

*Comune di Bagno a Ripoli*

*Nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*

Assemblea per la presentazione dell'**Avviso Pubblico**

*mercoledì 28 giugno alle ore 17.00*

*Sala consiliare Falcone e Borsellino del Palazzo comunale*

# Comune di Bagno a Ripoli

Strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti

21 Aprile 2015 → Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il RUC è stato approvato in base all'art. 231 della LR 65/2014, quindi, entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni quinquennali (aprile 2020), il comune deve avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto della nuova legge.

Fino all'adozione del nuovo piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate.

In ogni caso, "scaduto il RUC", fino all'adozione del nuovo piano strutturale, non sono consentiti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

In tale ipotesi, sono ammessi gli interventi previsti dalle varianti semplificate eventualmente approvate, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni del RUC.

# Comune di Bagno a Ripoli

## Programma di rinnovo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

La variante al piano strutturale approvata nel 2015, ha conferito un contenuto allo strumento di pianificazione territoriale, molto aderente alla LR 65/2014 e al PIT. E' ragionevole ritenere che adeguare i contenuti di un buon piano di recente formazione come il nostro o farne uno nuovo conformato, non porti, nel risultato, a sostanziali differenze.

Nonostante ciò, l'art. 231 della LR 65/2014, ci impone di fare un nuovo PS, in particolare dobbiamo dare l'avvio del procedimento entro aprile 2020 e approvare il PS nei successivi due anni.

In ogni caso, con il RUC scaduto, è da ritenere opportuno dotarsi quanto prima di un nuovo piano operativo, giacché l'attività edilizia risentirebbe delle misure di salvaguardia regionali e dovrebbe procedere con le norme temporanee del nuovo PS.

Quindi a prescindere dall'auspicabile chiarimento legislativo (adeguamento o nuovo PS), per il Comune di Bagno a Ripoli, è ipotizzabile il seguente percorso:



entro il 2018 avvio del procedimento per PS e PO

entro il 2020 approvazione contestuale dei due strumenti di pianificazione

# Conformazione e adeguamento al PIT-PPR

Articolo 21 della disciplina del piano

La procedura di **conformazione** si applica:

- ai nuovi *strumenti della pianificazione territoriale* e i nuovi *piani operativi comunali*;
- alle *varianti generali* agli strumenti di cui sopra, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93, comma 4 e dall'art. 96, comma 3.

La procedura di **adeguamento** si applica:

- alle varianti agli *strumenti della pianificazione territoriale* o ai *regolamenti urbanistici* o *piani operativi* vigenti che interessino Beni paesaggistici;
- alle varianti agli *strumenti della pianificazione* di cui sopra che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale” ai sensi della L.R. n. 65/2014.

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

La Giunta Municipale con deliberazione n. 51 del 8/06/2017 ha delineato le linee strategiche per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, in adeguamento alla Legge Regionale 65/2014 e in conformazione al Piano Paesaggistico Regionale.

In estrema sintesi, la nuova pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Bagno a Ripoli, si prefigge di raggiungere dieci obiettivi di carattere generale:

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **1 . Consolidare le aziende esistenti e favorire l’insediamento di nuove realtà produttive**



Promozione, sviluppo e valorizzazione delle attività produttive presenti sul territorio; incentivazione all’insediamento di nuove attività produttive, purché realizzate tramite attuazione di progetti che prevedano interventi sostenibili per l’ambiente, alta efficienza energetica, integrazione nel paesaggio e, preferibilmente, attraverso il recupero di fabbriche dismesse o attuate anche con operazioni perequative;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **2 . Contenere il consumo di suolo**



Localizzare e disciplinare interventi di rigenerazione urbana, sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, nelle aree degradate o prive di funzioni attuali, presenti all'interno del territorio urbanizzato;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **3. Valorizzare gli “ambiti periurbani”**



Ripensare l'intorno territoriale dei centri urbani del Capoluogo e Rimaggio, di Grassina compresi Ponte a Ema e Ponte a Niccheri, di Antella e Balatro; ridefinire le aree limitrofe ai centri abitati di Osteria e S. Donato in Collina, di Capannuccia e Scolivigne, di Vallina, di Villamagna e Case S. Romolo; riqualificare le aree intercluse ai centri urbani, con particolare riferimento a quelle comprese fra il Capoluogo e il confine con il Comune di Firenze, tramite la realizzazione di un grande parco urbano, con attrezzature e servizi di interesse generale, nonché la dotazione di infrastrutture necessarie per la ricezione turistica e pendolare, nell'ipotesi di realizzare un “hub di interscambio” per auto, metropolitana, bus, piste ciclabili, ecc., quale cerniera nodale, fra la Città metropolitana, il Valdarno, la Val di Sieve, il Chianti e il paesaggio rurale circostante;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## 4. Tutelare e valorizzare il territorio rurale



Incentivare e sostenere le attività agricole (si veda nel dettaglio il punto 5); individuare le aree degradate soggette ad interventi di riqualificazione; identificare le aree con destinazioni d'uso speciali compatibili con le zone agricole; determinare le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici dismessi e regolamentarne le potenzialità di trasformazione; favorire lo sviluppo delle attività ricettive esistenti e l'insediamento di nuove strutture che propongano un'offerta turistica innovativa, sostenibile e che contribuisca a valorizzare e promuovere il territorio; disciplinare le modalità di adeguamento della rete viaria storica, senza alterazioni; realizzare percorsi di mobilità lenta innovativi e alternativi, integrati con il sistema di trasporto pubblico; disciplinare la realizzazione dei manufatti destinati alle attività agricole amatoriali, nonché per il ricovero di animali domestici; valorizzare le aree abbandonate tramite l'inserimento di funzioni specialistiche, anche non agricole purché compatibili con il territorio rurale;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **5. Favorire lo sviluppo delle attività agricole professionali**



Disciplinare la realizzazione dei manufatti temporanei, semi-permanenti e permanenti, nonché degli edifici agricoli per attività non collegabili alle superfici coltivate o per le attività delle aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma; recepire e regolamentare le incentivazioni per gli imprenditori agricoli professionali, introdotte dalla legge regionale n. 65/2014, nel Titolo IV, Capo II, Sezione II;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **6. Realizzare infrastrutture e servizi pubblici adeguati**



Riqualificare lo spazio pubblico con interventi che permettano integrazione e interazione con le aree private; adeguare, rinnovare e potenziare il patrimonio edilizio scolastico; riqualificare i centri storici urbani, con soluzioni che favoriscano la fruizione pedonale, tramite interventi sulla viabilità e con nuove previsioni di parcheggio e dotazioni di servizi pubblici;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **7. Riqualificare e consolidare il patrimonio esistente**



Classificazione degli edifici all'interno dei centri storici, revisione della classificazione dell'edificato sparso e di valore storico presente nel territorio rurale; determinazione delle categorie d'intervento ammesse rispetto alla classificazione, anche in relazione alle recenti norme regionali volte al recupero del patrimonio abbandonato; disciplinare in maniera sostenibile gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **8. Tutelare l’ambiente attraverso uno sviluppo sostenibile**



Ottimizzazione dei sistemi di approvvigionamento idrico e di gestione delle acque reflue; adozione di criteri per preservare la salute umana dall’esposizione rispetto ai campi magnetici generati da elettrodotti, da impianti per la telefonia mobile; determinazione di criteri per la localizzazione e l’esercizio degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili, nel rispetto del paesaggio;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **9. Tutelare e progettare il paesaggio**



Conformare i nuovi strumenti di pianificazione al piano paesaggistico regionale; prevedere la “ricucitura” delle aree di frangia e dei margini urbani in generale, laddove indefiniti, degradati o privi di funzioni, attuando interventi che abbiano a riferimento i “morfotipi”, come contestualizzati nella scheda d’ambito n. 6 del piano paesaggistico regionale;

# Programmazione della pianificazione territoriale e urbanistica “obiettivi strategici di carattere generale”

## **10. Rispondere alle esigenze abitative e consolidare l'insediamento delle famiglie residenti**



Disciplinare ed incentivare gli ampliamenti una tantum per le abitazioni esistenti;

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

La pianificazione territoriale e urbanistica è lo strumento che consente la realizzazione degli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale in relazione allo sviluppo del territorio.

La partecipazione attiva della collettività, nella formazione dei nuovi atti di governo del territorio, rappresenta un valore aggiunto imprescindibile per l'attuazione delle previsioni.

Il Piano Operativo costituisce lo strumento attraverso il quale si concretizzano gli obiettivi e le strategie del Piano Strutturale, nella gestione dell'attività edilizia e più in generale, nella tutela, nella valorizzazione e nella trasformazione del territorio.

L'Amministrazione Comunale intende raccogliere i contributi della collettività, finalizzati alla formulazione di proposte di contenuto per gli atti di governo del territorio, per questi motivi, invita tutti i cittadini, le associazioni, le categorie, i comitati e chiunque possa, in qualche misura, contribuire allo sviluppo del territorio, a prendere visione dell'avviso e a partecipare, giacché i contributi pervenuti, laddove corrispondenti alle attese, costituiranno la base per l'atto di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014, per la formazione del nuovo piano strutturale e del piano operativo.

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

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

Possono presentare le “manifestazioni di interesse”, i soggetti o loro delegati, siano essi persone fisiche o giuridiche, purché godano di un diritto reale sulle aree o sugli immobili oggetto delle proposte. Sono altresì ritenute ammissibili proposte di interesse pubblico o generale, presentate da raggruppamenti di soggetti (gruppi di cittadini, associazioni, categorie, comitati, ...), ancorché non titolari di un diritto reale.

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

## **Caratteri generali delle proposte**

Le proposte, finalizzate alla promozione dello sviluppo del territorio ed alla riqualificazione urbana, devono essere orientate dal raggiungimento di uno o più fra i dieci obiettivi descritti e devono avere un grado di definizione di livello territoriale o urbanistico.

Tali proposte, in ogni caso, non possono prefigurare contrasti con la legge regionale di Governo del Territorio n. 65/2014, né presentare incoerenze con la pianificazione sovra comunale e in particolare con il piano paesaggistico regionale.

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

## **Oggetto, contenuti e localizzazione delle proposte**

Le proposte di edificazione residenziale con nuovo consumo di suolo, possono essere previste solo all'interno del territorio urbanizzato. Tale perimetro, nelle more dell'approvazione del nuovo piano strutturale, è quello individuato in base alle indicazioni contenute nell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Le eventuali proposte di insediamento per nuove funzioni non agricole, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, devono essere supportate da un'adeguata dimostrazione della compatibilità con il territorio rurale e con le risorse ivi disponibili, senza comunque determinare la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione.

Saranno verificate con particolare attenzione le proposte di rigenerazione urbana, nonché quelle che prevedono la sostituzione o il recupero del patrimonio edilizio esistente, che si trova in stato di abbandono ovvero in condizioni di degrado fisico e/o funzionale.

Saranno altresì valutate con preferenza, le proposte riferite a contenuti sociali, produttivi o culturali, nonché quelle che determineranno significative ricadute occupazionali.

Ogni proposta andrà formulata nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

## Valutazione delle proposte

Fermo restando che l'A.C. non è vincolata ad accogliere le proposte presentate, essa potrà comunque, e a suo insindacabile giudizio, accoglierle nelle forme ritenute più opportune per il perseguimento dell'interesse pubblico, quindi anche parzialmente o chiedendo chiarimenti o integrazioni, o ancora rielaborazioni, riservandosi in definitiva di adottare le determinazioni ritenute più coerenti con l'interesse generale.

Le proposte presentate saranno esaminate in base ai seguenti criteri orientativi:

- a. elementi d'interesse pubblico e benefici per la collettività contenuti nella proposta;
- b. localizzazione delle proposte in relazione al contenimento del consumo di suolo;
- c. capacità di perseguimento degli obiettivi generali;
- d. coerenza delle proposte con i caratteri indicati nell'avviso pubblico;
- e. compatibilità con eventuali vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici ed ambientali.

# Avviso Pubblico

art. 13 DPGR n. 3/R/2007

L'Avviso Pubblico è disponibile sul sito [www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it](http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it)  
le proposte dovranno essere trasmesse **entro il 30 ottobre 2017**  
utilizzando la modulistica e le istruzioni disponibili sul sito