PS. Alla definizione della previsione urbanistica faranno seguito pubblici bandi per la selezione dei soggetti abilitati all'intervento.

5.5.2. strutture produttive

- ⌚ individuazione, mediante pubblico avviso (vedi Allegato 1), delle strutture produttive esistenti nelle aree artigianali – industriali delle UTOE di Bagno a Ripoli, Grassano, Antella e Capannuccia 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. Per aziende leader si intendono quelle che si caratterizzano per:

- 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.

5.5.3 centro abitato di Bagno a Ripoli:

🕒 creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe;

🕒 emanazione di un pubblico avviso per la realizzazione, in attuazione delle previsioni del PS relative ad “*attività formative di alta qualità, a conduzione pubblica o privata*”. di una prestigiosa struttura scolastica internazionale e per l’acquisizione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di una vasta area per pubblici servizi.

Tale struttura, al termine di una apposita valutazione partecipata, potrà essere relazionata a una scuola pubblica, in modo da condividere con questa spazi e attrezzature complementari alla didattica e tali da favorire eventuali collaborazioni.

🕒 potenziamento e qualificazione del Giardino dei Ponti quale moderna centralità urbana, attraverso la connessione con le aree del corridoio ecologico individuato dal PS e la dotazione di strutture ricreative e di ristoro ad uso dell’associazionismo locale di base (Casa comune) , da localizzare nella parte pedecollinare del giardino, già accessibile attraverso una strada esistente a fondo bianco;

🕒 riorganizzazione dell’area scolastica del complesso Volta-Gobetti, con la previsione di un auditorium, già programmato dalla Provincia di Firenze e il recupero del complesso edilizio ex Omnes. La decadenza del vincolo di destinazione pubblica su questa ultima area ne consente comunque l’inclusione in un comparto edificatorio comprensivo dell’auditorium, che dovrà essere esteso fino a garantire un collegamento pedonale attrezzato e protetto con il Giardino dei Ponti. Detto comparto dovrà altresì prevedere la realizzazione di una piazza pedonale interna, di uso pubblico, su cui attestare l’auditorium e altre strutture di servizio a supporto del polo scolastico e/o della comunità locale, tra cui un eventuale centro per l’impiego.

5.5.4 centro abitato di Grassina:

🕒 creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe, con particolare riferimento agli attraversamenti dei torrenti e alla creazione di un raccordo attrezzato tra Piazza Umberto I e Via Tegolaia;

🕒 emanazione di un pubblico avviso (vedi Allegato 2) per l’attuazione di una parte delle previsioni insediative definite dal PS nell’UTOE di Grassina e per l’individuazione, la sistemazione e la cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di un’area verde attrezzata, ove organizzare la Rievocazione storica della passione di Cristo, con relativo parcheggio di servizio;

⌚ riqualificazione ambientale e riorganizzazione morfologica e funzionale dell'area di Ponte a Niccheri compresa tra l'Ospedale di Santa Maria Annunziata e la variante alla SRT 222 "Chiantigiana". La previsione, tra l'altro, dovrà rendere operativi i disposti della Delibera CC n 67 del 26.05.2011 e dare attuazione al protocollo di intesa con la Provincia di Forlì (spostamento a valle, in area di proprietà comunale, delle previsioni edificatorie già previste in adiacenza a Villa La Cipressa e mantenimento dell'utilizzazione residenziale della villa in luogo della già prevista destinazione d'uso ricettiva, consentendone il frazionamento nei limiti imposti dai caratteri storico-architettonici del bene, così come riconosciuto dall'articolo 20 del RU vigente. Le volumetrie trasferite dovranno essere destinate ad attività socio – sanitarie e dovranno essere quantificate in modo da assicurare alla Provincia di Forlì, o ai suoi aventi causa, insieme a Villa La Cipressa utilizzata come residenza, un valore economico pari a quello che la villa e le volumetrie di nuova costruzione già previste in adiacenza avrebbero avuto con la precedente destinazione d'uso ricettiva). **La previsione sarà definita attraverso una apposita scheda – progetto, che definirà i nuovi assetti dell'area e la relativa disciplina urbanistica.**

5.5.5. centro abitato di Antella:

- ⌚ creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe;
- ⌚ sistemazione dell'area acquisita dalla Misericordia, destinata ad accogliere strutture ricreative e/o sportive di uso pubblico, con la previsione di percorsi pedonali di accesso da Via di Montisoni e Via Pulicciano;
- ⌚ verifica, politica e tecnica, e valutazione partecipata per **l'individuazione di un comparto edificatorio, anche discontinuo, attraverso cui prevedere:**
 1. l'acquisizione, alla proprietà **comunale e a titolo gratuito**, dell'area e dell'edificio ex Telecom, **ubicati** a monte di Via delle Brigate Partigiane (tra Via Montefiorino e Via Val d'Ossola), ove realizzare verde, **e parcheggi e altri servizi di pubblica utilità;**
 2. a realizzazione della strada pubblica di collegamento tra Via Cocchi e Via Carnia, **stante il fatto che il costo di esproprio della relativa area e di esecuzione dell'opera sono a carico, rispettivamente, della lottizzazione già realizzata di Via Brigate Partigiane e di quella approvata "comparto unico Villamagna-Antella";**
 3. **la realizzazione di parte della capacità edificatoria prevista dal PS nell'UTOE di Antella, da localizzare su aree di completamento interne al perimetro dei centri abitati.**

5.5.6. centro abitato di Osteria Nuova:

- ⌚ creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe;
- ⌚ **definizione di uno schema direttore del centro abitato cui riferire:**
 1. **la riorganizzazione del settore urbano meridionale, con la razionalizzazione della viabilità e della sosta, la valorizzazione di Piazza Rosselli quale elemento identitario del centro abitato, l'ampliamento delle aree pertinenziali della casa del popolo con contestuale creazione di una nuova centralità urbana, la definizione e il**

completamento del bordo del centro abitato, la creazione di percorsi ciclopedonali;

2. la riorganizzazione del settore urbano nord-orientale, con la creazione di un ampio spazio verde sottostante il Barco e il completamento del bordo urbano.

5.5.7 centro abitato di Capannuccia:

- ⌚ creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe;

5.5.8. centro abitato di Vallina:

- ⌚ creazione di percorsi ciclopedonali quali componenti di un sistema connettivo tra i principali spazi di pubblico interesse del centro abitato e delle aree a questo limitrofe, con particolare riferimento alla passerella pedonale di collegamento con Coimpiobbi della quale saranno avviati gli studi di fattibilità.

5.6. attuazione di quota parte delle previsioni del PS tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

5.6.1. ambiti urbani: 50% delle previsioni del PS per le singole UTOE.

5.6.2. territorio rurale: 30% delle previsioni del PS per le singole UTOE.

Dovranno essere privilegiati gli interventi di recupero che contemplino adeguate misure di risparmio idrico ed energetico, con ricorso a fonti energetiche rinnovabili, nonché a materiali e tecnologie capaci di accrescere il comfort termico e acustico degli edifici.

6. Tempi di formazione del RU

Tutte le fasi previste per giungere fino alla formazione del RU, saranno approntate sulla base di un processo partecipativo che coinvolgerà le forze politiche rappresentate in Consiglio Comunale e la società civile.

Per garantire immediata operatività a previsioni di rilevante interesse sociale, la formazione del RU sarà anticipata da una variante che riguarderà:

1. la Casa comune, ad uso dell'associazionismo di base, nel Giardino dei Ponti, a Bagno a Ripoli;
2. la classificazione delle strutture sportive di Marina di Candeli quali "servizi e attrezzature di rilevanza territoriale", così come previsto dal nuovo PS, in luogo dell'attuale classificazione, contenuta nel vigente RU, quali "attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune";
3. la individuazione e la sistemazione dell'area ove organizzare la Rievocazione storica della passione di Cristo, a Grassina, facendo seguito al relativo pubblico avviso (vedi Allegato 2);
4. la individuazione, facendo seguito al relativo pubblico avviso (vedi Allegato 1), delle aziende leader che potranno usufruire delle addizioni volumetriche agli edifici esistenti;
5. la riqualificazione ambientale e la riorganizzazione morfologica e funzionale, attraverso una apposita scheda progetto, dell'area di Ponte a Niccheri compresa tra l'Ospedale di Santa Maria Annunziata e la variante alla SRT 222 "Chiantigiana", dove saranno previste nuove strutture sanitarie a integrazione delle strutture ospedaliere esistenti e altri servizi di pubblica utilità;
6. la manutenzione normativa del RU e del RE vigenti .

Il percorso di formazione del nuovo RU procederà attraverso una serie di fasi che consentiranno di definirne i contenuti secondo un percorso di affinamento progressivo.

In particolare, nei prossimi mesi, si prevedono le seguenti fasi:

1. Predisposizione schemi direttori dei centri abitati e pubblici avvisi entro febbraio 2012;
2. Emanazione avvisi e determinazione esiti: entro giugno 2012;
3. Presentazione di eventuale documento programmatico integrativo: entro giugno 2012

Successivamente si lavorerà per arrivare alla predisposizione del progetto del nuovo RU per la discussione in Consiglio Comunale entro la fine del 2012, passando attraverso le seguenti fasi intermedie:

- ⌚ Predisposizione progetto preliminare RU
- ⌚ Discussione progetto preliminare RU
- ⌚ Predisposizione progetto definitivo RU:
- ⌚ Verifica progetto definitivo RU: