

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

PIANO ATTUATIVO COMPARTO UNICO VILLAMAGNA / ANTELLA

PER IL TRASFERIMENTO DI QUOTA PARTE DELLA VOLUMETRIA GIÀ PREVISTA A VILLAMAGNA NELLA FRAZIONE DI ANTELLA



Antella

Committente:
COOPER BAGNO A RIPOLI

Proprietà:
COOPER BAGNO A RIPOLI

Sig. Bruno TOTI

Sig. Giuseppe CECCARELLI

Progettista:
Arch. Rossano MORANDINI
Arch. Danilo DEI



Villamagna

TAVOLA:

OGGETTO:

1

RELAZIONE INTRODUTTIVA

PREMESSA

Il 04 Aprile 2004 fu adottato dal Comune di Bagno a Ripoli il Piano attuativo di Villamagna in attuazione di quanto previsto nella scheda n°5 dell'allora vigente Regolamento Urbanistico, e cioè la realizzazione di n°64 stanze per un totale di circa 28 appartamenti.

Successivamente una immediata e vigorosa opposizione di numerosi cittadini del luogo, nonché di varie associazioni ambientaliste, convinse il Comune ad una pausa di riflessione prima dell'approvazione definitiva del piano, nella quale si svolsero aspri dibattiti pubblici tra gli oppositori al piano e i sottoscritti operatori che rivendicavano i propri diritti ad edificare là dove gli strumenti urbanistici lo avevano già da molti anni pianificato (l'approvazione del Regolamento Urbanistico infatti risale al 2000).

La ragionevolezza di alcuni motivi di coloro che si opponevano al piano, in particolare l'eccessivo dimensionamento delle volumetrie rispetto al piccolo borgo di Villamagna, considerato oggi "fragile" da una moderna cultura urbanistica, visto anche le esili vie di collegamento con Firenze; ha indotto il comune a ricercare una sostanziosa riduzione delle volumetrie previste a Villamagna, ricercando il trasferimento di buona parte di esse in una realtà urbana molto più consistente dove il nuovo carico urbanistico avrebbe pochissimo influito sia sui servizi, sia sull'ambiente paesaggistico.

La scelta dell'amministrazione comunale è caduta così sull'Antella per due oggettive buone ragioni:

la prima perché è rimasta una frazione non congestionata dal traffico, con ottime dotazioni di standard pubblici e una presenza di spazi aperti in area urbana che possono tranquillamente ospitare buona parte della volumetria di Villamagna senza che ciò provochi sensibile impatto ambientale.

La seconda è che anche la Cooper Bagno a Ripoli, operatrice del piano di Villamagna, è stata più facilmente convinta ai superiori interessi pubblici di tutela ambientale, nonostante i notevoli maggiori oneri per il reperimento di una nuova area, in quanto ha sempre sperato in questa frazione, dove ci sono ancora molti cittadini (principalmente giovani coppie) che ancora hanno necessità di costruire la prima casa.

UN UNICO PIANO ATTUATIVO CON DUE SUB COMPARTI: VILLAMAGNA E ANTELLA

La consistenza territoriale del sub comparto di Villamagna seppur modificata e resa più aderente ai segni agrari presenti sul territorio rimane invariata con forte incremento di interesse pubblico visto la radicale riduzione di volumetria e di relativa area privata.

Al fine che rimanga evidente il rapporto di consequenzialità che lega le nuove previsioni di Antella a quelle di Villamagna, abbiamo redatto un unico piano attuativo che prevede un solo comparto diviso in due sub comparti che, anche se distanti molti chilometri tra loro e quindi senza alcuna relazione funzionale, hanno un legame dato da precise scelte urbanistiche già espresse in premessa, legame che si manifesta evidente nei numeri relativi ai due piani:

A Villamagna rimane una consistenza edificatoria di n°12 stanze su 64 previste (-81,25%), la differenza esatta, pari a 52 stanze, viene trasferita all'Antella.

Viene comunque mantenuto l'obiettivo del vecchio piano di realizzare appartamenti di modesta dimensione per offrire un mercato più accessibile alle giovani coppie e bisognose di prima casa. A tal fine viene mantenuto un numero minimo di: 4 alloggi da realizzarsi a Villamagna e 18 da realizzarsi ad Antella (considerando ogni vano pari a 27 mq si ha che moltiplicando 64 x 27 si ottiene una S.U.A. totale di mq 1728 che divisa per 22 appartamenti impone che l'alloggio medio non può superare i 78 mq).

Rimangono inoltre invariati gli impegni presi con l'atto preliminare del 16/02/2001 circa la quota di Edilizia Convenzionata ai sensi dell'art. 7 e 8 legge 10 del 1977 da realizzare sul globale pari a 16 stanze (25% del totale) per un minimo che imponiamo in questo piano essere di 6 appartamenti. Tutti gli appartamenti di edilizia convenzionata verranno però realizzati ad Antella dove maggiore è la tensione abitativa e più pressante la richiesta di alloggi "popolari" a costi più contenuti.

IL SITO DI VILLAMAGNA E DI ANTELLA ATTRAVERSO IL QUADRO CONOSCITIVO

Nonostante le modeste previsioni dei due sub comparti edificatori se considerati ciascuno nella realtà urbana nella quale si inseriscono, abbiamo comunque provveduto a sviluppare un quadro conoscitivo dei due siti teso ad una migliore conoscenza dei luoghi, sia nell'immediato intorno dei sub comparti sia in un intorno più vasto, dove si è determinato quel "sistema di relazioni" paesaggistiche e funzionali la cui conoscenza dovrebbe stare alla base di ogni ipotesi progettuale.

Questo lavoro è stato svolto in buona parte attingendo ai dati prodotti dall'amministrazione comunale per la stesura del nuovo piano strutturale, in minor parte ricercando noi stessi elementi significativi alla formazione del profilo storico, paesaggistico, florofaunistico che potesse contribuire ad indicarci le "linee guida" per la progettazione dei due sub comparti.

LE LINEE GUIDA

Per quanto concerne il sub comparto di Villamagna dovrà essere ricostituita una vasta area di rispetto prospiciente l'antica pieve da destinare a verde pubblico.

Purtroppo infatti anche questa pieve negli anni '60 è stata deturpata con la costruzione di un moderno fabbricato prospiciente la piazza, compromettendo quel meraviglioso "quadrante rurale" che caratterizzava tutte le pievi del Valdarno.

Diversamente da altre comunque, non è stata completamente inglobata dal nuovo edificio, ma è rimasto un cono visuale proprio davanti la facciata dell'antica chiesa.

La prima linea guida impone che questo cono visuale sia salvaguardato rendendolo pedonalmente fruibile e destinando a verde pubblico la vasta area agricola prospiciente la pieve (costituente circa l'80% del sub comparto di Villamagna).

La seconda linea guida è una logica conseguenza della prima ed è un incremento della viabilità pedonale da nord a sud dell'abitato attraverso percorsi campestri da ritrovarsi all'interno della nuova area di verde pubblico, in modo da collegare con passeggiate alternative il circolo ricreativo, con la chiesa e con il verde pubblico attrezzato già ora esistente.

Per quanto concerne il sub comparto di Antella abbiamo individuato 3 linee guida che scaturiscono tutte dalla necessità di ridare un disegno più compiuto alla viabilità dell'edificio posta sul margine destro di Via Brigate Partigiane, percorrendo detta via da Ponte a Niccheri verso il centro del paese.

Questo edificio, che potremmo considerare una piccola periferia dell'Antella, costruita per la maggior parte alla fine degli anni '70 con la "legge 167", pur mantenendosi "ordinata" sulla "via di accesso" al paese è servita da una serie di strade a sfondo cieco.

Anche la recente addizione edilizia realizzata nei primi anni del 2000, pur rispettando l'ordine del tessuto urbanistico preesistente, è servita da una strada attualmente senza sfondo. Queste linee guida impongono una riconnessione di queste vie cieche al fine di ottenere una migliore viabilità carrabile e pedonale "alle spalle" di questa parte di paese.

La prima linea guida punta ad una ricucitura dei vari pezzi di verde pubblico esistente, creando una continuità di percorso, retrostante l'urbanizzazione degli anni '70/'80, che colleghi "l'inizio" del paese con il "centro" costituito da Piazza Peruzzi, ma anche dal giardino della Resistenza, dal centro commerciale COOP, fino a raggiungere il circolo ricreativo e sportivo di Antella.

La seconda linea guida stabilisce il collegamento tra due vie attualmente senza sfondo, Via Repubblica di Val d'Ossola e Via Bruno Cocchi (tra l'altro già prevista dal vigente Regolamento Urbanistico) al fine di permettere un migliore smaltimento del traffico veicolare che anziché attraversare il centro del paese, potrà uscire dall'Antella utilizzando Via Cocchi / Via Torricella in direzione Firenze.

La terza linea guida prevede il prolungamento di Via Repubblica di Val d'Ossola come prima fase del collegamento tra l'asse urbano centrale costituito da Via Brigate Partigiane e la "linea di margine" urbano rappresentato da Via della Torricella. Tale prolungamento riutilizza sostanzialmente una vecchia viabilità podereale d'impianto antecedente al 1930 oggi dismessa.