



## 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 realizzazione di una

**struttura scolastica di alto prestigio internazionale**

### 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 dal Consiglio Comunale 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 in particolare:

- definisce, tra le invarianti strutturali, il territorio comunale quale “cerniera” tra il cuore della città metropolitana e i sistemi territoriali del Chianti, del Valdarno Superiore Fiorentino e della Val di Sieve, riconoscendogli conseguentemente la capacità di sviluppare funzioni peculiari, derivanti dalla specifica posizione di interfaccia tra città e campagna. Tra queste funzioni centrali, capaci di evitare la periferizzazione del territorio comunale nei confronti di Firenze e, al contempo, la banalizzazione del territorio quale luogo di residenza rurale, stanno le funzioni formative e culturali;
- tra le azioni strategiche da attivare nell’UTOE di Bagno a Ripoli prevede la creazione di strutture formative in prossimità del nuovo servizio di trasporto pubblico su ferro (tranvia), il cui tracciato è individuato nel tratto della SP 34 di Rosano prospiciente l’abitato di Bagno a Ripoli;
- tra gli interventi utili a evitare gli effetti di periferizzazione di Bagno a Ripoli nei confronti di Firenze prevede la realizzazione, nelle aree a monte della SP 34 di Rosano, di strutture destinate alla formazione nell’ambito di un sistema strutturante di verde urbano e metropolitano;
- a monte e a valle della SP 34 di Rosano prevede, in conformità con il PTCP, aree per attrezzature di livello provinciale e regionale, tra le quali il polo scolastico Volta – Gobetti e l’ex centro di formazione ENEL.

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 prevista l’emanazione di un pubblico avviso per la realizzazione di una prestigiosa struttura scolastica internazionale e per l’acquisizione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di una vasta area per pubblici servizi

Tra le strutture scolastiche di prestigio internazionale capaci di concorrere alla qualificazione del centro abitato di Bagno a Ripoli e interessate a insediarsi nel territorio comunale, con Delibera Giunta Municipale n. 79 del 23 luglio 2012, è stata individuata la “International School of Florence”, e conseguentemente la realizzazione della sua sede viene a costituire uno degli obiettivi programmatici quinquennali del regolamento urbanistico.



## 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 vigente (statuto del territorio e strategie per lo sviluppo durevole), delle strutture, didattiche e complementari, della suddetta International School of Florence, nonché alla individuazione di un'area limitrofa destinata ad accogliere servizi pubblici.

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 dovranno presentare, in conformità con le disposizioni di cui ai successivi punti del presente avviso, proposte relative a:

- ubicazione e realizzazione della sede della International School of Florence, comprensiva delle strutture didattiche, su una superficie fondiaria massima di 10.000 mq e con una SUL massima di 6.500 mq;
- ubicazione e realizzazione di servizi e strutture complementari alla didattica (palestra, attrezzature sportive e/o motorie, giardino, ecc.), da sottoporre a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantirne un pubblico utilizzo compatibile con le esigenze scolastiche, su una superficie fondiaria di circa 10.000 mq e con una SUL massima non superiore a 1.000 mq;
- ubicazione e cessione a titolo definitivo e gratuito alla Amministrazione Comunale, quale contributo extra oneri di urbanizzazione, di un'area limitrofa alla suddetta scuola con superficie fondiaria pari ad almeno 10.000 mq

**4. Requisiti obbligatori delle proposte** Le proposte ammesse nella presente procedura dovranno garantire il rispetto di quanto previsto al precedente punto 3 (3. Oggetto delle proposte) e dovranno interessare esclusivamente le aree individuate negli ALLEGATI 1



(Ubicazione territoriale) e 2 (Planimetria scala 1:2.000) , in quanto prossime alla SP 67 di Rosano, di giacitura pianeggiante, di superficie adeguata e interne agli ambiti urbani di Bagno a Ripoli e Rimaggio, così come definiti dal piano strutturale vigente, direttamente adiacenti ai suddetti ambiti urbani, ovvero esterne ai suddetti ambiti urbani, ma già destinate, dal PTC provinciale e dal Piano strutturale comunale, a ospitare servizi e attrezzature di livello sovracomunale. Qualora le proposte interessino le aree adiacenti all'ambito urbano di Bagno a Ripoli, esse dovranno essere coerenti con lo Schema direttore del centro abitato, di cui all' ALLEGATO 3 (Schema direttore Bagno a Ripoli).

## 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 (PTC), 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 I – V;
  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 e II;



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, 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 1<sup>o</sup> agosto 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 di base**

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:

[\*\*areascuolainternazionale@comune.bagno-a-ripoli.fi.it\*\*](mailto:areascuolainternazionale@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;
- crono - programma 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 29 settembre 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 la localizzazione e la realizzazione di una struttura scolastica di alto prestigio internazionale*"

Il plico dovrà contenere:

- istanza, predisposta secondo lo schema di cui all'Allegato 4 del presente avviso;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio, predisposta secondo lo schema di cui





all'Allegato 5 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

## **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 soddisfare uno o più dei seguenti ulteriori requisiti:

- a. prevedere il recupero di costruzioni esistenti e/o di spazi urbanizzati;
- b. prevedere, extra oneri di urbanizzazione, la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di ulteriori aree per la realizzazione di dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità;
- c. prevedere, quale contributo extra oneri di urbanizzazione, 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. concorrere al perseguimento di ulteriori finalità definite dalla Disciplina del piano strutturale per l'UTOE di Bagno a Ripoli[1];
- e. 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 come obbligatorio dalle vigenti norme di legge;
- f. proporre concrete modalità di integrazione del nuovo polo scolastico con la realtà urbana e/o territoriale limitrofa, così come prefigurata dal piano strutturale vigente.

## **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  
(Avv.to Eleonora Cisternino)

---

[1] Vedi Piano strutturale, Disciplina, articolo 64 “UTOE di Bagno a Ripoli”,