

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

PIANO STRUTTURALE

REVISIONE GENERALE PIANO STRUTTURALE

Adottata con Del. CC n° 85 del 09.06.2010

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Modificate a seguito della conferenza tecnica tra Regione Toscana, Provincia di Firenze e
Comune di Bagno a Ripoli del 23 giugno 2011

Giugno 2011

PREMESSA

Nelle pagine che seguono viene proposta una sintesi delle osservazioni, presentate a seguito della pubblicazione della Variante generale del PS, e una proposta di controdeduzioni.

E' da tenere presente che **la sintesi delle osservazioni richiama passaggi significativi del testo in esse contenuto, senza tuttavia pretendere di esaurirne lo spirito e il significato.**

Onde consentire una lettura esaustiva si rinvia pertanto alla lettura del testo integrale delle osservazioni.

Osservazione n° 1 – Romano Gianfranco

Protocollo: n° 27407 del 03.08.2010

Ubicazione: località Casanuova (Bagno a Ripoli)

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'area di proprietà situata in località Casanova e destinata dal Regolamento urbanistico vigente a "Zona agricola" in "... ordine al Piano di ristrutturazione di Bagno a Ripoli recentemente approvato" e in virtù dell'ubicazione "... in fregio alla via comunale di Ritortoli ... per indubbia vicinanza al centro abitato ... e per la esistenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali ..."

chiede:

di "... dare vita ad insediamenti di edilizia privata e di pubblica utilità, anche di tipo convenzionato, con reciproca soddisfazione di entrambe le parti"

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 2 – Dr. Bonechi Giampaolo (Presidente della “*Florence Golf Club Ugolino*”)

Protocollo: n° 27749 del 06.08.2010

Ubicazione: località Ugolino

Sintesi:

L’osservante, onde valorizzare il Florence Golf Club Ugolino rendendo la “... *struttura equiparata agli standard degli impianti golfistici nazionali ed europei ...*”, sulla base delle seguenti considerazioni:

- a) “...*i terreni dell’impianto golfistico sono ubicati nei territorio dei comuni di Bagno a Ripoli e di Impruneta*”;
- b) “... *alle due Amministrazioni Comunali e alla Provincia di Firenze sono state, in vari incontri, manifestate le esigenze di valorizzazione del Florence Golf Club Ugolino con le azioni ... riportate nel Piano Unitario trasmesso ... in data 04.08.2009*”;
- c) “... *il comune di Impruneta con l’approvazione del Piano Strutturale prevede un insieme di azioni finalizzate alla valorizzazione del Golf dell’Ugolino, nonché la realizzazione di n° 500 posti letto in territorio aperto*”;
- d) “... *a seguito dell’approvazione del Piano Strutturale di Impruneta e delle esigenze manifestate alle Amministrazioni Comunali, visto il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico Comunale vigente del Comune di Bagno a Ripoli, il Florence Golf Club Ugolino presentava in data 04.08.2009 un piano d’insieme unitario sull’intera area al fine di ottenere un parere preventivo sull’intervento e sulle proposte sopracitate*”;
- e) “... *nella variante generale al Piano strutturale del Comune di Bagno a Ripoli adottato in data 09.06.2010 con deliberazione n° 85 del Consiglio Comunale, non si consente la realizzazione di una foresteria ad esclusivo servizio del Golf, ma solo il recupero, per tale uso, degli edifici esistenti, motivando tale decisione sulla base del parere espresso dalla Provincia di Firenze in sede di conferenza dei servizi in merito all’art. 24 della disciplina del P.T.C.P. della Provincia di Firenze*”;
- f) “... *l’area di “Case Rossi” interessata dall’intervento di foresteria non è compresa all’interno dell’area sovra comunale secondo quanto è evidenziato nell’All. A – Estratto statuto P.T.C. fonte shp file della Provincia di Firenze e sito ufficiale della Provincia stessa*”;
- g) “... *l’art. 24 delle N.T.A. del P.T.C. sono applicate anche all’area per attrezzature sovra comunali del Centro Federale Nazionale Sportivo di Coverciano dove esiste una struttura di foresteria ad esclusivo servizio del Centro che risulta ampliata in vigenza del P.T.C. della Provincia di Firenze*”;
- h) “... *nell’aprile 2010, il governo ha approvato un disegno di Legge che introduce “misure per incentivare il turismo sportivo tramite la diffusione del gioco del golf e la realizzazione di impianti golfistici*”;
- i) “... *I moderni impianti golfistici sono tutti dotati di strutture che consentono una adeguata ospitalità come l’impianto di Poggio ai Medici nel Comune di Scarperia (FI), nel*

quale è presente un Resort ... che, differentemente dal Florence Golf Club Ugolino, pur qualificando il Golf a servizio del Resort e non viceversa, risulta approvato dalla Provincia di Firenze in vigenza del P.T.C. ...”;

- j) *“... La Regione Toscana, nella passata legislatura, ha delegato le Province in merito alle scelte di valorizzazione e di localizzazione sui propri territori di nuovi impianti golfistici”;*
- k) *“Il Florence Golf Club Ugolino è il circolo più vecchio d’Italia”;*

chiede:

che attraverso apposita modifica della variante al PS adottata si possa realizzare quanto sotto esposto:

- 1) *“realizzazione di una foresteria di almeno 60 camere ad esclusivo servizio del golf con servizi e attrezzature accessorie necessarie alla corretta gestione di una moderna struttura di accoglienza all’interno di un impianto sportivo di livello nazionale e internazionale”;*
- 2) *“la foresteria, nel rispetto delle intese e del piano unitario presentato, potrà prevedere il recupero funzionale con opere di ristrutturazione edilizia del nucleo di Case Rossi, con ampliamenti e la realizzazione di una nuova volumetria nel rispetto delle regole di crescita dei nuclei storici e SUL di nuova previsione ben inserite nel paesaggio, nel contesto ambientale e nella struttura dell’impianto sportivo e ben collegate con la viabilità esterna in modo da non interferire con l’attività sportiva ma diventare un elemento integrato alla stessa”;*
- 3) *“oltre alle 60 camere richieste la foresteria, per garantire buoni standard qualitativi di accoglienza dovrà essere provvista, dei servizi e strutture accessorie, non solo di carattere tecnico, come:*
 - *una adeguata sala colazione;*
 - *una zona bar, soggiorno e lettura articolata in più vani di contenute dimensioni per garantire privacy e relax;*
 - *adeguato centro benessere con salette per la cura del corpo e piccola palestra”.*

Proposta di controdeduzione:

Il Florence Golf Club Ugolino, realizzato nel 1933 sulla scia delle attività promosse dal Florence Golf Club, prima associazione golfistica italiana creata nel 1889 dalla colonia inglese fiorentina, è senza dubbio uno degli impianti golfistici più prestigiosi d’Italia. Come tale esso contribuisce ad arricchire e qualificare l’offerta territoriale, a condizione che, come si esplicita nella Disciplina del PS adottato¹:

- accanto all’offerta pregiata rivolta ai frequentatori esterni, si favorisca il radicamento nel territorio *“... superando ... il tradizionale carattere elitario, anche attraverso la stipula di*

¹ Disciplina, articolo 17 “Sistema socio-economico”, punto 3 “Valutazione diagnostica” e punto 4 “Prestazioni attese”

convenzioni con l'Amministrazione Comunale per favorire l'accesso della popolazione scolastica e della popolazione locale” ;

- si lavori a una forte caratterizzazione ecologica e paesaggistica in rapporto alle condizioni locali, attraverso “... *il ricorso a tecniche che riducano gli impatti ambientali (sistemazioni vegetali a basso consumo idrico e limitato uso di prodotti chimici di sintesi), che favoriscano la biodiversità e la connettività attraverso adeguate infrastrutture ecologiche (siepi, fasce alberate, aree erbacee tampone, capezzagne, ecc.), che armonizzino la struttura con i caratteri tradizionali del paesaggio.*”

Il Golf Ugolino è compreso, tuttavia, tra i “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTC della Provincia di Firenze² e come tale, secondo il parere della stessa Provincia, non è suscettibile di accogliere al suo interno nuove costruzioni destinate a strutture turistico – ricettive, destinazione urbanistica a cui è assimilabile quanto in tale contesto è stato definito “foresteria”.

L'osservazione pertanto, pur finalizzata alla qualificazione di una struttura prestigiosa, appare non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

² PTC Provincia di Firenze, Norme di attuazione, Articolo 24

Osservazione n° 3 – Malentacchi Leonardo

Protocollo: n° 30585 del 09.09.2010

Ubicazione: località Vacciano (immediate vicinanze del casello autostradale di Firenze Sud)

Sintesi:

l'osservante, con riferimento alle aree e agli immobili di proprietà, situati in Via di Vacciano e prossimi alla viabilità di accesso all'Autostrada Milano-Napoli A1,

dichiara:

“che su tali immobili è presente un'attività legittimamente insediata, che consiste nel rimessaggio di camper, roulotte e caravan ... “ che ”... sulle suddette aree, nei vari strumenti urbanistici succedutisi negli anni vi è stato un restringimento delle potenzialità edificatorie delle stesse ...” fino ad arrivare ai “... nuovi strumenti urbanistici che, classificando i terreni quali “aree pertinenziali dei corsi d'acqua” (art. 27) non facevano più riferimento a tali capacità edificatorie ed anzi limitavano notevolmente le nuove costruzioni ancorché precarie o interratoe”

chiede pertanto:

“con la presente osservazione alla variante al Regolamento Urbanistico, che sulle particelle 13 – 15 - 233 - 235 – 347 del foglio di mappa 28, quindi quelle classificate solamente quali “aree pertinenziali dei corsi d'acqua” (art. 27), che venga ripristinata la precedente classificazione dell'area quale zona territoriale omogenea “D” ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e che le aree vengano disciplinate dall'articolo 37 delle NTA quale “Tessuti a prevalente carattere produttivo”... e con indicazione possibilmente di area ad “interventi di completamento” segnata con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico”.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005³, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

³ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Ema, che il PTC della Provincia di Firenze include tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché, in parte, tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: "*... interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...*";⁴
- Ambiti di reperimento: "*... sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...*".⁵

Le aree rivierasche dell'Ema, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU, in quanti ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono comunque, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Il PTC recita infatti al riguardo⁶:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.*

L'osservazione, ancorché non pertinente in quanto riferita a una disciplina che sarà specificata dal RU, appare tuttavia non suscettibile di accoglimento in quanto riferita ad aree sensibili che non consentono nuove edificazioni così come previsto dalla disciplina del PTC provinciale.

L'osservazione appare inoltre erroneamente riferita al RU⁷.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁴ Vedi Disciplina., art. 49, "*Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze*", punto 2.1

⁵ Vedi Disciplina., art. 49, "*Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze*", punto 2.2

⁶ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

⁷ L'osservazione è riferita a: "*Osservazione alla Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Del. CC n. 86 del 09/06/2010*"

Osservazione n° 4 – Casprini Vera et alii⁸

Protocollo: n° 33532 del 04.10.2010

Ubicazione: località Torricella (Antella)

Sintesi:

L'osservante, con riferimento agli immobili di proprietà (ex-fornace Casprini di Antella) che attualmente *“... risultano dismessi, soggetti ad un continuo degrado, ad incursioni ed occupazioni abusive ...”*, in ragione del fatto che le vigenti NTA del Regolamento urbanistico *“...non consentono un adeguato recupero edilizio del manufatto esistente in particolare per le destinazioni d'uso previste ...”*, che la disciplina della variante al Piano strutturale adottata *“... rimanda ulteriormente al nuovo R.U. senza specificare e delineare un programma di indirizzo con prescrizioni che prevedono un cambio di destinazione d'uso a residenza ...”* e al fine di *“... poter realizzare un intervento di recupero e riuso con destinazione residenziale che fosse congruo alle esigenze della proprietà richiedente ...”* e *“... che riqualifichi l'intero complesso salvaguardando la qualità ambientale dell'area... ”*

chiede:

- a) *“Art. 66 (punto 1.1) – UTOE di Antella – nel quadro delle finalità che persegue il P.S. relativo al potenziamento dell'offerta residenziale dei tessuti esistenti specificare e definire meglio il ruolo e le funzioni dell'area e del manufatto della ditta richiedente”;*
- b) *“Art. 66 (punti 4.2; 4.4) a seguito delle considerazioni di soddisfare il fabbisogno residenziale con il riuso ed il completamento dei tessuti esistenti, definire meglio la funzione a residenza del fabbricato ex fornace e di quelle dell'area di pertinenza; negli interventi di recupero delle aree produttive, prevedere specificatamente il cambio di destinazione d'uso con funzione residenziale”;*
- c) *“Art. 70 (punto 3.2.b) – parte quarta –salvaguardie, continuità della gestione urbanistica specificare meglio le indicazioni per il R.U. delineando e indicando per l'immobile della ditta richiedente la destinazione d'uso a residenza con quote di edilizia convenzionata con finalità sociali con modalità di intervento che permettano un fattibile recupero del manufatto secondo le esigenze dei vari soggetti”.*

Proposta di controdeduzione:

La ex Fornace Caprini di Antella fa parte degli interventi già previsti dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e fatti salvi dalla revisione generale del PS *“fino alla approvazione del nuovo RU ... con le condizioni, le limitazioni e/o le specificazioni ...”* da questa definite⁹.

Nel caso specifico, pertanto, fino alla approvazione del nuovo RU, e comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del RU previgente, rimane valida la scheda n.18 dell'Allegato 3, *“Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto”*, del suddetto RU.

⁸ Con Casprini Lea

⁹ Vedi Disciplina, Parte Quarta *“Disposizioni transitorie e finali”*, articolo 70, punto 1

La revisione generale del PS, pertanto, in attesa del nuovo RU, ha inteso confermare le destinazioni d'uso vigenti per l'area in questione. Tali destinazioni d'uso sono quelle proprie delle aree di riorganizzazione urbana a prevalente carattere produttivo¹⁰, al cui interno opera la scheda n. 18 che disciplina gli interventi consentiti. A tale proposito si rileva, comunque, come le nuove quantità edificatorie previste dalla suddetta scheda n. 18 (nuove costruzioni interrato o seminterrate per una SUL non superiore a 2.800 mq) non siano state evidenziate, nelle tabelle sinottiche della Disciplina, tra quelle che formano la capacità edificatoria residua del PS previgente. Si propone pertanto di adeguare la Disciplina adottata così come segue:

ARTICOLO 63 "Dimensionamento"

....

- b. strutture industriali e artigianali:
- o qualificazione;
 - o potenziamento ;
 - o creazione

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e Antella, le previsioni del previgente Piano strutturale¹¹, non attuate o in fase di attuazione

Tabella 5. *Insempiamenti industriali e artigianali: nuove previsioni PS*

UTOE	Capacità edificatoria residua PS previgente	Nuove previsioni edificatorie	Totale
	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)
Bagno a Ripoli		2.000	2.000
Grassina		1.000	1.000
Antella	2.800 (1)	1.000	1.000 3.800
Capannuccia		500	500
Osteria Nuova			
Vallina	13.000 (+2)		13.000 (1)
TOTALE	13.000 15.800 (+2)	4.500	17.500(+) 20.300

(1) Costruzioni interrato o seminterrate

(2) Oltre recupero area SEIEMAC, ambito urbano di Vallina, con incremento SUL del 15%

Qualora l'intervento in questione non risultasse convenzionato entro il periodo di validità quinquennale del RU previgente, i 2.800 mq di SUL torneranno nella disponibilità del PS e il successivo RU potrà confermare l'attuale previsione, ovvero disciplinare diversamente l'area di cui trattasi, nel rispetto di quanto disposto dal presente PS per il centro abitato di Antella e per la relativa UTOE.

¹⁰ Vedi RU vigente, Ambiti urbani Tav. 10 "Antella" e Norme di attuazione articolo 40 "Aree di riorganizzazione urbana a prevalente carattere produttivo"

¹¹ Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

Si rileva infine che, con l'eccezione degli interventi fatti salvi dal citato articolo 70 della Disciplina, il PS, pur prevedendo il soddisfacimento di buona parte del fabbisogno residenziale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU che provvederà, pertanto, a specificare la nuova disciplina edilizia e urbanistica del territorio comunale.

L'osservazione appare pertanto non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 5 – Vaivai Soderberg Christina

Protocollo: n° 34112 del 07.10.2010

Ubicazione: località Vacciano

Sintesi:

l'osservante, con riferimento all'immobile di proprietà:

- per il quale è prevista la demolizione a seguito della realizzazione della terza corsia dell'Autostrada A1 "Milano – Napoli" ;
- che il Regolamento urbanistico sottopone alla disciplina dell'art. 21, "Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale";

essendo intenzionata a ricostruire detto immobile " ... fedelmente uguale a poca distanza e sempre in margine a Via di Vacciano ..." in altri terreni di proprietà e al di fuori della fascia del corridoio infrastrutturale di cui all' art. 49 del RU

chiede:

che nel Piano strutturale adottato " ... sia recepita la propria critica situazione ..." e che la disciplina dello stesso possa " ... permetterle la possibilità di ricostruire ... un edificio uguale a quello esistente ..."

fa presente che:

- lo spostamento dell'edificio non costituirebbe consumo di suolo;
- l'edificio, attualmente ricadente tra quelli disciplinati dall'art. 21 del RU sarebbe ricostruito fedelmente;
- dispone di terreni esterni al corridoio infrastrutturale che potrebbero consentire la ricostruzione dell'edificio.

Proposta di controdeduzione:

La prevista realizzazione della terza corsia dell'autostrada A1 comporta la demolizione di alcuni edifici che, allo stato attuale, sono ubicati immediatamente a ridosso del tracciato.

Onde contenere il disagio, comunque considerevole, provocato dai lavori, stante il fatto che la ricostruzione di un edificio demolito per cause di forza maggiore, a parità di superficie e di volumetria, non comporta incremento di carichi urbanistici e/o ambientali, appare possibile integrare gli articoli 16 ("Sistema infrastrutturale ") e 53 (Disposizioni relative al sistema infrastrutturale della mobilità) della Disciplina del PS così come di seguito specificato:

Articolo 16. Sistema infrastrutturale

.....

4. Prestazioni attese

4.1. Sistema della mobilità

- Autostrada A1:
 - o concepire i lavori di ampliamento della piattaforma autostradale, per la realizzazione della terza corsia nel tratto Firenze Sud – Incisa, come occasione per l'attenuazione del disagio abitativo generato dal traffico autostradale e per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio interessato;

- consentire, anche a tale fine, la ricostruzione degli edifici demoliti a seguito dei suddetti lavori;
- razionalizzare i raccordi

Articolo 53. Disposizioni relative al sistema infrastrutturale della mobilità

.....

2. Il Regolamento urbanistico provvede alla classificazione delle strade esistenti ai sensi del Nuovo Codice della strada, definendo le fasce di rispetto anche in relazione al perimetro aggiornato dei centri abitati. Specifica altresì la localizzazione e la disciplina attuativa delle nuove infrastrutture sulla base delle disposizioni del presente articolo, così come integrate dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda, Titoli III e IV, e alla Parte Terza¹² delle presenti norme.

Il Regolamento urbanistico definisce altresì le condizioni per la ricostruzione, nei limiti delle consistenze dimensionali e dei carichi urbanistici esistenti, degli edifici che saranno demoliti per la realizzazione della terza corsia dell'Autostrada A1, prevedendo comunque il rispetto dello statuto¹³ e la coerenza con le strategie¹⁴ del Piano strutturale.

.....

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento sulla base delle integrazioni sopra specificate.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

¹² In particolare Titolo I, articolo 62, e Titolo II, relativamente alle disposizioni per le infrastrutture contenute nella disciplina delle singole UTOE

¹³ **Piano Strutturale, Disciplina – Parte Seconda – Statuto del territorio**

¹⁴ **Piano Strutturale, Disciplina – Parte Terza – Strategie per lo sviluppo durevole del territorio**

Osservazione n° 6 – Galardi Giovanna (Presidente del Consiglio di Amministrazione della “Cooperativa Edilizia Aquilone”) **et alii**¹⁵

Protocollo: n° 34281 del 08.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

La richiesta inizialmente protocollata come osservazione al Piano strutturale è stata successivamente stralciata trattandosi di “Proposta preliminare di fattibilità per la riqualificazione dell’abitato di Osteria Nuova”

Proposta di controdeduzione:

Non costituisce osservazione al PS, ma specifica proposta avanzata alla Amministrazione Comunale e relativa a Osteria Nuova

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

¹⁵ Con Fantappiè Antonio

Osservazione n° 7 – Dr. Ciullini Luciano (Legale rappresentante società “Bioagrifirenze” srl)

Protocollo: n° 34311 del 08.10.2010

Ubicazione: località Gli Olmi

Sintesi:

L'osservante, con riferimento ai terreni di proprietà situati tra Via degli Olmi e la SP 34 di Rosano, località Bagno a Ripoli, interessati da “... *vincoli che non permettono la realizzazione di coltivazioni florovivaistica del terreno, in quanto sono vietate qualsiasi tipo di costruzioni ancorché precarie e le recinzioni di ogni tipo*”

chiede:

che “... *nella sopramenzionata area possa essere possibile la realizzazione di attività florovivaistiche con colture specializzate con la conseguente installazione di serre ...*” affinché “... *l'attività produttiva dell'azienda possa in tempi brevi e ormai non più prorogabili, iniziare a costruire il vivaio*”

A supporto delle proprie argomentazione l'osservante allega la seguente documentazione:

- Richiesta riduzione vincolo cimiteriale per montaggio serre stagionali (allegato 1);
- Richiesta parere preventivo per installazione serre floro-vivaistiche (allegato 2);
- Richiesta NOA per realizzazione accesso carrabile dalla SP 34 di Rosano (allegato 3);
- Concessione permanente per accesso carrabile dalla SP 34 di Rosano, rilasciata dalla Provincia di Firenze (allegato 4);
- Osservazioni agli atti urbanistici adottati dalla Amministrazione Comunale, con relazione geologica di verifica idraulica (allegato 5);
- Richiesta per accesso carrabile da Via degli Olmi e relativa autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli (allegato 6);
- Delibera CC 8/10, con cui l'Amministrazione Comunale si impegna “...*a portare a conclusione il percorso di condivisione del PS con gli altri Enti sulla base dei contenuti già ampiamente discussi ed approfonditi ed a verificare le modalità e le procedure per l'istituzione delle due ANPIL già previste con la scrittura di un regolamento di gestione*” (allegato 7);
- Estratto foglio di mappa 13, particelle 52 e 319 (allegato 8);
- Richiesta NOA per realizzazione accesso carrabile da Via degli Olmi (allegato 9)
- Richiesta autorizzazione per occupazione suolo pubblico per passo carrabile su Via degli Olmi (allegato 10);
- Parere favorevole all'accesso carrabile rilasciato dal settore viabilità, servizi di esercizio e manutenzione (allegato 11)

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi

di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005¹⁶, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Arno, che il PS¹⁷ riconosce quali " ... *ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume...*" in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: " ... *interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...*";¹⁸
- Ambiti di reperimento: " ... *sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...*".¹⁹

Le aree rivierasche dell'Arno, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanto ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Le norme vigenti del PTC recitano infatti al riguardo²⁰:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.*

L'osservazione, ancorché non pertinente in quanto riferita a una disciplina che sarà specificata dal RU, appare tuttavia non suscettibile di accoglimento in quanto riferita ad aree sensibili che non consentono nuove edificazioni così come previsto dalla disciplina del PTC provinciale.

¹⁶ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

¹⁷ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 "Invarianza territoriale", punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

¹⁸ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.1

¹⁹ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.2

²⁰ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 8 – Cortese Rossella (Titolare della “Azienda Agricola Mezzano”)**Protocollo:** n° 34375 del 09.10.2010**Ubicazione:** località Mezzano - Remoluzzo**Sintesi:**

l'osservante, titolare dell'Azienda Agricola Mezzano, “... ricadente nell'ambito di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale (ANPIL Gualchiere) ...” in possesso della qualifica di Imprenditrice agricola, in virtù dell' “... indirizzo di tutela ed efficienza ambientale che emerge dal Piano ... con la promozione di processi di ricerca ed innovazione e di creazione di nuove imprese, particolarmente finalizzate alle imprese rurali, con particolare riferimento alla rigenerazione ed il recupero delle risorse ambientali ...”

chiede:

“che possa rimanere ad uso degli operatori agricoli il territorio rurale, classificato come zona omogenea “E” ai sensi del D.I. n. 1444/1968 e come zona a prevalente funzione agricola ai sensi della L.R. n. 01/2005 e s.m.i. e dove siano consentite tutte le attività agricole e complementari connesse all'agricoltura e integrate con il territorio rurale presupponendo che il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale e nell'ottica dello sviluppo sostenibile, sostiene le attività agricole e persegue, al contempo, l'integrità fisica del territorio, la tutela attiva delle risorse naturali e storico-culturali, la valorizzazione e l'evoluzione coerente del paesaggio, il benessere sociale ed economico della comunità che vi vive e vi opera”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005²¹, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è incluso dal PTC della Provincia di Firenze negli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse*

²¹ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

locale. Si tratta di una invariante strutturale del PTC che il PS recepisce e disciplina “anche” in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Ambiti di reperimento: “ ... *sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento, dello Statuto del territorio e delle strategie del Piano strutturale, l’Amministrazione Comunale avvia le procedure per l’istituzione delle aree naturali protette di interesse locale di Poggio Alberaccio e di Fonte Santa.*”²²

Le aree cui fa riferimento l’osservazione, pertanto, potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione delle aree naturali protette, in quanto ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS in coerenza con il PTC.

Si ribadisce comunque che quelle agricole costituiscono attività strategiche per il progetto territoriale definito dal PS e che l’Amministrazione Comunale si impegnerà per favorirne uno sviluppo compatibile con i caratteri qualitativi del territorio.

L’osservazione appare pertanto non pertinente in quanto riferita a una disciplina che sarà specificata dal RU.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²² Vedi Disciplina., art. 49, “*Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze*”, punto 2.2

Osservazione n° 9 – Fadigati Neri

Protocollo: n° 34461 del 11.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante rileva che:

- 1) *“Sarebbe interessante sapere se prima di prevedere la costruzione di nuovi alloggi sia stato fatto un inventario dell'esistente relativo al patrimonio immobiliare presente sul territorio del Comune, con particolare riferimento a edifici abbandonati, alloggi non occupati, strutture potenzialmente trasformabili in abitazioni.
Se protezione dell'ambiente e sostenibilità sono ... obbiettivi da raggiungere sarebbe opportuno utilizzare l'esistente, favorendo ristrutturazioni e frazionamenti se necessario anche concedendo la variazione della destinazione d'uso. Esaurita questa fase, promuovere eventuali operazioni che vedano coinvolti direttamente gruppi di cittadini nella realizzazione di piccoli nuclei, costruiti secondo i criteri dell'architettura biologica, piuttosto che dare vita alle solite operazioni immobiliari che favoriscano soprattutto le imprese di costruzione.*
- 2) *Andrebbero evitate tutte quelle opere inutili concentrando le scarse risorse in interventi semplici che mirino alla soluzione dei problemi reali. Si fa ad esempio fatica a comprendere la necessità di costruire, in un momento di crisi, un nuovo palazzo comunale.*
- 3) *Gran parte del territorio si trova in zone rurali dove la rete telefonica gestita dalla Telecom, spesso vecchia di decenni e oggetto di scarsa manutenzione, non è assolutamente in grado di soddisfare le moderne esigenze di connettività ... alcune zone non sono servite affatto e gli abitanti sono costretti a munirsi di costose antenne per la connessione satellitare. Sarebbe opportuno esercitare pressione sul gestore per avviare un piano di rinnovamento delle linee, eventualmente cercando di accedere ai finanziamenti disponibili”*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili. Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico, il RU provvederà a disciplinare, tra gli altri, anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'entità di tale patrimonio suscettibile di riutilizzo ai fini residenziali, come noto, è variabile in relazione alle dinamiche socio-economiche (trasferimenti di famiglie, cessazione o spostamento di attività, deruralizzazioni, ecc.). Per quanto riguarda le abitazioni, la consistenza di detto patrimonio viene definita, a livello ufficiale, attraverso i censimenti decennali, l'ultimo dei quali (2001) stima in 633 le unità immobiliari ad uso abitativo non occupate (6,3% del totale delle abitazioni esistenti nel territorio comunale alla stessa data). Per quanto riguarda le costruzioni diverse da quelle ad uso abitativo, la loro stima è alquanto problematica e soggetta a variare anche considerevolmente nel breve periodo. Il PS affida comunque al recupero del patrimonio edilizio esistente il soddisfacimento del 50% del fabbisogno abitativo stimato. Si ricorda, a tale proposito, che la strumentazione di governo del territorio ha già individuato e disciplinato, ai fini del recupero, i principali complessi edilizi dismessi presenti negli ambiti urbani (ex fornace Brunelleschi a Capannuccia, ex fornace Casprini ad Antella, ex Varvarito nel capoluogo, Villa La Cipressa a Ponte a Niccheri, ecc.). Tali strutture pertanto concorrono al soddisfacimento delle nuove previsioni insediative e, in particolare, del fabbisogno abitativo stimato dal PS.

Nulla vieta, comunque, che l'Amministrazione Comunale, nel dare operatività con il RU alle strategie del PS, privilegi in ordine di tempo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Resta il fatto che, in coerenza con le politiche già definite e praticate dalla Amministrazione Comunale, appare inopportuno consentire il cambio di destinazione d'uso generalizzato in favore della residenza nel territorio rurale. E ciò in virtù di quelle stesse ragioni che l'osservante richiama allorché denuncia le carenze della rete telefonica. Ad oggi l'entità dei residenti, che nel territorio rurale ammonta al 25% del totale e nei centri abitati minori al 12%, comporta infatti una forte domanda di servizi che l'Amministrazione Comunale, in ragione della forte dispersione territoriale, non è in grado di soddisfare.

In relazione al nuovo municipio, il PS ne prevede una "possibile" realizzazione nelle aree libere a monte della SP 34 di Rosano ("*... aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell'ambito della riorganizzazione legata all'arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell'ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale...*"²³).

Si concorda con l'osservante quando afferma che tale previsione appare improbabile in un periodo di crisi come l'attuale. Si ricorda tuttavia che il Piano strutturale è strumento di pianificazione strategica con validità a tempo indeterminato (dunque, come è auspicabile, riferito a un periodo più lungo della crisi attuale) e che la riorganizzazione delle strutture comunali, all'interno di spazi più concentrati, più ampi e più razionali, risponde a inderogabili esigenze di funzionalità e di economicità da tempo all'attenzione della Amministrazione Comunale. La collocazione a monte della SP 34 di Rosano, fortemente integrata con la struttura urbana esistente, ne renderebbe sostanzialmente inalterata l'accessibilità per gli utenti comunali, consentendo di spostare dal centro cittadino un forte attrattore di traffico.

Rimane il fatto che la collocazione di una struttura così importante, per il significato simbolico che riveste, richiede un ampio consenso sociale. Si auspica pertanto che l'Amministrazione Comunale faccia precedere l'attuazione della previsione del Piano strutturale a un vasto processo partecipativo.

²³ Vedi Disciplina, articolo 64, "*UTOE di Bagno a Ripoli*", punto 4.1, lettera d

Si concorda sulla importanza strategica della diffusione territoriale della rete telefonica ai fini delle comunicazioni e, in particolare, delle connessioni Web. L'Amministrazione Comunale ha messo a punto uno specifico piano di settore relativo alla distribuzione delle antenne radio base per la telefonia mobile, che migliorerà sensibilmente la copertura territoriale e la qualità del servizio. Come già detto sopra si fa presente, tuttavia, che questo come altri servizi sono difficili da garantire a pieno titolo nelle campagne, in presenza di un'utenza numericamente contenuta e territorialmente diffusa, stante l'alto costo unitario di erogazione del servizio. Vista la presenza nel territorio rurale di buona parte della popolazione ripolese, tuttavia, l'Amministrazione Comunale ha avviato una attenta riflessione sul tema, tenendo presente l'articolazione programmatica del territorio comunale in sei UTOE, così come previsto dal PS.

L'osservazione propone considerazioni importanti, allorché sollecita un uso oculato delle risorse territoriali e solleva il problema dei servizi per la popolazione diffusa nel territorio rurale. Pur nella considerazione di dette sollecitazioni, essa appare tuttavia non pertinente giacché non propone specifici emendamenti al PS adottato.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 10 – Amantini Delfino/1

Protocollo: n° 34428 del 11.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento alle aree poste in Via Gobetti a Grassina, considerato che:

- *“... le nuove Norme adottate, in particolare all’art. 65 p. 1b UTOE di Grassina, prevedono nelle finalità di Piano un incremento, una disciplina e una nuova distribuzione qualitativa e funzionale degli spazi di sosta o di attrezzature simili nel centro abitato e vicino alle aree centrali ...”;*
- *“... si prevede inoltre, per favorire l’integrazione delle varie parti urbane, la valorizzazione dei collegamenti e l’accessibilità alle varie zone centrali con la creazione di aree di sosta, parcheggi, slarghi stradali, percorsi pedonali e ciclabili, etc. ...”;*
- le caratteristiche dell’area del proponente *“... (posizione interna e centrale a zone residenziali congestionate, conformazione morfologica pianeggiante, facile collegamento alla viabilità principale ...) ... possiede le caratteristiche per la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio delle zone residenziali e delle attrezzature limitrofe ...”*

chiede:

“una previsione di Piano con una norma che meglio specifichi e puntualizzi la localizzazione e la realizzazione delle infrastrutture, dei parcheggi e delle aree di sosta, etc. con percentuali, quantità e indicazioni più dettagliate per il R.U. per poter realizzare tali interventi in aree simili a quelle del richiedente”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi, rinviando tale compito al RU che provvederà, pertanto, a specificare la nuova disciplina edilizia e urbanistica del territorio comunale. Nello specifico il RU provvederà anche a specificare l’ubicazione e le caratteristiche dei parcheggi e delle aree di sosta cui fa riferimento l’osservante.

L’osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 11 – Amantini Delfino/2

Protocollo: n° 34429 del 11.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento alle aree di proprietà, poste tra Via della Cappellina e Via delle Quercioline a Grassina, considerato:

- *“... che la Variante Generale al P.S. in adozione si pone, nei dettagli delle finalità (art. 65 p. 4.4), l'esigenza di soddisfare il fabbisogno abitativo residenziale con un potenziamento di nuova superficie residenziale...”;*
- *“...che le nuove norme prevedono una qualificazione dei luoghi urbani valorizzando l'esistente (art. 65 p. 4.1)”;*
- *“...che l'area di proprietà ... è situata entro il centro abitato ... all'interno dell'ambito urbano”;*
- *“...che l'area è inserita in un contesto fortemente urbanizzato ...”;*
- *“...che il P.S. in adozione prevede la realizzazione nell'UTOE di Grassina di quote di nuova edilizia residenziale (art. 65 p. 4.5)”;*
- *“...che l'area si configura come nodo tra le varie parti residenziali del quartiere ...”;*
- *“...che per l'area oggetto di osservazione ...” è stata richiesta “... la possibilità di poter realizzare un piccolo intervento edilizio con abitazioni da adibire a residenze di nuovi nuclei familiari della zona”;*

e osservato che:

- all'art. 65 UTOE di Grassina *“... non sono previsti percentuali, riferimenti e priorità ed interventi funzionali destinati ai residenti della zona, a zone funzionali interne, libere e coordinate con i servizi esistenti, all'età demografica ed alle caratteristiche familiari delle categorie dei richiedenti, etc.”;*
- *“... nell'elaborato grafico di Piano (Tav. 7 caratteri insediativi) non è indicato un nuovo manufatto di recente realizzazione adibito ad autorimessa privata con servizi pertinenziali e manovra collegato alla Via delle Quercioline e di servizio alle abitazioni vicine”;*
- *“... tale realizzazione può qualificare l'area simile o quelle limitrofe a classificazione residenziale con parti a parcheggio privati”;*

chiede:

- *“che l’area oggetto di osservazione possa essere classificata interamente o in parte ad area pertinenziale di residenza con indicazione dei parcheggi privati”;*
- *“Una modifica all’art. 65 p. 4.4 con riferimento normativo più appropriato che indirizzi per la realizzazione di residenze nelle varie zone e nelle aree simili a quelle del richiedente e che sia di riferimento alle norme del R.U.”*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi, rinviando tale compito al RU che provvederà, pertanto, a specificare la nuova disciplina edilizia e urbanistica del territorio comunale. Nello specifico il RU provvederà anche a specificare l’ubicazione e le caratteristiche dei parcheggi e delle aree di sosta cui fa riferimento l’osservante.

Si prende comunque atto che l’area prospiciente Via delle Quercioline, indicata dall’osservazione, ospita effettivamente una autorimessa pertinenziale privata. Si propone pertanto di modificare la tavola 7.1.E1 del quadro conoscitivo di riferimento, “Uso del suolo urbano – Grassina”, così come da estratto cartografico allegato.

L’osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 12 – Maggiordomo Gerlando/1 (in nome e per conto della Soc. “San Martino” srl)

Protocollo: n° 34515 del 11.10.2010

Ubicazione: località San Martino – Ospedale

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al complesso immobiliare denominato Ospedale, “... contraddistinto nella relativa tavola grafica del piano strutturale dal simbolo indicante “Strutture Turistico Ricettive” per un massimo di 36 posti letto”, stante il fatto “... che lo stesso ricade nel territorio aperto ...”, rilevando che a seguito di concessione edilizia n. 113 del 27/06/2003 è stata effettuata una ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di un insieme di “... civili abitazioni ... utilizzate come case vacanze ...” e che “... l'esercizio di CASE VACANZE non richiede una particolare destinazione Turistico - ricettiva né della zona urbanistica, né del fabbricato interessato, che deve avere le sole caratteristiche della civile abitazione”,

chiede:

“che nel complesso edilizio denominato “OSPEDALE”, come in premessa identificato, venga eliminato il simbolo di struttura turistico ricettiva, non necessario per l'esercizio della tipologia turistico – ricettiva denominata dalla L.R. 42/2000 “CASE VACANZE””

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione, anziché al PS adottato, si riferisce agli elaborati del RU vigente.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 13 – Maggiordomo Gerlando/2 (in nome e per conto della Soc. “San Martino” srl)

Protocollo: n° 34516 del 11.10.2010

Ubicazione: località San Martino

Sintesi:

L'osservante, relativamente a due tratti viari classificati come “*strade storiche*”, per i quali fornisce l'individuazione cartografica e riprese aeree, rileva che:

1. *“Il tratto di viabilità campestre che collega il numero civico 337 di Via Chiantigiana alla Azienda Agricola San Martino ... non si può considerare in alcun modo storico ...” in quanto ... è stato ... realizzato alla fine degli anni ottanta per esigenze di collegamento con la nuova proprietà acquisita in quegli anni”;*
2. *“... il tratto di viabilità che dal civico 339 dalla Via Chiantigiana si diparte verso valle ... non può essere considerato storico ... si tratta, infatti, di strada originariamente campestre a servizio dell'Azienda Agricola San Martino...”*

osserva:

“che l'indicazione data a suddetta viabilità di strada storica non è compatibile con lo stato e la realtà dei luoghi” e pertanto

chiede:

l'eliminazione della “... *classificazione di strade storiche* ...” su detti tratti di strade.

Proposta di controdeduzione:

Come correttamente riportato nel quadro conoscitivo di riferimento del PS adottato, i tratti viari richiamati dalla osservazione risultano presenti nella cartografia catastale degli anni 30. Essi si confermano pertanto di impianto storico. Trattandosi tuttavia di tratti di viabilità secondaria, essi non sono stati compresi tra le componenti antropiche e storico - culturali che costituiscono risorsa patrimoniale ai sensi dello statuto del territorio del PS adottato. Il RU che scaturirà dal nuovo PS potrà comunque, se del caso, dettagliare tali componenti, definendo per esse una specifica disciplina.

Fermo restando quanto detto, si rileva che l'osservazione produce allegati grafici che costituiscono estratti cartografici del RU vigente e non del PS adottato.

La richiesta della osservazione risulta comunque già soddisfatta dallo statuto del territorio del PS adottato.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 14 – Pasqualis Furio

Protocollo: n° 34638 del 12.10.2010

Ubicazione: Vallina

Sintesi:

L'osservazione è riferita, in particolar modo, alla frazione di Vallina e sostiene che, *“affinché la frazione, che è in fase di forte crescita sia residenziale che artigianale, cresca bene (per la sua parte residenziale) il Piano Strutturale dovrebbe prevedere:*

- *Di curare la separazione dell'area Residenziale da quella Artigianale.*
- *Di preoccuparsi non solo del numero degli appartamenti e delle costruzioni previsti, ..., ma anche degli elementi fondamentali per rendere gradevole la vita nel centro abitato, prevedendo dei punti d'incontro, e di intrattenimento per gli abitanti (piazza attrezzata, parco fluviale, passi pedonali e ciclabili, ed altri punti di svago e di integrazione)..”*
- *Di curare che la viabilità, che comprende i “parcheggi” ed i “collegamenti verso la SP 34 che passerà sul Doppio Ponte”, renda semplice e scorrevole il flusso dei mezzi pubblici e privati dei centri abitati locali (Vallina, Case San Romolo, Villamagna) ed anche dei mezzi pesanti per le Aziende Artigiane...”*
- *La Regione, con la gara internazionale indetta dall'ANAS, ha ottenuto il progetto Doppio ponte di Vallina ... per realizzare un efficiente ed efficace scorrimento del traffico dall'Area Metropolitana ... verso Firenze, permettendo di rendere più sicuro e vivibile il paese di Vallina ... La realizzazione del ponte, che stava procedendo bene, è stata bloccata per la “Valutazione di Impatto ambientale” che procede con estrema lentezza – Il Comune dovrebbe impegnarsi fortemente per chiedere ...” che si superino gli “... impedimenti che provocano questi ritardi infiniti per la cantierizzazione dell'opera”*
- *Un altro grosso problema è la depurazione delle acque reflue. Il Comune ha dichiarato più volte che la Condotta Fognaria è per Vallina un'opera prioritaria, che però è rimasta solo nelle parole e nelle promesse che vengono ripetute negli anni”*

Proposta di controdeduzione:

In relazione all'UTOE di Vallina, il PS definisce le seguenti finalità strategiche²⁴, provvedendo poi a specificarle in relazione al sistema ambientale, al sistema territoriale, al sistema insediativo e al sistema infrastrutturale:

1. Finalità

1.1. Il Piano strutturale persegue la riqualificazione strutturale e funzionale dell'UTOE di Vallina attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a. *previsione del parco fluviale dell'Arno e valorizzazione delle Gualchiere di Remole.*
- b. *centro abitato di Vallina:*

²⁴ Disciplina, Articolo 69 “UTOE di Vallina, punto 1.Finalità

- a.1. *caratterizzazione di ruolo incentrata sull'offerta di servizi di base e sul rapporto diretto con il fiume;*
- a.2. *riorganizzazione urbana incentrata su:*
 - a.2.1. *sistema degli spazi pubblici, quale elemento di connessione tra i settori urbani a monte e a valle della SP n. 34 di Rosano;*
 - a.2.2. *variante alla SP n. 34 di Rosano, attraverso il doppio ponte sull'Arno²⁵, e integrazione funzionale con il centro abitato di Compiobbi.*
- c. *centro abitato minore di Villamagna: valorizzazione della pieve medievale e salvaguardia paesaggistica delle relative pertinenze.*
- d. *centro abitato di Case San Romolo: riorganizzazione e riqualificazione delle aree centrali;*
- e. ...

Le citate azioni prioritarie, che applicano all'UTOE di Vallina le azioni strategiche definite dal PS, affrontano i punti richiamati dalla osservazione. Si rinvia pertanto agli elaborati del PS e, in modo particolare, alle parti della Disciplina che trattano specificatamente il centro abitato di Vallina²⁶.

In relazione alla richiesta, rivolta alla Amministrazione Comunale, di impegnarsi per favorire il superamento degli impedimenti che provocano ritardi nella realizzazione del doppio ponte di Vallina, mentre si ritiene che la sollecitazione sia senz'altro meritevole di considerazione, si evidenzia che, anche a seguito di altre osservazioni relative all'UTOE di Vallina, viene specificatamente valorizzato il collegamento ciclabile e pedonale con l'altra riva dell'Arno (centro abitato di Compiobbi e stazione ferroviaria).

In relazione alla depurazione delle acque reflue si ricorda che l'Amministrazione Comunale sollecita a Publiacqua, ormai da diversi anni, la realizzazione di una condotta fognaria in sinistra idrografica dell'Arno, capace di raccogliere anche i reflui di Vallina e convogliarli al depuratore di San Colombano (Firenze).

L'osservazione propone considerazioni importanti, allorché sollecita attenzioni per la qualità della vita nel centro abitato di Vallina, per il doppio ponte sull'Arno, per la raccolta e la depurazione delle acque reflue. Pur nella considerazione di dette sollecitazioni, essa tuttavia non propone specifici emendamenti al PS adottato.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

²⁵ *Previsto da un apposito Accordo di Programma tra Anas e enti locali interessati, attualmente in fase di progettazione*

²⁶ *Parte Terza, "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", articolo 69, "UTOE di Vallina". Vedi anche Parte Seconda, "Statuto del territorio", articolo 9, "Sistema territoriale 1 "Fondovalle dell'Arno e dell'Ema, ad alta pressione insediativa e infrastrutturale"*

Osservazione non accolta

Osservazione n° 15 – Arch. Pampaloni Duccio et alii²⁷

Protocollo: n° 34696 del 12.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'immobile di proprietà situato in Via R. Pizzi n.1, fa notare che tale immobile risulta uno dei più vecchi del centro abitato di Bagno a Ripoli e che è da sempre affacciato su Piazza della Vittoria. Pertanto

chiede:

“che il suddetto immobile, relativamente al nuovo Piano Strutturale, sia inserito nella ZONA URBANA e non nella Zona Agricola”

Proposta di controdeduzione:

Anche se l'immobile cui fa riferimento l'osservazione prospetta su Piazza della Vittoria, il RU vigente lo esclude dall'ambito urbano di Bagno a Ripoli in quanto presenza episodica separata da strade rispetto al tessuto urbano esistente e non ricadente tra le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto. Si ricorda che il perimetro degli ambiti urbani proposto dal PS adottato è conforme a quello delle UTOE dei centri abitati definito dal PS vigente a seguito della variante per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con Del. CC 45/09 a seguito di accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze. Tale perimetro, che corrisponde pertanto a quello attualmente condiviso dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dal PS adottato²⁸. Detto perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni dettate dal PS adottato.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²⁷ Con Pampaloni Colombini Argia

²⁸ Vedi Disciplina, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”* e articolo 70 *“Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi”*

Osservazione n° 16 – Giannelli Angela (Presidente *Federcaccia* - Sezione Comunale di Bagno a Ripoli)

Protocollo: n° 33043 del 29.09.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, onde consentire alla "... *costituenda associazione dilettantistica sportiva "T.A.V. I Poggi ..."* la possibilità di praticare la "... *disciplina di tiro a volo e servizi collegati, attività sportive e di tempo libero, ecc. ...*"

Chiede:

"... di individuare nel nostro comune un'area per la realizzazione di un campo di tiro al piattello ..."

Proposta di controdeduzione:

Il PS, come noto, definisce la *vision* al futuro del territorio comunale attraverso la definizione dello statuto e delle strategie per lo sviluppo durevole. Tali strategie definiscono finalità, criteri, limiti e quantità, senza tuttavia localizzare gli interventi se non, come prescrive uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005²⁹, riferendoli alle unità territoriali organiche elementari (UTOE).

La disciplina messa a punto dal PS prefigura un territorio caratterizzato dalla qualità ambientale e paesaggistica, con attività capaci di valorizzare il lavoro e l'impresa e, al contempo, di contenere la rendita; riconosce il patrimonio territoriale e, a partire dalla sua tutela, definisce un ruolo originale per il territorio comunale quale "cerniera" tra l'area metropolitana centrale e i sistemi territoriali del Chianti, del Valdarno e della Val di Sieve; definisce per il territorio rurale uno sviluppo basato sulla valorizzazione delle attività agricole, anche di nicchia, sul connubio tra qualità del prodotto e qualità del territorio, su una ruralità polifunzionale attenta ai valori naturali e storico-culturali.

La polifunzionalità prefigurata per il territorio rurale guarda ad attività "dolci", non impattanti, capaci di evitare l'inquinamento dell'aria, del suolo e delle acque e di contribuire a rafforzare e attualizzare l'armonia territoriale scaturita dal processo storico di territorializzazione.

Il campo di tiro al piattello, richiesto dall'osservazione, non costituisce una struttura auspicata dal PS, poiché di per sé non appare riferibile alla *vision* sopra richiamata. Detta struttura potrebbe essere tutt'al più "sopportata" nella *vision* del PS se pensata in un contesto territoriale capace di "contenerla" e di annullarne gli effetti negativi, legati al rumore e, in secondo luogo, agli afflussi concentrati. L'inquinamento acustico, soprattutto in un territorio densamente popolato quale quello di Bagno a Ripoli, appare infatti la principale controindicazione alla previsione della struttura.

La Disciplina del PS, d'altra parte, definisce specifiche prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico³⁰ e, anche se non fa specifico riferimento a un campo di tiro al piattello, subordina implicitamente la possibilità di dare luogo a simili previsioni a una serie di condizioni da verificare in via preliminare.

²⁹ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

³⁰ Vedi in particolare le prescrizioni generali contenute nell'Articolo 22, "Aria".

Tutto ciò premesso, l'osservazione appare non meritevole di accoglimento in relazione alla capacità del campo di tiro al piattello di concorrere alla strategia del PS, mentre appare non pertinente in relazione alla richiesta di localizzazione della suddetta struttura.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 17 – Toscano Filippo (Amministratore della Ditta “B.S.B.” srl)

Protocollo: n° 35085 del 14.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L’osservante, con riferimento alle aree di proprietà ubicate all’estremità meridionale del centro abitato di Vallina e destinate in parte a Zona agricola e in parte ad “Aree per i parcheggi” dal RU vigente, sulle quali la società B.S.B. srl “... *intende promuovere un’iniziativa immobiliare*” descritta nell’allegata relazione tecnica e consistente nella realizzazione di edilizia residenziale, uffici/negozi, parcheggi pubblici, verde pubblico,

chiede:

“il cambiamento della destinazione urbanistica dell’area di proprietà in questione ...” in “... “Zona di espansione dell’abitato””.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L’osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 18 – Tucci Renato *et alii* ³¹ (legali rappresentanti della società “Immobiliare S. Giusto” S.r.l.)

Protocollo: n° 35172 del 14.10.2010

Ubicazione: Pian d’Ema - Palancola

Sintesi: L’osservante, con riferimento alle aree di proprietà, ritiene opportuno far notare in premessa:

- *“che sulla medesima area oggetto della presente osservazione erano state concretamente ipotizzate destinazioni per attrezzature sportive sovra comunali dotate di edifici di servizio;*
- *che tale ipotesi non è risultata percorribile perché l’operatore interessato a tale utilizzo ha cambiato dislocazione delle stesse;*
- *che una vocazione edificatoria dell’area è compatibile con il sistema di vincoli sovra comunali;*
- *che la classe di pericolosità idraulica consente la realizzazione di edifici mediamente modesti accorgimenti tecnici”;*

e osserva pertanto:

- *“che è ipotizzabile, per le aree ... libere dal vincolo autostradale e dal rispetto delle distanze dal corso d’acqua di cui alla L. 431/85 ... la destinazione ad edificazione residenziale di tipo discontinuo, a bassa densità, dotato di un corposo sistema di verde a prevalente destinazione pubblica con attrezzature sportive di quartiere e di idonea nuova viabilità di accesso e parcheggi di superficie”;*
- *“che all’interno dell’insediamento residenziale si può prevedere un congruo dosaggio di edilizia residenziale di tipo sociale, complessivamente dimensionato e dosato secondo i principi perequativi più sperimentati”*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

³¹ Con Garaffini Stefano

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 19 – Masi Tiziano

Protocollo: n° 35190 del 14.10.2010

Ubicazione: Vallina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà costituita da un "*... lotto di terreno agricolo posto nelle vicinanze di Vallina, in adiacenza alla strada provinciale di Rosano nei pressi dell'Arno ...*" su cui viene "*... praticata una tipologia di agricoltura, che può definirsi "amatoriale", e che consiste nella coltivazione di ortaggi e di un numero limitato di piante da frutto ...*", stante il fatto che tale terreno "*... rientra nella definizione di territorio rurale, in quanto esterno agli ambiti urbani così come definiti dalla strumentazione urbanistica*" e che è situato "*... in parte nella fascia di territorio che concorre al contenimento del rischio idraulico e alla protezione delle acque fluviali ...*" mentre "*... la restante parte del terreno è sottoposta ad un regime vincolistico definito come "Ambito di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale"*"

sottolinea:

quanto contenuto nell'art. 59 della disciplina di Piano e cioè che "*... le attività agricolo-forestali e le attività connesse all'agricoltura, sia in quanto esercitate in forma professionale o semiprofessionale, sia in quanto esercitate in forma amatoriale, costituiscono attività primarie per il presidio territoriale e la funzionalità ambientale, per la riproduzione del paesaggio, per la caratterizzazione economica e sociale dl territorio comunale ...*"

evidenzia:

quanto contenuto nell'art. 52 della disciplina di Piano fra i principi di governo del territorio e cioè che "*...Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite, nelle forme di legge e sulla base delle unità colturali minime definite dal PTC della provincia di Firenze, nuove costruzioni, stabili e/o precarie, ad uso degli imprenditori agricoli, con l'eccezione di quelle ad uso residenziale, nonché l'installazione di manufatti precari ad uso degli agricoltori amatoriali ... Il Regolamento urbanistico, in coerenza con lo Statuto del territorio, potrà altresì consentire l'installazione di manufatti precari per altre forme di utilizzazione, sottoponendoli a specifica disciplina ...*"

e chiede:

"che nella strumentazione urbanistica, d'ora in poi, venga disciplinata la possibilità di installare annessi agricoli in quei lotti di terreno adibiti ad "agricoltura amatoriale", anche laddove siano presenti vincoli di tipo ambientale come quelli riportati negli articoli n. 27 e 28 del Regolamento urbanistico vigente"

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi

di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005³², a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Arno, che il PS³³ riconosce quali " ... ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume..." in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: " ... interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...";³⁴
- Ambiti di reperimento: " ... sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...".³⁵

Le aree rivierasche dell'Arno, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanto ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Il PTC recita infatti al riguardo³⁶:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.*

L'osservazione, ancorché non pertinente in quanto riferita a una disciplina che sarà specificata dal RU, appare tuttavia non suscettibile di accoglimento in quanto riferita ad aree sensibili che non consentono nuove edificazioni così come previsto dalla disciplina del PTC provinciale.

³² DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

³³ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 "Invarianza territoriale", punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

³⁴ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.1

³⁵ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.2

³⁶ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 20 – Razzolini Dante et alii³⁷

Protocollo: n° 35203 del 15.10.2010

Ubicazione: Balatro

Sintesi:

L'osservante, con riferimento ai terreni di proprietà "*... ricompresi ... in zona agricola*", sui quali intende "*... realizzare alcune costruzioni a destinazione abitativa, integrate con la morfologia del tessuto urbano circostante, da destinare ai figli e alle loro famiglie con piena volontà di mettere a disposizione i terreni ... che eventualmente possono occorrere all'Amministrazione Comunale per la costruzione di servizi e infrastrutture ...*", risultando tali "*...in diretta vicinanza a tutti i servizi urbani quali rete fognaria, acqua e gas e quindi classificabili come aree appropriate per la realizzazione di un intervento residenziale*"

chiede:

"che nelle suddette particelle venga consentito di edificare delle residenze (almeno in n. 12 unità) nei modi e nelle forme che codesta rispettabile Amministrazione ritenga opportuno"

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

³⁷ Con Ombri Anna, Pampaloni Umiliana, Baracchi Ilario, Razzolini Tiziana, Razzolini Piero, Razzolini Paolo, Frosali Nicoletta, Razzolini Tiziano

Osservazione n° 21 – Quarta Marcello et alii³⁸

Protocollo: n° 35212 del 15.10.2010

Ubicazione: Ponte a Ema - La Torre

Sintesi:

L'osservante, in relazione all'immobile di proprietà, fa presente che:

- *“la costruzione del fabbricato ... è avvenuta nel secondo decennio del 1900;*
- *non ha alcun riferimento storico,*
- *non ...” presenta “... alcuna caratteristica strutturale/architettonica di rilievo se non quella di essere costruita in pietra;*
- *la costruzione era nata per la necessità di aumentare la forza lavoro rurale necessaria alla conduzione del fondo”*

chiede:

che l'immobile in questione “... sia tolto dalla Scheda n° 82 e dal vincolo di piano”

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda un edificio con impianto del periodo 1900-1930, che conserva molte caratteristiche di detto periodo e che fa parte del patrimonio territoriale meritevole di tutela.

Nel PS vigente tale edificio risulta classificato tra quelli di rilevanza ambientale e storico-culturale, così come quelli prossimi che concorrono alla formazione del complesso denominato La Torre: la scheda con la quale tali edifici vengono classificati è la n. 82, richiamata dall'osservazione. I suddetti edifici risultano, oltre tutto, ricompresi anche dal PTC della Provincia di Firenze tra i “Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale”. Il PS adottato li riconosce come risorse patrimoniali e li ricomprende tra gli *edifici di valore architettonico e/o storico/culturale*³⁹.

L'osservazione appare pertanto non pertinente nella forma, in quanto riferita a un elaborato del PS vigente, e non suscettibile di accoglimento nella sostanza.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

³⁸ Con Ugolini Andrea

³⁹ Vedi Tav. 1.3.2 “Componenti antropiche e storico-culturali”

Osservazione n° 22 – Martinelli Alessio et alii ⁴⁰ (componenti la costituenda associazione “Amici del cross”)

Protocollo: n° 35254 del 15.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L’osservante, in qualità di componente “... la costituenda Associazione Ricreativa “AMICI DEL CROSS” ed “... esclusivamente per svolgere attività ricreativa escludendo, quindi, la possibilità di organizzare manifestazioni di qualsiasi genere aventi connotazioni o contenuti agonistici”

chiede:

che l’amministrazione Comunale “voglia individuare un’area, nell’ambito del territorio comunale, sulla quale poter svolgere attività amatoriale di motocross”

Proposta di controdeduzione:

Il PS, come noto, definisce la *vision* al futuro del territorio comunale attraverso la definizione dello statuto e delle strategie per lo sviluppo durevole. Tali strategie definiscono finalità, criteri, limiti e quantità, senza tuttavia localizzare gli interventi se non, come prescrive uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005⁴¹, riferendoli alle unità territoriali organiche elementari (UTOE).

La disciplina messa a punto dal PS prefigura un territorio caratterizzato dalla qualità ambientale e paesaggistica, con attività capaci di valorizzare il lavoro e l’impresa e, al contempo, di contenere la rendita; riconosce il patrimonio territoriale e, a partire dalla sua tutela, definisce un ruolo originale per il territorio comunale quale “cerniera” tra l’area metropolitana centrale e i sistemi territoriali del Chianti, del Valdarno e della Val di Sieve; definisce per il territorio rurale uno sviluppo basato sulla valorizzazione delle attività agricole, anche di nicchia, sul connubio tra qualità del prodotto e qualità del territorio, su una ruralità polifunzionale attenta ai valori naturali e storico-culturali.

La polifunzionalità prefigurata per il territorio rurale guarda ad attività “dolci”, non impattanti, capaci di evitare l’inquinamento dell’aria, del suolo e delle acque e di contribuire a rafforzare e attualizzare l’armonia territoriale scaturita dal processo storico di territorializzazione.

L’area per motocross, richiesta dall’osservazione, non costituisce una struttura auspicata dal PS, poiché di per sé non appare riferibile alla *vision* sopra richiamata. Detta area potrebbe essere tutt’al più “sopportata” nella *vision* del PS se pensata in un contesto territoriale capace di “contenerla” e di annullarne gli effetti negativi, legati al rumore e, in secondo luogo, agli afflussi concentrati. L’inquinamento acustico, soprattutto in un territorio densamente popolato quale quello di Bagno a Ripoli, appare infatti la principale controindicazione alla previsione dell’area.

⁴⁰ Con Martinelli Niccolò, Moruzz Francesca, Ciocca De Paolini Pietro, Ciocca De Paolini Angelo, Lenzi Claudia, Matucci Pietro, Degl’Innocenti Edoardo, Paolini Gabriele, Nativi Clemente, Giangeri Tommaso, Andruzzi Gabriele, Busi Clemente, Rusconi Christian, Vinattieri Cristiano, Sabatini Michele, Collodel Emilio, Brdacci Niccolò, Massai Andrea, Pellegrini Marco

⁴¹ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

La Disciplina del PS, d'altra parte, definisce specifiche prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico⁴² e, anche se non fa specifico riferimento a un'area per motocross, subordina implicitamente la possibilità di dare luogo a simili previsioni a una serie di condizioni da verificare in via preliminare.

Tutto ciò premesso, l'osservazione appare non meritevole di accoglimento in relazione alla capacità dell'area per motocross di concorrere alla strategia del PS, mentre appare non pertinente in relazione alla richiesta di localizzazione della suddetta area.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁴² Vedi in particolare le prescrizioni generali contenute nell'Articolo 22, "Aria".

Osservazione n° 23 – Fattoria Chiantigiana Poggio del Torgaio⁴³ (Paolo Folonari)

Protocollo: n° 35262 del 15.10.2010

Ubicazione: Capannuccia

Sintesi:

Vedi osservazione n. 56, 57 e 58

L'osservante, con riferimento alla *"Fattoria Chiantigiana Poggio del Torgaio"*, proprietaria di terreni situati nel Comune di Bagno a Ripoli adiacenti l'abitato di Capannuccia e ricadenti *"... nel sistema territoriale 2 "Bassa e media collina di matrice mezzadrile a prevalente carattere agricolo, con forte densità di impronte storico-culturali e alta qualità paesaggistica"*,

premessi che:

"... dalla variante generale al Piano Strutturale ... l'area descritta in premessa risulta in parte assoggettata ai seguenti vincoli e/o classificazioni:

- *Vincolo idrogeologico;*
- *Vincolo geologico;*
- *In parte area assoggettata all'art. 142 comma 1. g del D.Lgs 42/2004 e s.m.i;*
- *"aree fragili" da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze)"*

stante il fatto che:

"... intende realizzare l'urbanizzazione di una parte dell'area descritta realizzando il "BORGO SOSTENIBILE" che abbia una CLASSIFICAZIONE ENERGETICA pari almeno alla Classe A (ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i e LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA) e una CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE secondo il protocollo I.T.A.C.A ..."

e che:

"... congiuntamente ... intende RIEQUILIBRARE la struttura urbana di Capannuccia:

- *sia realizzando un Luogo Centrale che abbia la destinazione di residenza;*
- *sia destinando una parte della volumetria ad edilizia convenzionata, possibilmente per giovani coppie;*
- *sia realizzando "Orti Urbani" pertinentziali con soddisfazione delle linee guida del P.S. ..."*

considerato che:

"... l'intervento si configura come ricucitura della problematiche evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" ..."

"... le qualità evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" verranno ulteriormente potenziate dalla realizzazione di parcheggi, da interventi di qualificazione ecologica e funzionale delle rive del torrente Ema ... dalla valorizzazione e realizzazione di aree a verde e boscate anche

⁴³ *"... La presente Osservazione è parte integrante e a completamento delle osservazioni già presentate alla VAS – Rapporto ambientale allegata alla deliberazione C.C. n. 85 del 9 giugno 2010 ..."*

attrezzate, sia pubbliche che private, e dalla realizzazione di orti per l'autoproduzione di ortaggi ..."

"... le "generatrici del progetto architettonico" avranno come matrice culturale e di memoria storica i siti e i manufatti di interesse speciale nonché gli insediamenti di impianto pre-ottocentesco..."

"... l'intervento di cui trattasi fa parte di una sperimentazione che interessa la SOSTENIBILITA' ENERGETICA AMBIENTALE ..."

"... l'obiettivo di tale sperimentazione è quello di introdurre nella pratica edilizia "buone pratiche del costruire" rendendo concreta la possibilità di risparmio energetico ... e di riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera ..."

"... il Borgo in questione prevede una progettazione integrata con il sistema urbano contermini con previsione di cessione di area a parcheggio pubblico anche a servizio dell'abitato di Capannuccia ... un'area a verde anche pubblico e area boscata anche attrezzata, nonché la riqualificazione e il mantenimento dell'area boscata limitrofa l'abitato di Capannuccia"

Chiede:

- *che "... nell'area di proprietà possa essere realizzato l'intervento descritto pari a circa 4.700 ma di SUL (Superficie Utile Lorda) con un'altezza massima di due piani fuori terra e un piano seminterrato, interventi di ingegneria naturalistico-ambientale e le sistemazioni ambientali necessarie alla riqualificazione dell'area, così come descritte sopra. I manufatti avranno destinazione residenziale di cui una parte destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, auspicabilmente per giovani coppie, abbinata a "Orti Urbani" pertinenziali.*
- *"... inoltre che l'intervento proposto, da considerarsi unitario, venga inserito all'interno delle previsioni della Variante generale al Piano strutturale adottata"*

A supporto di quanto detto presenta una *"... valutazione di coerenza in riferimento alle criticità e agli obiettivi individuati dal Piano Strutturale Comunale ..."*, con particolare riguardo al sistema delle infrastrutture, al sistema insediativo e alle strategie generali e di settore.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Si fa comunque presente che l'efficienza energetica, al pari della qualità architettonica, costituisce *uno* dei requisiti indispensabili per consentire *l'attuazione* delle scelte insediative definite dalla strumentazione comunale di governo del territorio, non già *il* requisito che ne condiziona la localizzazione. Detta localizzazione, come sopra ricordato, sarà infatti definita dal RU a partire dai criteri inderogabili dettati dal PS e da altri, eventuali, definiti dalla Amministrazione Comunale nella fase operativa, anche, se del caso, attraverso il ricorso allo strumento preventivo degli avvisi pubblici.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 24 – Pifferi Paolo ⁴⁴ (Titolare del “Vivaio di Rosano”)

Protocollo: n° 35263 del 15.10.2010

Ubicazione: Capannuccia

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al “Vivaio di Rosano”, evidenzia che “... pur esistendo ... ormai da quasi venti anni (ed essendo pienamente consolidata la sua presenza sul territorio, come punto di riferimento per l'utenza interessata alla floricultura e, in genere, al giardinaggio), la strumentazione urbanistica del Comune di Bagno a Ripoli non ne ha mai preso atto ... anzi nel corso del tempo si sono sovrapposte normative che hanno provocato difficoltà per l'ordinaria gestione del vivaio ...”.

Lamenta inoltre che detto vivaio risulta “... incluso tra le “Aree pertinenziali dei corsi d'acqua” (art. 27 NTA) e fra gli “Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale” (art. 28 NTA)...”, anche se il Comune di Bagno a Ripoli non ha mai provveduto alla istituzione di dette aree. La stessa variante al Piano strutturale, all'art. 69, comma 2.2 “...sembra rinviare ancora l'istituzione della ANPIL”.

Fa notare infine che “... l'area in cui si trova il vivaio deve essere sottoposta per sua naturale collocazione, alla disciplina del Parco fluviale dell'Arno, che ha di per sé una forte valenza protettiva ed è destinata a limitare fortemente gli usi del territorio aperto. Non vi è però alcuna necessità che alla disciplina ...” del Parco fluviale” si sommi quella dell'ANPIL, il che equivarrebbe a sottoporre la zona alla duplicazione di vincoli”.

Tutto ciò premesso

chiede:

- che “... il Comune di Bagno a Ripoli voglia introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale una disposizione che dichiari che la definizione dell'Ambito territoriale dell'Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) dovrà avvenire oltre i limiti dell'area destinata al Parco Fluviale dell'Arno;
- che “voglia introdurre tra le modalità di utilizzazione del territorio, in particolare nello “ecosistema territoriale” di cui all'art. 56, nel paragrafo relativo alla “biodiversità”, l'individuazione dei “vivai” fra “le attività produttive a basso impatto ambientale”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni

⁴⁴ Assistito dall'Avv. Pecchioli Paolo e dal Geom. Marzola Giampaolo

quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005⁴⁵, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Arno, che il PS⁴⁶ riconosce quali " ... ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume..." in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: " ... interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...";⁴⁷
- Ambiti di reperimento: " ... sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...".⁴⁸

Le aree rivierasche dell'Arno, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanti ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Il PTC recita infatti al riguardo⁴⁹:

- sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.

Con specifico riferimento alla richiesta della osservazione, si fa comunque presente che:

- l'istituzione dell'ANPIL richiede, per legge, una specifica procedura che non si esaurisce con il RU e che il relativo perimetro non potrà che discendere da valutazione di carattere tecnico, politico e programmatico. L'inclusione di una parte delle aree rivierasche dell'Arno nell'eventuale ANPIL di Poggio Alberaccio e nell'eventuale parco fluviale dell'Arno non significa sovrapposizione di vincoli, bensì necessità di disciplinare quella parte del parco con maggiore attenzione alle questioni ecologiche (in particolare

⁴⁵ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

⁴⁶ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 "Invarianza territoriale", punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

⁴⁷ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.1

⁴⁸ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.2

⁴⁹ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

naturalità e biodiversità). La definizione del perimetro dell'ANPIL, d'altra parte, dovrà essere definito dalla Amministrazione Comunale sulla base di specifiche considerazioni di carattere tecnico e politico-programmatico. Si concorda comunque con l'osservazione allorché evidenzia il ritardo nella istituzione dell'ANPIL di Poggio Alberaccio, il cui iter, già avviato negli anni passati, con relativa inclusione dell'ANPIL nel programma triennale della Regione Toscana, è stato azzerato per la mancata definizione delle politiche programmatiche e per il conseguente mancato perfezionamento della procedura istitutiva.

- in prima istanza il vivaio, a meno di specifiche e documentate condizioni, non sembra costituire una attività produttiva a basso impatto ambientale. Per questa ragione il PS, all'art. 56, non cita i vivai tra le strutture ecologiche che concorrono a favorire la qualità e la funzionalità eco sistemica del territorio comunale. Ciò non significa che il RU non possa definire specifiche condizioni che consentano ai vivai, soprattutto se esistenti, di svolgere attività compatibili con le finalità dell'ANPIL e del parco fluviale. Si tratterebbe, in questo caso, non di attività capaci di costituire il *fulcro* dell'ANPIL e del parco, bensì di attività collaterali rese compatibili da una specifica disciplina.

L'osservazione, ancorché non pertinente in quanto riferita a una disciplina che dovrà essere definita dal RU, appare tuttavia non suscettibile di accoglimento in relazione a quanto specificatamente richiesto.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 25 – Pestellini Elena et alii⁵⁰

Protocollo: n° 35278 del 15.10.2010

Ubicazione: Casavecchia

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà e

considerato che:

- *“... l'area ... è ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. Bagno a Ripoli e fa parte del sistema territoriale 1 “Fondovalle dell'Arno dell'Ema ad alta pressione insediativa ed infrastrutturale” ...”;*
- *“all'art. 51 ... comma 7.2 il piano strutturale può prevedere:*
 - a) nuovi insediamenti mediante la realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità del nuovo insediamento, a migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente;*
 - b) insediamenti a carattere residenziali:*
 - b.1) in comparti edificatori anche discontinui;*
 - b.2) cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni di pubblica utilità;*
 - b.3) in alternativa al punto b.2, realizzazione di edilizia sociale, nelle forme definite dal Regolamento Urbanistico, per una quota non inferiore al 20 % della superficie utile lorda prevista dall'intervento;*
- *“all'art. 52 ... comma 2 il Piano Strutturale persegue prioritariamente lo sviluppo produttivo delle attività agricole, consentendo oltre all'agriturismo, al turismo rurale, attività culturali, scientifiche, formative ecc. anche la residenza e l'artigianato di servizio, il commercio e l'esercizio di ristoro”*
- *“all'art. 52 ... comma 4 nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite ... nuove costruzioni stabili e/o precarie, ad uso degli imprenditori agricoli, con l'eccezione di quelli ad uso residenziale ...”*
- *“nella tabella 3 – insediamenti residenziali: capacità edificatoria totale PS ... per l'UTOE Bagno a Ripoli sono previsti in ambito urbano complessivamente 9003 mq di SUL per nuove costruzioni;*
- *“nella variante al RU al punto 3.1 della relazione è prevista la messa in sicurezza con tempo di ritorno di 200 anni ...;*
- *“nella “Carta della pericolosità idraulica” (P.A.I.) l'intera area ricade in pericolosità idraulica moderata P.I.1, comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno 200<Tr<500”;*

⁵⁰ Con Pestellini Gabriella, Mondaini Donatella, Mondaini Marco, Pestellini Laparelli Lorenzo, Pestellini Laparelli Maria

- nelle “... indagini geologico tecniche di supporto al P.S. ... l’area ricade in classe di pericolosità idraulica I.2 e in minima parte I.3 con quota dei battenti idrici riferiti agli eventi alluvionali del 1966.....”;

osserva:

- *“che è importante il totale recupero dell’ambiente rurale di margine ad aree urbanizzate al fine di migliorare il rapporto città-campagna”;*
- *che si può prevedere di utilizzare una parte del terreno per insediare una attività produttiva di qualità legata al medesimo contesto rurale, quale può essere l’apicoltura intesa non come semplice attività rivolta al consumo di prodotti derivati, bensì come attività di ricerca scientifica e divulgazione di una cultura attinente il prodotto dell’alveare;*
- *che tale attività richiede la realizzazione di edifici di congrua e idonea superficie e volume che consentano lo svolgimento sia dell’attività produttiva che culturale connessa;*
- *che la proprietà per intraprendere e sostenere tale attività ha la necessità di valorizzare il luogo anche attraverso la possibilità di prevedere una contenuta destinazione di tipo residenziale temporanea, a bassa densità e in forme di piccolo borgo rurale simile ad altri esistenti all’intorno, dotato di idonei annessi e di un corposo sistema di verde;*
- *che la funzione proposta può avere una grande possibilità di frequentazione e di uso di tipo pubblico in particolare modo riguardo alla grande disponibilità di spazi aperti legati alla attività che si propone di insediare”.*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Si fa comunque presente che la strumentazione per il governo del territorio del Comune di Bagno a Ripoli, stante la grande quantità di costruzioni, anche recenti, che costellano il territorio rurale, non prevede la possibilità di realizzare nuove residenze non agricole, ancorché attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, né nuove residenze agricole facendo ricorso a costruzioni che implicano nuovo consumo di suolo, ancorché ad uso degli imprenditori agricoli. Il nuovo PS si muove in coerenza con questa disposizione.

L'osservazione appare pertanto non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 26 – Tacconi Vasco

Protocollo: n° 35314 del 15.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante sostiene che *"... se analizziamo la relazione sapiente e dotta al nuovo piano strutturale siamo portati a sognare e abbandonarci alla contemplazione del nostro paesaggio Tutto ciò ci porta a essere orgogliosi e gelosi del nostro paesaggio ... E' così spiccato questo sentimento, che spesso siamo portati a trascurare l'anima del nostro territorio: chi sono i beneficiari e i custodi di tante bellezze. Sono gli uomini e le donne, i giovani e gli anziani ... Dobbiamo avere una lettura integrata complessiva perché non possiamo scindere i cipressi, gli ulivi, il ricco patrimonio edilizio dai bisogni e dalle necessità dei cittadini di oggi, pena la decadenza ed il degrado della qualità della vita e della convivenza sociale ..."*

Aggiunge poi che nella predisposizione del nuovo Piano strutturale *"...poteva essere utile e saggio poter usufruire di un apporto sociologico ... per renderlo attento e presente ai bisogni dei cittadini e alle realtà sociali.*

L'attenzione sarebbe passata dai "coefficienti di edificabilità", dalla conferma dei piani attuativi del precedente piano strutturale non realizzati, all'integrità dell'ambiente e della comunità sociale. Non solo, ma un apporto sociologico avrebbe permesso di guardare alle strutture associative evitando previsioni che potrebbero condizionare o compromettere definitivamente la loro presenza attiva nel tessuto sociale nel quale essere operano.

Se pensiamo alle tendenze imposte e in qualche maniera vissute, ai nuovi comportamenti di vita caratterizzati dalla esasperazione dell'individuale, del profitto, del nichilismo, in senso lato, dalla crisi del dialogo e del confronto, dalla impossibilità di disporre del futuro di utili luoghi di aggregazione per poter comunicare, si può valutare il danno di tale mancato apporto e non condividere la retorica di un impianto "strutturale" sapiente quanto socialmente vano.

Si può, a questo punto, recuperare una maggiore attenzione verso queste strutture associative per il bene comune? Noi crediamo di sì, anche perché ci rimane difficile credere che i nostri amministratori non abbiano a cuore il futuro di queste istituzioni che tanta parte hanno avuto nella loro formazione culturale, sociale e politica"

Proposta di controdeduzione:

Si fa presente che il PS dedica poco spazio ai *coefficienti di edificabilità* e, più in generale, alle previsioni edificatorie, occupandosi, invece, soprattutto di ambiente, paesaggio, società e sviluppo durevole, proprio attraverso quell'approccio integrato che l'osservazione reclama. In questo modo il PS definisce un progetto di territorio, fondato sulla salvaguardia del patrimonio territoriale (statuto del territorio) e su una strategia integrata di sviluppo durevole (strategie per lo sviluppo durevole del territorio) articolata in nove assi strategici uno solo dei quali dedicato al *dimensionamento* del piano (gli altri sono relativi al sistema territoriale, al sistema ambientale, al sistema energetico, al sistema produttivo, al sistema rurale, al sistema sociale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale).

Proprio partendo dalle premesse dell'osservazione (il paesaggio è una risorsa fondamentale, ma non bisogna fermarsi ad esso, perché bisogna occuparsi della gente che vive il territorio), il PS, riferendosi alla Convenzione europea del paesaggio e concependo il paesaggio come effetto del modo con cui l'uomo, organizzato nelle società che si sono succedute nel tempo, ha interagito con l'ambiente fisico e naturale, propone una dimensione dinamica e progettuale del

paesaggio, concependo la società come artefice del proprio ambiente di vita (di cui il paesaggio è espressione diretta).

Alla stesura del PS, avvenuta a partire dalle indicazioni politico-programmatiche della Amministrazione Comunale, ha concorso, accanto a urbanisti, paesaggisti, agronomi, geologi e naturalisti, anche un istituto di riconosciuta autorevolezza scientifica quale l'IRPET tramite, nello specifico, due sociologi. Ne è derivato un PS che, anziché come strumento urbanistico, si caratterizza come strumento di governo del territorio; al suo interno trovano ampia trattazione le questioni ambientali e sociali che l'osservazione reclama. Se appare dunque legittimo dissentire dal modo con cui il PS affronta tali questioni, appare di contro difficile sostenere che non le affronti. Il sistema ambientale e il sistema sociale (o socio-economico) costituiscono infatti punti specifici di *ogni* trattazione del PS, sia essa riferita allo statuto del territorio⁵¹ che alle strategie per lo sviluppo durevole⁵².

Come affermato dallo scrivente, tuttavia, il testo prodotto costituisce più una riflessione che una osservazione.

Pure coscienti dell'importanza delle argomentazioni trattate e apprezzandone i contenuti, l'osservazione non appare pertanto pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁵¹ Vedi in particolare Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo I "Sistemi territoriali" e Titolo II "Sistemi funzionali"; in particolare, nel Titolo II, vedi art. 14 "Sistema ambientale" e art. 17 "Sistema socio-economico"

⁵² Vedi in particolare Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore" e Titolo II "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari"; in particolare, nel Titolo I, vedi art. 56 "Sistema ambientale" e art. 60 "Sistema sociale"

Osservazione n° 27 – Diligenti Roberto (a nome del Comitato di Villamagna)**Protocollo:** n° 35315 del 15.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

L'osservante esprime "... *soddisfazione nel constatare che nel Piano strutturale ...*" la previsione già contenuta nella strumentazione urbanistica comunale e relativa al nuovo insediamento di Villamagna, consistente in 28 unità immobiliari ad uso abitativo, "... *è stata modificata al punto di limitare la costruzione a soli 12 vani, spostati in un terreno che non danneggia il paesaggio, le abitazioni e la qualità della vita della popolazione residente ...*" .

Propone inoltre la seguente riflessione: "... *la crisi economica, la difficoltà a trovare lavoro per "le giovani coppie", l'invecchiamento della popolazione ha rilevato una controtendenza nella scelta di andare a vivere in campagna e lo confermano le molte case in vendita che da anni non trovano un acquirente e le recenti costruzioni che sono state completate perché non ci sono state proposte d'acquisto. A fronte di un vantaggio a risiedere in località tranquille, amene e non inquinate, vivere in zone decentrate è decisamente più costoso che altrove in termini di spese personali (auto, riscaldamento), ma anche di servizi carenti che costringono il singolo cittadino a provvedere di tasca propria: intendo la mancanza di ADSL in tutto il territorio fra Case San Romolo e Villamagna, problemi per la rete idraulica e l'approvvigionamento di metano a Rignalla, scarsa manutenzione delle strade alcune in uno stato veramente pericoloso (tratto da Villamagna a Case San Romolo).*

In certe occasioni ci sentiamo un po' abbandonati a noi stessi, ma assolutamente non condividiamo la logica, spesso sostenuta dal Comune, che per avere più servizi bisogna fare più case".

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione propone riflessioni sull'abitare in campagna che appaiono condivisibili. Anche il quadro conoscitivo del PS evidenzia come, nel comune di Bagno a Ripoli, il 25% della popolazione risieda al di fuori dei centri abitati principali e come questo provochi difficoltà nella erogazione dei servizi. Questo elemento, accanto alla necessità di porre un limite alla rendita immobiliare, ha portato l'Amministrazione Comunale a contenere la proliferazione delle nuove residenze nel territorio rurale e potrebbe indurla a considerare l'ipotesi di una differenziazione del costo dei servizi erogati in città e in campagna.

Va notato però che, alla difficoltà di garantire i servizi, l'Amministrazione Comunale non ha certo fatto fronte attraverso la costruzione di più case se è vero, come è vero, che negli ultimi sei anni gli oneri di urbanizzazione incassati dal Comune di Bagno a Ripoli (malgrado l'adeguamento delle tabelle) si sono ridotti di circa il 55%, passando da € 2.933.964,28 del 2004 a € 1.340.003,17 del 2010.

Poiché comunque lo scrivente non propone modifiche o integrazioni al PS, ma una serie di utili considerazioni, l'osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:**Osservazione accolta**

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 28 – Nannelli Massimo et alii⁵³

Protocollo: n° 35324 del 15.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, in relazione all'immobile di proprietà, "... attualmente ... classificato nel Regolamento urbanistico vigente ... come "edificio di valore storico ed architettonico", e agli "... edifici censiti nella tavola n° 4.5 "Risorse storico-culturali ...", avendo "... già fatto richiesta di una riclassificazione dell'immobile in data 29 ottobre 2009, protocollo n° 38662 ...", stante il fatto che l'osservazione viene fatta sia "... allo scopo di correggere una palese inesattezza, che allo scopo di poter utilizzare quanto permesso dalla nuova Legge Regionale n° 24 del 8 maggio 2009, riguardante: "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"

chiede:

" di rettificare la classificazione in cui è stata inclusa l'Unità Edilizia di proprietà, in quanto questa non ha mai avuto i caratteri di edificio di valore storico ed architettonico, essendo stato realizzato in periodo relativamente recente e senza particolari caratteri che possano definirsi di valore storico ed architettonico, e quasi completamente ricostruito con gli ultimi atti abilitativi rilasciati⁵⁴;

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione riguarda un edificio di impianto compreso tra il 1900 e il 1930, ma completato in epoca recente, che, a seguito degli ultimi interventi, risulta aver perso parte dei suoi caratteri originari, come si evince anche dalla documentazione allegata all'osservazione.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento attraverso la modifica della scheda di rilevamento O88 e della tavola 4.5 "Risorse storico – culturali" del quadro conoscitivo di riferimento, nonché della tavola 1.3.2 "Componenti antropiche e storico-culturali" e della tavola 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata" così come da estratti allegati .

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁵³ Con Nannelli Mila, Nannelli Valentina, Michelotti samuele, Nannelli Alessio, Brandani Monica, Galli Lucia

⁵⁴ Ed elencati nell'osservazione

Osservazione n° 29 – Guerrini Marco

Protocollo: n° 35380 del 16.10.2010

Ubicazione: Grassina

Ambiti di PS oggetto di osservazione: -

Elaborati oggetto di osservazione: -

Sintesi:

L'osservante, con riferimento ai terreni di proprietà, visto che ogni particella "*... è interessata da atti espropriativi ... per la realizzazione di variante all'abitato di Grassina della S.R.T. n° 222 – tratto n° 1 da rotatoria di Ponte a Niccheri a rotatoria delle Ghiacciaie*"

chiede:

1. *"una variazione di destinazione urbanistica delle particelle n° 104, e 105 (quelle a valle della futura variante) che consenta:*
 - 1.1 *"la realizzazione di villette residenziali di alto pregio architettonico e basso impatto ambientale, in prossimità delle costruzioni esistenti in Via di Belmonte, così da completare il tessuto urbano che la variante che sarà realizzata definirà maggiormente";*
 - 1.2 *"in alternativa o a completamento, la realizzazione di una struttura sanitaria protetta di alto livello per la quale ci sarebbero già operatori interessati o di una residenza sanitaria assistenziale, così da poter agire anche in sinergia con il vicino Ospedale di Santa Maria Annunziata".*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto non pertinente

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 30 – Morelli Luciana

Protocollo: n° 35383 del 16.10.2010

Ubicazione: Vallina

Sintesi:

L'osservante, in *“qualità di proprietaria dell'area di circa 1000 mq. posta in Bagno a Ripoli, Via di Rosano”⁵⁵*, vista in particolare la tavola 2.2 Unità Territoriali Organiche Elementari e le tabelle di sintesi Capacità edificatoria

visto:

- *“Che l'Utoe di Vallina (che comprende i centri abitati Vallina, Case San Romolo e Villamagna) risulta dimensionata in modo tale da consentire un incremento di Capacità insediativa residenziale pari a 15 abitanti insediabili (che corrisponde a 487,50 mq di superficie utile lorda ...)”;*
- *“Che l'Utoe di Vallina è caratterizzata da un centro abitato quale Vallina, che per i suoi caratteri tipo-morfologici ha una “vocazione” residenziale di nuove costruzioni superiore a 15 abitanti insediabili”;*
- *“Che il centro abitato di Vallina si configura come un borgo lineare, costituito da un'edilizia continua a filo strada e che esistono aree non edificate comprese fra fronti edilizi continui all'interno dell'ambito urbano”;*

chiede:

“un incremento della capacità insediativa residenziale per le nuove costruzioni nell'Utoe di Vallina al fine di ricomprendere nel maggior dimensionamento anche interventi di completamento delle cortine edilizie lungo la viabilità”

Proposta di controdeduzione:

Il PS prevede che nell'UTOE di Vallina possano insediarsi non già 15 abitanti, come sostiene l'osservazione, bensì 286 abitanti: 135 a seguito di interventi di recupero (105 già previsti dal PS previgente e 30 dal nuovo PS) e 151 attraverso nuove costruzioni (136 già previsti dal PS previgente e 15 dal nuovo PS).

Nel centro abitato di Vallina il PS auspica una riqualificazione basata su un nuovo rapporto con il fiume, sul sistema degli spazi pubblici e sulla integrazione tra i settori urbani ubicati a monte e a valle della strada provinciale.

L'osservazione non appare pertanto suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

⁵⁵ Della quale fornisce i riferimenti catastali

Osservazione non accolta

Osservazione n° 31 – Carrai Marzio

Protocollo: n° 35384 del 16.10.2010

Ubicazione: Ponte a Ema - Rimezzano

Sintesi:

L'osservante, in relazione ai terreni⁵⁶ situati nei pressi della Cappella di Santa Caterina a Rimezzano

chiede:

“l’inserimento nelle previsioni ...” del Piano strutturale “ ... di un’area da destinarsi alla costruzione di Impianto di Cremazione per piccoli e medi animali d’affezione”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Con specifico riferimento alla richiesta dell’osservazione si fa presente che l’impianto proposto non contrasta con le finalità del PS, configurandosi come attrezzatura di pubblico interesse, ma che la sua localizzazione non può che derivare da una autonoma valutazione della Amministrazione Comunale in sede di RU.

Per quanto sopra detto l’osservazione appare non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁵⁶ Dei quali fornisce i riferimenti catastali e cartografici

Osservazione n° 32 – Dr. Acanfora Alberto

Protocollo: n° 35387 del 16.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà, situato in Via R. Pizzi a Bagno a Ripoli, esprime le seguenti considerazioni:

- *“... il terreno ... risulta a pochi metri dal Palazzo Comunale ... in zona immediatamente confinante ... al perimetro del centro abitato ..., che su ben tre lati ... insistono civili abitazioni rappresentando un vizio evidente del perimetro stesso del centro abitato ..., che nel corso degli anni la Via R. Pizzi ... è diventata strada ad alta densità di traffico di autoveicoli ...”* scontando gravi problematiche relative alla sosta, *“ ... che il richiedente intende realizzare un riordino oltre che una riqualificazione del terreno e del magazzino esistente con interventi che prevedano la sistemazione della viabilità carrabile e pedonale ed il miglioramento complessivo dell'area ...”*
- *“... il piano strutturale ... non consentirebbe un'adeguata riqualificazione dell'area e l'eventuale realizzazione di ulteriore superficie residenziale ...”;*
- *l'area “... per superficie, morfologia e posizione risulterebbe , nel pieno rispetto delle norme paesaggistiche ed ambientali, appropriata alla realizzazione di un intervento residenziale ...”;*
- *“... le norme attuali prevedono inoltre la possibilità di intervenire anche in aree esterne al perimetro urbano, purché prospicienti allo stesso ... che risultino comunque connesse in maniera palesemente organica al tessuto residenziale esistente ed alla riorganizzazione urbana ...”;*
- *“... la zona risulta urbanizzata in maniera molto evidente e fornita dei servizi necessari omnicomprensivi”*

chiede:

- *“che sia prevista, anche dal presente piano strutturale, una destinazione d'uso e prescrizioni che permettano un'eventuale futura realizzazione di intervento con finalità residenziali”.*
- *“che per quanto sopra esposto sia inoltre prevista una modifica ed una destinazione urbanistica inserita in apposita variante al piano strutturale del P.R.G. ed al R.U.”*
- *“che comunque in base alle premesse esposte possano essere prese in considerazione dai competenti Uffici Comunali ulteriori proposte concrete atte ad una riqualifica dell'area anche a scopo sia ricreativo che a vantaggio di tutta la comunità ripolese e dell'Amministrazione Comunale stessa quali posti auto e/o parcheggio in modo da sollevare non poco il traffico congestionato della zona e la sosta per fruire dei servizi comunali:*

ma soprattutto utili durante le manifestazioni precedentemente ricordate, od altro ancora che il richiedente vorrebbe sottoporre alla Vs. 'attenzione'.

Proposta di controdeduzione:

Anche se il terreno cui fa riferimento l'osservazione è a poca distanza da Piazza della Vittoria e dal palazzo comunale, il RU vigente lo esclude dall'ambito urbano di Bagno a Ripoli in quanto separato da strade rispetto al tessuto urbano esistente e non ricadente tra le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto. Si ricorda che il perimetro degli ambiti urbani proposto dal PS è conforme a quello delle UTOE dei centri abitati definito dal PS vigente a seguito della variante per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con Del. CC 45/2009 a seguito di accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze. Tale perimetro, che corrisponde pertanto a quello attualmente condiviso dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dal PS adottato⁵⁷. Detto perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni dettate dal PS adottato.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁵⁷ Vedi Disciplina, articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano" e articolo 70 "Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

Osservazione n° 33 – Legnaioli Filippo (Presidente della CIA Firenze)**Protocollo:** n° 35388 del 16.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

L'osservante, al fine di consentire " ... investimenti ... determinanti alla vita stessa dell'azienda agricola, la quale contribuisce da sempre, con il suo operato, alla ricchezza della biodiversità di quelle aree giustamente indicate di pregio ambientalistico ..."

osserva:

- "...l'impossibilità, da parte delle aziende agricole che insistono in aree vincolate da parchi o comunque legate a vincoli inerenti il particolare pregio ambientalistico, di realizzare annessi o volumi quando l'attività produttiva si svolge in tali zone".
- che " ... diverse aziende ricadenti nella zona di Fontesanta, stanno pesantemente soffrendo le cause derivanti dall'imposizione di incomprensibili limitazioni al lavoro dell'impresa agricola ...".
- che " ... ci preme sottolineare quanto sia strategico, per la comunità locale e non solo, lo svolgimento dell'attività agricola particolarmente nelle aree marginali".
- che "... le necessità di investire in queste aree sono diverse e fortemente legate all'aspetto multifunzionale dell'attività agricola. Di seguito, a titolo esemplificativo, si rammentano soltanto alcuni dei principali investimenti, irrinunciabili per le aziende ma oggi impossibili da realizzare ...
 - o strutture per ricovero macchine e attrezzi;
 - o fabbricati per attività zootecnica;
 - o impianti per lo sfruttamento delle energie alternative come il fotovoltaico o lo sfruttamento delle biomasse";

Proposta di controdeduzione:

Il PS considera quella agricola un'attività essenziale per la qualità del territorio comunale: al punto tale che definisce quello di Bagno a Ripoli un territorio agri urbano, "interfaccia" tra città e campagna, "cerniera" tra la città di Firenze e i sistemi territoriali del Chianti, Val d'Arno e Val di Sieve. Il paesaggio locale, d'altra parte, deriva soprattutto dalle attività mezzadrili e per mantenere la propria caratterizzazione identitaria, ancorché concepita in chiave moderna, necessita inevitabilmente di attività agricole aperte alla polifunzionalità. La vicinanza con Firenze e la qualità del paesaggio costituiscono grandi potenzialità per lo sviluppo di attività integrate compatibili, a cominciare dal turismo rurale.

La qualità del paesaggio ha spesso costituito un limite allo sviluppo di molte attività nel territorio rurale, comprese quelle agricole, nella convinzione che limitare le trasformazioni potesse servire a garantire il permanere di una qualità paesaggistica ereditata e prodotta in altri tempi e in altre condizioni socio-economiche. D'altra parte, nei tempi recenti, si è troppo spesso perso il secolare rapporto con l'ambiente naturale e si sono prodotte trasformazioni che, al di là del paesaggio, si mostravano incoerenti rispetto alle stesse condizioni fisiche e

ambientali di base; si è inoltre operato, sovente, secondo logiche di rendita (annessi agricoli deruralizzati e trasformati in abitazioni), piuttosto che di impresa. Le limitazioni poste dalla normativa regionale e comunale alle costruzioni nelle zone agricole (nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso) derivano da un ricorso a volte spregiudicato alla rendita, che non lasciava intravedere una sana logica di impresa.

Il PS, di per sé, non impone vincoli paesaggistici, ma regole di qualità paesaggistica, provando a indicare (alcune) modalità per indirizzare le trasformazioni territoriali (soprattutto di carattere edilizio) verso una sostanziale coerenza (non architettonica, ma relazionale) con il codice genetico del paesaggio locale. Ciò nella convinzione che esistano già sufficienti limitazioni derivanti da norme sovra ordinate e che lo sforzo del piano comunale debba essere rivolto a capire *come* si possa operare in funzione della qualità paesaggistica, provando semmai a rinnovarla, aggiornarla e riprodurla.

Ciò detto operano, evidentemente, le norme sovra ordinate e, allorché queste comportano limitazioni, il piano comunale non può che recepirle. Allorché, tuttavia, tali norme consentono specificazioni a livello locale⁵⁸, il piano comunale, nelle sue articolazioni di PS e di RU, provvede e provvederà a finalizzare le limitazioni, ma, allo stesso tempo, a consentire quelle pratiche agricole funzionali al perseguimento degli obiettivi individuati dalle norme sovraordinate (ad es: se scopo della norma è la salvaguardia della biodiversità in aree a forte presenza boschiva e se tale biodiversità è legata al mantenimento dell'ecosistema costituito da prati, prati pascolo, colture arboree, ecc. è evidente la necessità di attività agricole che impediscano al bosco di trasformare l'ecosistema presente in un unico ecosistema omogeneo. In un caso di questo genere è più utile mantenere i coltivi, consentendo una recinzione o la costruzione di un annesso, piuttosto che abbandonare i terreni e consentire al bosco di coprire tutto).

A testimonianza dell'importanza che il PS attribuisce all'agricoltura sta una apposita strategia, relativa al sistema rurale, che scommette sul connubio qualità del prodotto – qualità del territorio e che prevede la stesura di appositi disciplinari di qualità in accordo con le associazioni di categoria.

In conclusione, ferme restando le diverse prerogative riservate dalla legge regionale agli imprenditori agricoli e agli agricoltori amatoriali, nonché le limitazioni derivanti da norme sovra ordinate, il PS è aperto a un utile confronto con quanti sono interessati a svolgere attività agricole attente alla qualità del territorio e del paesaggio, alla qualità del prodotto, al lavoro, all'impresa, alla polifunzionalità, mentre contrasta decisamente la formazione di rendita legata, in particolar modo, alle costruzioni agricole da de ruralizzare. In questo quadro il PS non preclude certamente la realizzazione delle strutture che l'osservazione elenca a titolo esemplificativo (*strutture per ricovero macchine e attrezzi; fabbricati per attività zootecnica; impianti per lo sfruttamento delle energie alternative come il fotovoltaico o lo sfruttamento delle biomasse*), ma le sottopone, semmai, a regole che possono presupporre limitazioni anche quantitative, se riferite a particolari contesti territoriali.

Tutto ciò premesso, si evidenzia come l'osservazione si riferisca a una disciplina specifica, tipica del RU, piuttosto che alla disciplina strategica del PS. Si evidenzia altresì come le problematiche sollevate dall'osservazione appaiano sostanzialmente recepite dalla impostazione strategica del PS, ferme restando le norme sovra ordinate e le regole, anche quantitative, che derivano dallo statuto del PS e dalla esigenza di garantire la qualità paesaggistica.

⁵⁸ Vedi PTC Provincia di Firenze, Norme di attuazione, art. 10 "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserva e aree naturali protette di interesse locale"

L'osservazione, in quanto non finalizzata a modifiche e/o integrazioni di parti specifiche del PS, appare comunque, per quanto condivisibile nella sostanza, non pertinente nella forma.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 34 – Dallai Giovanni

Protocollo: n° 35389 del 16.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante esprime le seguenti considerazioni:

- *“ Un documento di sintesi redatto con un linguaggio più semplice contenente i punti salienti sarebbe stato per i cittadini di più facile lettura e comprensione”;*
- *“l'aver fotografato così bene e in forma analitica l'intero territorio deve essere considerata un'opera meritoria ... risultato della sovrapposizione di numerosi layers che documentano i quattro sistemi territoriali e i loro contenuti”;*
- *“Ulteriori layers sarebbero stati utili per completare la documentazione relativa alla collocazione sul territorio comunale ed in particolare nelle singole UTOE e nel territorio aperto della popolazione residente (abitanti e gruppi familiari), delle strutture residenziali e produttive, dei servizi, in particolare quelli scolastici dell'obbligo e del pre-obbligo (nidi, asili). Avremmo messo in evidenza le situazioni soddisfacenti e quelle carenti”;*
- *“A completamento di quanto sopra una tavola sinottica avrebbe potuto documentare per ogni UTOE la popolazione scolastica da 0 a 2 anni (che necessita di nidi) e quella da 3 a 5 anni (che necessita di asili)”... e a tale scopo ricorda l'obiettivo Comunitario di Lisbona che fissa al 33% il rapporto tra posti offerti e popolazione tra 0 e 2 anni;*
- *Il piano giustifica la necessità di nuove costruzioni” ... con l'aumento dei gruppi familiari e la diminuzione del numero dei componenti di ciascun gruppo ... Nel 1990 i gruppi familiari erano 10.076 ... nel 2000 ... 9.675 ... Quanti gruppi familiari si pensa ci saranno nel 2023 e quale sarà la loro composizione? ...”. L'osservante esprime in modo documentato perplessità sulla ricerca dell'IRPET;*
- *“ Considerando la situazione critica attuale ...” non sembra “... che la priorità sia quella di costruire nuove case, ma bensì quella di creare nuove opportunità di lavoro incentivando l'insediamento di unità produttive e di offrire ai cittadini, in particolare alle giovani coppie, i servizi essenziali, quali ad esempio nidi e asili a costo zero o a costo ragionevole...”;*
- *“In questo momento ... sarebbe opportuno ricorrere al patrimonio edilizio esistente, incentivando l'occupazione degli alloggi sfitti, le operazioni di ristrutturazione e frazionamento, prima di procedere a realizzare nuove costruzioni che rimarrebbero invendute in considerazione dell'alto prezzo di mercato ...”;*
- *“A proposito degli oneri urbanistici che si differenziano solo, per la residenza, in base all'indice di fabbricabilità ...” appare “... opportuno differenziarli ulteriormente in base alle spese effettive necessarie per realizzare e mantenere strade, fognature, depuratori, illuminazione, autotrasporto pubblico, servizio di scuola bus, per far sì che chi abita nei centri densamente abitati non debba pagare quanto coloro che possono permettersi ... di realizzare la loro residenza ... lontani da detti centri”;*
- *In merito al sistema viario di livello sovracomunale “... a sovrintendere qualsiasi previsione e realizzazione dovrebbe essere la Provincia di Firenze interessando ciascuna di queste*

strade più comuni ...” e a tale scopo “... ciascuna strada dovrebbe essere sottoposta ad una sistematica osservazione che prenda in considerazione i tipi di mezzi che vi transitano, la loro dimensione, il loro peso a pieno carico, il numero di passeggeri nelle 24 ore nei due sensi di marcia. I dati dovrebbero essere rilevati nei punti in cui la strada interseca il confine comunale. Per valutare il trend sarebbe opportuno conoscere come questi dati si sono modificati nel tempo (ultimi 10 – 20 anni)”;

- *“per lo spostamento dei cittadini ... è necessario incentivare l’uso dei sistemi di trasporto su ferro: treno, tranvia quando sono presenti ... ” realizzando “... capaci parcheggi scambiatori per facilitare l’intermodalità ... lo stesso dicasi per ... pullman e ... bus extraurbani ...”;*
- *“In ogni caso la soluzione per ogni singola strada ...” di livello sovra comunale “... deve derivare da un progetto di fruibilità che preveda le opportune attrezzature di servizio ... coordinato dalla Provincia ...” con la sottoscrizione di uno specifico “... accordo di programma ...” da parte di tutti i comuni interessati, che si impegnano “... a realizzare sul proprio territorio quanto prevede il progetto avvalendosi di fondi propri, di fondi messi a disposizione dalla Provincia, dalla Regione e dallo Stato. Solo ...” così ogni comune “... sarà garantito sul fatto che quanto prevederà e realizzerà sul proprio territorio è finalizzato alla soluzione coordinata ed integrale del problema. In assenza della sottoscrizione dell’accordo il Comune potrà al massimo fare previsioni”;*
- *“la stessa procedura si dovrà adottare per gli interventi sui corsi d’acqua, per esempio per realizzare i parchi fluviali che interessano vari comuni”;*
- *In merito al sistema viario di livello comunale “... il Comune, se deciderà di soddisfare quanto i cittadini hanno richiesto e cioè che i tre centri ...” principali “... mantengano ciascuno la propria identità e non si saldino tra loro, dovrà progettare il percorso circolare per collegarli e quantificare il costo del servizio pubblico, precisando la frequenza dei transiti e comunicando il tutto ai cittadini ...” in quanto “... in più occasioni l’ATAF si è offerta di potenziare il servizio a patto che il Comune si assuma totalmente il costo di esercizio dello stesso”;*
- *Infine, “... più volte è stato dichiarato che Bagno a Ripoli ... non si dovrà saldare con l’abitato di Firenze ...” ipotesi questa “... non è del tutto credibile se si enumerano le previsioni sulla provinciale per Rosano a partire dal confine con Firenze: nuove residenze, ampliamento del polo scolastico con strutture specialistiche, nuovo edificio comunale, tranvia, servizi alla tranvia ... , tre parcheggi scambiatori ..., la porta di accesso al parco fluviale, servizi alla viabilità che da provinciale è previsto passi a statale ...”;*
- *“... annullando la previsione di costruire un nuovo edificio comunale ... e quella di realizzare il deposito per le vetture e l’officina per la terza linea della tranvia, contributo troppo elevato per poter usufruire di un chilometro e mezzo circa di servizio tranviario, la previsione di non saldatura potrebbe risultare credibile.*

Proposta di controdeduzione:

L’osservazione affronta in modo circostanziato alcune tematiche di fondo del PS. In relazione ad esse è da evidenziare quanto segue:

1. Il Comune di Bagno a Ripoli ha predisposto il PS a partire da un vasto processo partecipativo, nel corso del quale sono stati prodotti documenti di sintesi che hanno utilizzato un linguaggio semplice e accessibile. Nelle numerose assemblee pubbliche che hanno accompagnato la formazione del piano e che lo hanno illustrato anche dopo la sua predisposizione si è fatto costantemente ricorso a una sintesi dei contenuti e alla loro esposizione con un linguaggio divulgativo.

Come rendere in forma semplice atti complessi, quali gli strumenti di pianificazione territoriale, costituisce comunque un tema sul quale è aperta la riflessione nella fase attuale, soprattutto in considerazione del passaggio dall'urbanistica al governo del territorio (entità complessa e allo stesso tempo unitaria, da trattare nelle sue varie articolazioni con un approccio olistico e transdisciplinare inevitabilmente complesso) e dell'affiancamento della democrazia rappresentativa con la democrazia partecipativa (che richiede, proprio per consentire la comunicazione, maggiore semplicità e immediatezza negli atti e nel linguaggio). Probabilmente è difficile rendere in forma semplice e sintetica problemi complessi, mentre forse è possibile renderli in forma chiara, precisa e, conseguentemente, comprensibile. La legislazione toscana ha istituito a questo scopo il garante della comunicazione e il Comune di Bagno a Ripoli ha dato ruolo e centralità a questa figura, ricavandone un contributo preziosissimo alla predisposizione partecipata del piano. Lo stesso PS, tuttavia, cerca di confrontarsi con questa necessità e propone documenti che cercano di facilitare la comprensione dei contenuti: è così per le cartografie di diagnosi e di sintesi del quadro conoscitivo e per le cartografie che illustrano le strategie del PS, ma è così anche per la relazione illustrativa generale che in poche pagine cerca di dare il senso del piano (sia in relazione alla metodologia che allo statuto, alle strategie e alle previsioni edificatorie). La stessa Disciplina, pure corposa e densa di contenuti, è stata predisposta in modo da agevolare la comprensione di contenuti complessi: a titolo di esempio si evidenzia infatti come, nella sua stesura, si sia prestata particolare attenzione alla metodicità dei contenuti (costante riferimento ai sistemi ambientale, insediativo, infrastrutturale, socio-economico) e alla possibilità di raffronto tra entità simili (sistemi territoriali, sistemi funzionali e UTOE propongono contenuti organizzati secondo un indice costante).

2. Il quadro conoscitivo di riferimento contiene una buona documentazione sulla distribuzione territoriale della popolazione residente, delle strutture produttive e dei servizi. Sulla base di questa documentazione e delle indicazioni programmatiche della Amministrazione Comunale sono state predisposte le strategie generali e quelle relative alle singole UTOE. Si concorda con l'osservazione circa la necessità di approfondire la conoscenza in relazione alle strutture scolastiche dell'obbligo e del pre-obbligo (per altro censite nel quadro conoscitivo e richiamate dalla Disciplina del PS⁵⁹): a questo compito stanno provvedendo le strutture comunali, in attuazione delle strategie del PS, e provvederà comunque il RU, che dovrà dimensionare e ubicare le strutture scolastiche in coerenza con la suddivisione programmatica del territorio comunale in sei UTOE.

3. Non esiste la possibilità di calcolare con certezza le dinamiche demografiche dei prossimi 15/20 anni, né conseguentemente il numero di alloggi necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo. Esiste solo la possibilità di delineare scenari di riferimento per le politiche pubbliche, basandosi sulle dinamiche degli anni recenti e ipotizzando, al netto di possibili interferenze, che tali dinamiche si ripetano senza modifiche negli anni futuri. E' partendo da questo presupposto

⁵⁹ Vedi Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo I "Sistemi territoriali" e Titolo II "Sistemi funzionali"

che l'IRPET, istituto regionale di riconosciuta competenza scientifica, soggetto neutro rispetto alle questioni esaminate⁶⁰, ha predisposto il proprio rapporto, utilizzando i dati disponibili e ritenuti necessari allo scopo.

L'Amministrazione Comunale ha fatto proprio questo rapporto e lo ha utilizzato quale riferimento per le proprie politiche abitative (*"... l'obiettivo non è quello di procedere ad un calcolo esatto del numero di abitazioni che sono già ad oggi necessarie per riequilibrare alcune incongruenze, o di quelle che si renderanno necessarie in futuro date le variazioni demografiche in atto, bensì di effettuare un'analisi di sfondo che consenta di isolare alcuni elementi qualificanti su cui è necessario intervenire ..."*⁶¹). Tali politiche, infatti, non recepiscono meccanicamente i risultati dello studio, ma li approssimano per difetto.

La stima finale del rapporto parla infatti di un ipotetico fabbisogno massimo di circa 1.000 abitazioni per garantire, al 2023, un alloggio/famiglia superando le situazioni di sovraffollamento e garantendo risposte ai futuri nuclei familiari, di dimensioni sempre più ridotte. Valutando, per tali alloggi, una dimensione media pari a 3 vani /alloggio (dimensione alquanto contenuta se si valuta un fabbisogno di 1 vano/abitante, una stima che vede il 25% di famiglie mono personali al 2023 e una dimensione minima di 2 vani/famiglia mono personale) si ottiene una stima di circa 3.000 vani. La revisione generale del PS, che considera quello delineato dall'IRPET un possibile scenario di riferimento, rispetto al quale operano poi le scelte politiche della Amministrazione Comunale, limita la previsione a 2.000 vani, 1.306 dei quali ereditati dal PS vigente (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione) e 694 previsti ex novo (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione).

Si tratta dunque di una scelta non matematica, ma di scenario, non estrema, ma di equilibrio, non sbilanciata, ma ripartita tra recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni. Stante il carattere strategico del PS, le nuove previsioni insediative potranno essere gestite nel tempo dalla Amministrazione Comunale attraverso i programmi di validità quinquennale del RU, dando loro operatività qualora, al momento e nella misura in cui se ne senta la necessità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi, pure ampiamente previsto dal PS adottato (50% del totale), difficilmente potrà sopperire in maniera più consistente al fabbisogno, per la rigidità del mercato e per la mancanza di strumenti fortemente incentivanti. Lo stesso rapporto IRPET lo ribadisce, allorché afferma che il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, pure in presenza di vani con superficie mediamente molto estesa e di abitazioni sottoutilizzate di taglio medio grande, *"... difficilmente esaurirà il deficit abitativo di appartamenti di piccola dimensione"*⁶².

L'alto tasso di utilizzazione delle abitazioni esistenti da parte dei residenti (quasi il 94% del totale) lascia pensare che sia *"... difficilmente ipotizzabile l'ingresso delle famiglie attualmente in deficit abitativo in quella parte del patrimonio abitativo esistente che il Censimento del 2001 ha rilevato come "vuote", sia perché molte di queste sono tali perché estremamente degradate, sia perché in un territorio come quello di Bagno a Ripoli quella parte di abitazioni che risultano non occupate corrispondono in tutta probabilità a "seconde case" di ceti abbienti, e dunque sono "anelastiche" rispetto alla pur presente domanda di abitazioni."*⁶³

⁶⁰ Vedi il Contributo di ricerca IRPET, rapporto contenente gli orientamenti strategici per lo sviluppo del territorio, gli aspetti socio-demografici, gli aspetti economici e il mercato del lavoro, gli scenari abitativi

⁶¹ cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 59

⁶² Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 63

⁶³ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pagg. 59 e 60

Le nuove previsioni insediative ai fini residenziali non mirano certo a scatenare una concorrenza con i comuni limitrofi per accaparrarsi quote di domanda abitativa. Le politiche della amministrazione comunale, fin dalla scorsa legislatura, dovrebbero infatti rappresentare una garanzia evidente a questo riguardo (si ricorda, tra l'altro: la riduzione della dimensione del vano, parametro dimensionale del PS vigente, da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; la ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; il ritiro, la discussione e la riduzione delle previsioni volumetriche - meno 25% - dei tre piani attuativi già adottati di Villamagna, Balatro e Vallina; la eliminazione della lottizzazione di Villamagna; la riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; il divieto ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza nel territorio rurale; la variante di assestamento al RU, che ha introdotto una specifica disciplina per l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali).

Gli esiti di queste politiche sono stati gravosi per le finanze comunali, che hanno visto passare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione dai 2.933.964,28 euro del 2004 al 1.340.003,17 del 2010, con una contrazione del 54%. Un esito previsto e sopportato con coraggio, nella consapevolezza che le politiche territoriali non possano basarsi sugli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione.

Le nuove previsioni insediative, pertanto, anziché ad attrarre popolazione dai comuni vicini, sono tese a favorire la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale (*"... le previsioni demografiche parlano sì di una prevedibile perdita di popolazione, ma nello stesso tempo evidenziano come il numero delle famiglie tenda invece ad una crescita, seppur lieve. Pertanto, il deficit abitativo in tal senso va colmato riallineando il numero delle abitazioni alle possibili evoluzioni demografiche"*⁶⁴), stante l'accertato spostamento, soprattutto delle giovani generazioni, nei comuni della seconda e della terza cintura (*"... è già oggi in atto una dinamica di selezione dei residenti, che grava in primis sulle giovani coppie, le quali tendono ad un decentramento residenziale in direzione dei comuni della seconda corona dell'hinterland metropolitano ..."*⁶⁵) dove i costi delle abitazioni sono più bassi: *"Arrestare questa tendenza significa riequilibrare la base demografica territoriale, rafforzare gli equilibri tra le generazioni, garantire forze importanti al mercato locale del lavoro, dare chances alle giovani coppie in formazione di restare sul territorio."*⁶⁶

Per operare a questi fini è da tenere tuttavia presente che il pregio del territorio comunale e l'alto costo delle abitazioni non sembrano comprimere più di tanto il mercato immobiliare, pure in presenza della attuale crisi economica. L'offerta di alloggi di pregio si rivolge infatti a una domanda medio-alta che sopporta solitamente, meglio degli altri segmenti, gli effetti congiunturali. E' dunque necessario operare su più fronti: in particolare approntando formule abitative più consone alle esigenze di alcune fasce deboli della popolazione (in particolare gli anziani: *"... realizzazione di mini-alloggi con assistenza "leggera" Ma anche l'introduzione di tecnologie domotiche, di tele-assistenza, di misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche ..."*⁶⁷), garantendo alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze familiari per superare gli attuali fenomeni di sovraffollamento (*"... il tema della qualificazione dell'attuale offerta alloggiativa si pone nel senso di garantire a tutti i residenti alloggi di superfici adeguate, evitando fenomeni di sovraffollamento delle abitazioni, già presenti, e che potrebbero darsi in*

⁶⁴ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

⁶⁵ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

⁶⁶ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 13

⁶⁷ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

futuro quando per l'effetto della nuclearizzazione delle famiglie potrebbe darsi un iato rilevante

tra dimensione delle stesse e taglio degli alloggi”⁶⁸), sostenendo le fasce sociali in condizioni di debolezza reddituale (“Su questa particolare componente della domanda abitativa, si può agire prevedendo un maggiore sforzo dell'amministrazione nel contrattare - anche prevedendo misure ad hoc all'interno del Ps - con i costruttori privati parti di edilizia sociale (edilizia contrattata) o predisponendo misure di contrasto al disagio abitativo, ...”⁶⁹).

Ferma restando la consapevolezza della Amministrazione Comunale nei confronti di queste esigenze, che tuttavia devono inevitabilmente essere affrontate in una società di mercato dove la capacità di spesa del potere pubblico è, allo stato attuale, assolutamente inadeguata, e ferma restando la possibilità di regolare più favorevolmente la materia attraverso il RU, qualora le condizioni lo consentano, il PS adottato prevede che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Come ricordato si tratta di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

Ciò consente di ipotizzare una articolazione dell'offerta abitativa in grado di rispondere ad alcune tipologie di domanda sociale: da quella più debole, che necessita di affitti a canone calmierato, a quella popolare, che aspira alla casa in proprietà a prezzi variamente contenuti.

Stanti le previsioni edificatorie del PS, che costituiscono una riserva cui poter fare ricorso nel tempo attraverso i programmi quinquennali del RU, sarà pertanto con gli atti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale deciderà, ogni cinque anni, se, quanto, dove e a quali condizioni dare operatività a queste previsioni.

4. Si concorda sulla opportunità di differenziare gli oneri di urbanizzazione (e in generale tutti i contributi fiscali) “anche” in ragione del diverso costo dei servizi derivante dalla ubicazione delle costruzioni nei centri abitati o nel territorio rurale. Tale criterio, che potrebbe essere riferito alle funzioni diverse da quelle agricole, appare più equo in relazione al diverso costo che la prestazione dello stesso servizio richiede nei settori rurali più lontani e, sovente, più pregiati. Appare comunque degno di considerazione, anche economica, il ruolo di presidio svolto dalle attività diffuse nel territorio, che, se comprovato, potrebbe quanto meno in parte compensare il maggiore costo dei servizi.

5. Si conviene sulla necessità che sia la Provincia a coordinare il sistema viario sovra comunale e il sistema di trasporto pubblico (con i relativi parcheggi di scambio), incentivando, in modo particolare, quello su ferro. Il Comune di Bagno a Ripoli, durante la predisposizione del PS, ha attivato rapporti con i comuni limitrofi (Firenze, Chianti, Val d'Arno e Val di Sieve) per elaborare una strategia comune cui riferirsi nell'immediato (per la redazione del PS), ma da cui partire nel prosieguo per interloquire con la Provincia di Firenze in occasione della revisione generale del PTC. Si concorda in particolare sulla opportunità di sottoscrivere, da parte di tutti i comuni interessati, specifici accordi di programma che garantiscano l'interesse comune alla realizzazione dell'opera. Si concorda altresì sulla opportunità di estendere lo stesso metodo agli

⁶⁸ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

⁶⁹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

interventi che interessano i corsi d'acqua e, in particolare, la messa a punto del parco fluviale. Il lavoro di coordinamento svolto dalla Amministrazione Comunale con Firenze e i comuni di Chianti, Val d'Arno e Val di Sieve durante la predisposizione del PS toccava infatti, tra gli altri, i temi della mobilità e del parco fluviale dell'Arno. Si auspica che adesso, anche sulla base delle sollecitazioni che sono derivate da questo lavoro, il ruolo di coordinamento su queste questioni di rilevanza strategica per gli assetti territoriali dell'area vasta sia ripreso dalla Provincia di Firenze e sviluppato in accordo con i comuni interessati.

6. Il sistema insediativo policentrico che caratterizza il territorio comunale presuppone la differenziazione del ruolo dei centri e la loro integrazione materiale e immateriale. A tale scopo è fondamentale, da una parte, evitare le saldature e dall'altra attivare una serie di azioni coordinate, tra le quali assume particolare significato la razionalizzazione del percorso circolare di collegamento individuato dal PS. Tale percorso, per assolvere pienamente la propria funzione e per evitare che a un elemento positivo (il policentrismo) se ne associ uno negativo (l'incremento del traffico privato su gomma), deve vedere lo sviluppo di modalità alternative di spostamento: attraverso le piste ciclabili, dove possibile, e, come afferma l'osservazione, attraverso il trasporto pubblico su gomma. Il PS definisce, anche a questo proposito, azioni specifiche in relazione alle singole UTOE e politiche che presuppongono un lavoro a più ampio raggio (strategie generali) tale lavoro presuppone la verifica, auspicata dall'osservazione, del costo del servizio di trasporto pubblico e le modalità di raccordo con Ataf.

7. La saldatura tra Firenze e Bagno a Ripoli è scongiurata dalla previsione di un corridoio ecologico di connessione tra aree fluviali e aree pedecollinari nella zona di Sorgane⁷⁰, nonché dalle specifiche disposizioni della Disciplina che si riportano a seguire⁷¹:

3.2. La saldatura insediativa del centro abitato di Bagno a Ripoli con Firenze dovrà essere evitata attraverso la previsione di un sistema di spazi aperti capace di:

- a. costituire pertinenza di pregio della Pieve a Ripoli, opportunamente liberata dalle costruzioni recenti;*
- b. collegare Viale Europa alla collina di Sorgane, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pianeggiante e continuo di aree verdi della larghezza minima di 120 ml;*
- c. collegare la Pieve a Ripoli e la collina di Sorgane al Giardino dei Ponti, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pedecollinare e continuo di aree verdi della larghezza minima di 60 ml.*

Attraverso tale corridoio, di cui il PS definisce la larghezza "minima", il sistema urbano di Firenze non potrà saldarsi con quello di Bagno a Ripoli. Per garantire l'integrità del suddetto corridoio il PS non conferma la previsione del PS vigente relativa all'area di nuovo impianto a carattere residenziale della Pieve a Ripoli.

Si evidenzia inoltre che la conferenza dei servizi propedeutica all'adozione del PS ha comportato, per espressa richiesta della Provincia di Firenze, lo stralcio della porta del parco fluviale, nonché del deposito e dell'officina della tranvia. Tali strutture non sono pertanto previste dal PS adottato.

⁷⁰ Vedi Tav. 1.4.1 "Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze"

⁷¹ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 "UTOE di Bagno a Ripoli", punto 3.2

La previsione del nuovo palazzo comunale, di cui si avverte la necessità stante la ristrettezza degli spazi attuali, la dispersione degli uffici in più sedi, le difficoltà di parcheggio, la drammatica carenza di spazi per l'archivio, interessa le aree comprese tra il capoluogo e la provinciale di Rosano e si lega alla maggiore accessibilità, alla ipotizzata presenza di un sistema articolato di parcheggi, alla possibilità di consistenti economie di scala, alla disponibilità di spazi adeguati ad ospitare le strutture politiche, tecniche e amministrative in un'unica sede, con evidenti risvolti di funzionalità. Ciò non significa che la nuova struttura debba essere collocata lungo la strada provinciale, potendo essa trovare una collocazione capace di mantenere uno stretto rapporto con l'abitato esistente. Il PS, del resto non prescrive la realizzazione della nuova struttura nelle aree summenzionate, ma la rende possibile nell'ambito dello spazio pubblico articolato e polifunzionale che dovrà qualificare la riorganizzazione delle aree a monte della SP 34 di Rosano in occasione dell'arrivo della tranvia. La Disciplina del PS recita infatti⁷²:

4. Sistema insediativo

4.1. *La qualificazione dello spazio pubblico nel capoluogo dovrà essere perseguita garantendone la continuità fisica, la qualità formale, il coordinamento dell'arredo urbano, l'accessibilità pedonale. Al suo interno costituiranno luoghi centrali, emergenti per caratterizzazioni formali e funzionali i seguenti spazi:*

-
- d. *aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell'ambito della riorganizzazione legata all'arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell'ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale.*
-

La previsione del nuovo municipio nelle aree di cui trattasi, difficilmente attuabile allo stato attuale stanti le condizioni congiunturali, sarà pertanto valutata dalla Amministrazione Comunale al momento di definirne l'assetto in conseguenza del perfezionamento del progetto della tranvia. Comunque sia tale previsione non potrà in alcun modo intaccare il corridoio ecologico di Sorgane.

Sulla base di quanto detto l'osservazione, che viene formulata sotto forma di riflessioni, di auspici e di raccomandazioni riferibili in buona parte alla strumentazione operativa del PS (atti di governo del territorio e politiche di settore), appare per buona parte condivisibile nel merito. Nella forma, tuttavia, essa non propone specifiche modifiche al PS adottato.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁷² Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 "UTOE di Bagno a Ripoli", punto 4.1.d

Osservazione n° 35 – Migliori Danilo (Amministratore unico società “DAG” spa)**Protocollo:** n° 35390 del 16.10.2010**Ubicazione:** Vallina**Sintesi:**

L'osservante, con riferimento agli immobili di proprietà della società “DAG” spa, fa presente che:

- *“le aree indicate ed il fabbricato sovrastante sono inseriti in zona con attività prevalente di industria e artigianato”;*
- *“... le strutture produttive inserite in dette aree sono soggette a trasferimento delle quantità volumetriche ... per garantire migliori condizioni ambientali”;*
- *“ ... per il fabbricato produttivo ... risultano complesse, di non facile attuazione e non realizzabili nei tempi previsti le operazioni urbanistiche, il trasferimento delle volumetrie e soprattutto non conveniente l'operazione di dismissione delle attuali attività”*

chiede:

“che l'area con il fabbricato di pertinenza, venga individuata come zona diversa da quella produttiva in modo da individuare un azzonamento per il R.U. che consenta il mantenimento sul posto del fabbricato con attività compatibili e senza previsioni di trasferimenti volumetrici garantendo con opere appropriate un riordino ed un miglioramento ambientale anche con un adeguamento ed una revisione della normativa vincolistica”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né disciplina il patrimonio edilizio esistente, rinviando tale compito al RU. Sarà pertanto il RU che provvederà, sulla base di un progetto a scala più adeguata, a classificare l'edificio oggetto dell'osservazione e a definire per esso una specifica disciplina riguardante destinazioni d'uso e interventi edilizi compatibili.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 36 – Celletti Franco (legale rappresentante della Società “Villa Moretti” srl)

Protocollo: n° 35391 del 16.10.2010

Ubicazione: Antella

Sintesi:

L’osservante, con riferimento all’area di proprietà della società “Villa Moretti” srl, premettendo che:

- *“l’area ... per superficie, morfologia e posizione risulta appropriata alla realizzazione di un intervento residenziale che andrebbe a riordinare e completare il tessuto urbanistico esistente adeguandosi alle altezze, alle morfologie ed alle volumetrie degli edifici circostanti”;*
- *“ ... la zona risulta urbanizzata e fornita dei servizi necessari”;*
- *“... l’intervento, contribuirebbe al fabbisogno di alloggi prevedendo anche quote da destinare ad edilizia convenzionata”;*
- *“... anche nelle finalità del P.S. è previsto un potenziamento dell’offerta residenziale (art. 66 p.1l) non sembrano appropriate e congrue le quantità residenziali previste, in particolare di nuove residenze considerando, anche la futura ripartizione tra il numero di operatori e le potenziali aree di intervento”*

chiede:

“una modifica dell’art. 66 p. 4.2 – UTOE Antella con un’aggiunta alle norme che specifichi meglio le localizzazioni per realizzare nuove costruzioni residenziali, che consideri le dimensioni, il numero di vani e le superfici realizzabili e tenga conto di proposte e delle caratteristiche delle aree simili a quelle della richiedente e che garantiscano fabbisogni e quote di edilizia convenzionata ...”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico non si ritiene utile, come richiede l’osservazione, specificare nel dettaglio la localizzazione degli interventi previsti, giacché questo sarebbe in contrasto con l’impostazione

del PS e con le disposizioni del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, regolamento di attuazione della LR 01/2005⁷³.

L'osservazione appare pertanto non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁷³ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, *"Norme per il governo del territorio"*

Osservazione n° 37 – Sartini Stefania (legale rappresentante della Società “Edilsartini & C.” sas)

Protocollo: n° 35392 del 16.10.2010

Ubicazione: Rimaggio

Sintesi:

L'osservante, in relazione all'area di proprietà della società “Edilsartini & C.” Sas e premesso che:

- *“... attualmente sull'area di proprietà si svolge un'attività commerciale a conduzione familiare di deposito all'aperto, stoccaggio e vendita di materiali edili ...”;*
- *“ ... lo sviluppo dell'attività ha comportato un uso dispersivo e dequalificato dell'area (occupata in prevalenza con depositi all'aperto di materiali stoccati in piazzali e da piccoli volumi adibiti ad uffici ed esposizione e magazzinaggio ...) e che questo ha richiesto “... lavori per il miglioramento dell'area per intercludere visivamente i piazzali di stoccaggio e per un maggiore inserimento nell'ambiente circostante dei manufatti ...”;*
- *“ ... non intende dismettere l'attività ..., ma ... incrementarla e svilupparla con la riorganizzazione, la trasformazione e lo sviluppo della commercializzazione con ampliamento delle superfici di vendita ... riordino, ... ampliamento e riqualificazione...” dei terreni adiacenti attraverso “... un progetto che prevede anche la cessione di quote di terreno per attività pubbliche “;*

osserva quanto segue:

- *“ ... nell'elaborato ... relativo al quadro conoscitivo di riferimento i terreni di proprietà sono classificati solo in parte ad area di trasformazione d'uso (Tav. n° 3) mentre l'attività della richiedente, per le caratteristiche innanzi specificate, si svolge anche nella parte classificata a terreno incolto”;*
- *“... nell'elaborato del quadro conoscitivo di riferimento relativo ai caratteri insediativi dell'uso del suolo urbano la proprietà della richiedente è semplicemente indicata in parte come area con funzione prevalente a industria e artigianato ed il resto semplicemente a terreno incolto mentre tutta la proprietà è interessata direttamente e di riflesso per i motivi specificati da un'attività di fatto, a vocazione di servizio terziario e di commercio (Tav. n° 7)”;*
- *“... l'area oggetto di osservazione è ricompresa in una zona fortemente urbanizzata, a vocazione commerciale, con attività in fase di trasformazione ...” e con “... richieste sui terreni limitrofi di proprietà andrebbe a riqualificare l'intero quartiere, anche con un potenziamento delle aree verdi pubbliche, dei parcheggi e un ridisegno della viabilità che verrebbero ceduti all'Amministrazione con un intervento adeguato;*
- *“... nelle norme di riferimento alle zone urbane (nel caso specifico –UTOE di Bagno a Ripoli) anche se risulta indicativo un potenziamento delle strutture produttive esistenti e la realizzazione di medie strutture di vendita e terziario in ambiti urbani (art. 64 p. 4.5 -4.6), non si ritiene sufficienti le quantità indicate e previste dal piano e inadeguate, non precise*

e puntuali le indicazioni e le modalità di trasformazione per permettere le realizzazioni e gli interventi per lo sviluppo della nostra attività”

chiede pertanto:

1. *“che siano previste, in generale, prescrizioni più dettagliate che permettano, per l’area ... l’attuazione di quanto ...” sopra “... indicato”;*
2. *“che per quanto sopra indicato, sia prevista un’appropriata modifica delle destinazioni indicate negli elaborati del quadro conoscitivo di riferimento (tavv.3, 7 – caratteri naturali; caratteri insediativi – Bagno a Ripoli – Rimaggio)”;*
3. *“che siano incrementate le quantità di superficie da realizzare (art. 64 p.4.5) per il potenziamento di strutture produttive, strutture di vendita e terziario e che vengano indicate, specificate e precisate delle prescrizioni che favoriscano le strutture e le attività esistenti consentendo la loro trasformazione in attività di livello più elevato, di commercio e/o terziario”*

Proposta di controdeduzione:

L’area interessata dalle attività commerciali e di deposito materiali risulta effettivamente più ampia di quella riportata nelle tavole del quadro conoscitivo di riferimento 3.1 (“Carta dell’uso del suolo”), 3.2 (“Carta della vegetazione”), 3.6 (“Carta delle risorse naturalistiche”), nonché 7.1.B (caratteri insediativi – uso del suolo urbano “Bagno a Ripoli – Rimaggio”), 7.3.B (caratteri morfologico dei tessuti urbani “Bagno a Ripoli - Rimaggio), senza tuttavia occupare tutte le aree incolte limitrofe.

Si propone pertanto di correggere conseguentemente le tavole del quadro conoscitivo di riferimento del PS, come da estratti cartografici allegati.

Si concorda sulla opportunità di sostenere le attività commerciali esistenti, anche attraverso il potenziamento delle relative strutture di vendita là dove il RU, sulla base di specifiche analisi relative alla condizioni locali, lo ritenga possibile (compatibilità paesaggistica, coerenza morfologica, accessibilità, sosta, ecc.). Si propone pertanto di prevedere specifiche “addizioni volumetriche agli edifici esistenti”, ai sensi dell’articolo 78, punto 1.g, della LR 01/2005, nelle tre UTOE principali di Bagno a Ripoli, Grassina e Antella, integrando la Disciplina del PS così come di seguito specificato:

Articolo 63. Dimensionamento

.....

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

.....

c. strutture terziarie

.....

c.4. strutture commerciali:

○

.....

A tali fini il Piano strutturale prevede la possibilità di ricavare gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita nell'ambito delle volumetrie esistenti, prevedendo, per le medie strutture, una superficie di vendita complessiva massima non superiore a 8.800 mq di superficie utile lorda. **Prevede altresì il potenziamento degli esercizi commerciali esistenti attraverso "addizioni volumetriche", ai sensi della LR 01/2005⁷⁴, per una superficie di vendita complessiva massima non superiore a 3.000 mq, purché ciò non comporti la creazione di grandi strutture di vendita.** Rimane ferma la possibilità, per il Regolamento urbanistico, di consentire il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente in favore degli esercizi di vicinato.

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

.....

4. Sistema insediativo

.....

.....

4.6. Per favorire la creazione di tessuti urbani plurifunzionali e superare la monofunzionalità residenziale, potranno essere previste:

.....

.....

- d. medie strutture di vendita negli ambiti urbani, previo utilizzo di volumetrie esistenti o già previste nelle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, per una superficie utile lorda di vendita non superiore a 1.600 mq;
- e. **potenziamento degli esercizi commerciali esistenti attraverso "addizioni volumetriche", ai sensi della LR 01/2005⁷⁵, per una superficie di vendita complessiva massima non superiore a 1.000 mq., purché ciò non comporti la creazione di grandi strutture di vendita.**

.....

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

4. Sistema insediativo

.....

.....

4.6. Per favorire la creazione di tessuti urbani plurifunzionali, superare la monofunzionalità residenziale e perseguire gli obiettivi strategici sopra elencati, potranno essere previste:

.....

.....

- e. medie strutture di vendita negli ambiti urbani, previo utilizzo di volumetrie esistenti o già previste nelle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, per una superficie utile lorda di vendita non superiore a 1.600 mq;
- f. **potenziamento degli esercizi commerciali esistenti attraverso "addizioni volumetriche", ai sensi della LR 01/2005⁷⁶, per una superficie di vendita complessiva massima non superiore a 1.000 mq., purché ciò non comporti la creazione di grandi strutture di vendita.**
- fg. strutture direzionali e terziarie

Articolo 66. UTOE di Antella

.....

4. Sistema insediativo

.....

.....

4.4. Per favorire la creazione di tessuti urbani plurifunzionali e superare la monofunzionalità residenziale potranno essere previste:

.....

⁷⁴ Legge regionale 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio", articolo 78, punto 1.g

⁷⁵ Legge regionale 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio", articolo 78, punto 1.g

⁷⁶ Legge regionale 3 gennaio 2005, "Norme per il governo del territorio", articolo 78, punto 1.g

-
- e. medie strutture di vendita negli ambiti urbani, previo utilizzo di volumetrie esistenti o già previste nelle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, per una superficie utile lorda di vendita non superiore a 1.600 mq;
- f. **potenziamento degli esercizi commerciali esistenti attraverso “addizioni volumetriche”, ai sensi della LR 01/2005⁷⁷, per una superficie di vendita complessiva massima non superiore a 1.000 mq., purché ciò non comporti la creazione di grandi strutture di vendita.**
- fg. strutture direzionali e terziarie

Tabella 6. **Insedimenti terziari: nuove previsioni PS**

UTOE	Strutture culturali e formative	Strutture ricreative e di ristoro	Strutture ricettive					Medie strutture di vendita Strutture commerciali		Altre strutture direzionali e terziarie		Ospedale S.M. Annunziata
	Ambiti urbani	Ambiti urbani	Ambiti urbani			Territorio rurale		Ambiti urbani		Ambiti urbani		Ambiti urbani
	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni	Da recupero	Nuove costruzioni		Da recupero		Da recupero	Nuove costruzioni Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (1)	Da Recupero (2)	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni
						Agriturismi	Strutture ricettive rurali					
SUL (mq)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq) (+) (3)	SUL (mq) (+) (3)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	
Bagno a Ripoli	7.500	2.500	20	100	4.000	100	80	1.600	1.000		1.000	
Grassina	2.500	1.500	20	100	4.000	100	80	1.600	1.000		5.000	15.000
Antella	1.000	1.000	20	100	4.000	100	80	1.600	1.000		1.000	
Capannuccia		500	10			100	40	1.600		2.200		
Osteria Nuova		500	10			100	40				500	
Vallina		500	10			100	40	2.400			500	
TOTALE	11.000	6.500	90	300	12.000	600	360	8.800	3.000	2.200	8.000	15.000

(1) Superficie di vendita Ai sensi della LR 01/2007, art. 78

(2) Vedi articolo n. 67 “UTOE di Capannuccia”, punto 4.5.e

(3) Superficie di vendita

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁷⁷ Legge regionale 3 gennaio 2005, “Norme per il governo del territorio”, articolo 78, punto 1.g

Osservazione n° 38 – Favà Fabio – “Moby Dick” srl

Protocollo: n° 35393 del 16.10.2010

Ubicazione: Vallina – Nave a Compiobbi

Sintesi:

L'osservante, in relazione agli immobili di proprietà, che ospitano il ristorante “l'Acqua Cheta”, osserva che:

- *“... alla data attuale l'area e la struttura di ristoro ... risultano inadeguate e sottodimensionate all'attività che vi si svolge e la ditta richiedente si trova nella necessità di dover ristrutturare ed ampliare i locali e le pertinenze della struttura esistente e non intende trasferire e de localizzare l'attività ... anche in considerazione del radicamento storico dell'edificio ... della tradizione dell'attività, della posizione urbana, attualmente di servizio alle attività limitrofe ed in futuro come punto di riferimento per le nuove attività (parco dell'Arno) lungo il fiume”;*
- *“... le norme urbanistiche attuali ed i numerosi vincoli che gravano sull'area impediscono un miglioramento del manufatto e un adeguato sviluppo dell'attività ...”;*
- *“... il P. Strutturale in adozione definisce una zonizzazione che prende solo atto dell'attività svolta ed elabora una cartografia che indica i numerosi vincoli dei vari enti preposti sulla zona di proprietà, in particolare anche se nelle norme, come all'art. 69 – UTOE di Vallina, sono inserite previsioni per poter realizzare e potenziare strutture ricreative e di ristoro il tutto è demandato al riordino, sviluppo e sistemazione delle fasce fluviali e si rimanda alla disciplina del R.U. senza prevedere ed indicare raccomandazioni specifiche per la futura normativa ...”;*
- *“... il P.T.C.P. prevede nelle more della normativa che si tenga conto delle esigenze di sviluppo delle attività esistenti valorizzandoli e integrandoli con l'ambiente ...”*

chiede:

1. *“una prescrizione normativa di riferimento al R.U. che salvaguardi l'attività della ditta richiedente e che permetta un ampliamento dell'immobile esistente e la sistemazione delle pertinenze”*
2. *“una ridefinizione e una modifica del perimetro degli ambiti di riferimento di parchi, riserve, etc. o una norma che salvaguardi e permetta lo sviluppo e l'ampliamento delle attrezzature delle attività e dei servizi esistenti”;*
3. *“una modifica delle “aree sensibili” soggette a rischio idraulico, sulla base di quanto indicato dalle Norme del P.T.C.P. (art. 3 p.3), in coerenza con la normativa sul rischio idrogeologico. In particolare fissare dei criteri di riferimento per il R.U. che salvaguardi lo sviluppo delle attività esistenti”;*
4. *“una modifica al perimetro dell'area di tutela del territorio aperto e/o delle prescrizioni e direttive per le norme del R.U. che permettano interventi di ampliamento delle strutture esistenti negli ambiti vincolati”;*

5. *“modifiche all’art. 69 UTOE di Vallina con una prescrizione che prevede la possibilità di realizzare una percentuale di ampliamento per le strutture ricreative e di ristoro esistenti nell’ambito di un riordino funzionale dell’attività con garanzie di migliori condizioni ambientali e con soluzioni coerenti con la previsione del parco fluviale”;*
6. *“che nelle Norme di Piano Strutturale in adozione, anche secondo quanto previsto dal PTCP, siano inseriti dei punti, sulla base di quanto osservato e di ulteriori approfondimenti, che consentano di modificare i perimetri, gli ambiti di riferimento e precisare le norme delle aree vincolate”.*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005⁷⁸, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L’ambito territoriale cui fa riferimento l’osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell’Arno, che il PS⁷⁹ riconosce quali “ ... *ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume...*” in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell’uno e nell’altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC, che il PS recepisce a seguito di specifico accordo con la Provincia di Firenze in fase di adozione e disciplina “anche” in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: “... *interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...*”;⁸⁰

⁷⁸ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

⁷⁹ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 “Invarianza territoriale”, punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

⁸⁰ Vedi Disciplina., art. 49, “*Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze*”, punto 2.1

- *Ambiti di reperimento: “ ... sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell’Arno ...”*⁸¹

Le aree rivierasche dell’Arno, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanti ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Il PTC recita infatti al riguardo⁸²:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all’art. 24.*

Compatibilmente con queste disposizioni, il RU non potrà che favorire quelle attività esistenti che appaiono coerenti con le finalità programmatiche del parco fluviale.

L’osservazione appare comunque non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁸¹ Vedi Disciplina., art. 49, “*Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze*”, punto 2.2

⁸² Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

Osservazione n° 39 – Ulivi Massimo (legale rappresentante della società Edificatrice “Soc. Coop.” arl)

Protocollo: n° 35394 del 16.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli – La Fonte (Arco del Camicia)

Sintesi:

L'osservante, con riferimento alle aree di proprietà, che *“... attualmente sono oggetto, in parte, di trasformazione urbanistica con un intervento edilizio in fase di avvio con le quantità e le modalità del R.U. vigente e indicate nelle disposizioni del P. Strutturale in adozione all'art. 70 p.3.2 – aree di riorganizzazione urbana – Bagno a Ripoli – Località La Fonte (scheda n° 12) “,*

osserva:

- *“che le quantità in via di realizzazione non sono sufficienti a coprire la richiesta di abitazione dei soci iscritti alla cooperativa ...” e che la stessa “... ha la necessità di dover realizzare residenze per soddisfare la richiesta di almeno altri 10 nuclei familiari”;*
- *“che le aree ... possiedono le caratteristiche indicate all'art. 64 p. 4.4 a, b – UTOE di Bagno a Ripoli”;*

chiede:

1. *“di prendere in considerazione e soddisfare la richiesta di abitazione dei nuclei familiari della nostra cooperativa nell'ambito di una revisione delle quantità residenziali previste e nella scelta della localizzazione degli interventi che saranno di riferimento per il R.U.”*
2. *“che siano previste prescrizioni più dettagliate e specifiche che favoriscano e garantiscano nuovi insediamenti residenziali in aree con le caratteristiche funzionali come quella della richiedente e per interventi che tengano conto dei fabbisogni dei residenti e con quote di edilizia convenzionata”*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico non si ritiene utile, come richiede l'osservazione, specificare nel dettaglio la localizzazione degli interventi previsti, né tanto meno riferirli alla cooperativa richiedente,

giacché questo sarebbe in contrasto con l'impostazione del PS e con le disposizioni del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, regolamento di attuazione della LR 01/2005⁸³

Il PS adottato prevede, comunque, che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Si tratta evidentemente di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

L'osservazione appare pertanto non suscettibile di accoglimento in relazione al primo punto. In relazione al secondo punto, allorché richiede attenzione per l'edilizia convenzionata, appare invece già soddisfatta dal PS adottato.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁸³ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio"

Osservazione n° 40 – Nigro Pietro (Presidente del Circolo “A.S.D. Marina di Candeli”)**Protocollo:** n° 35399 del 16.10.2010**Ubicazione:** Candeli**Sintesi:**

L'osservante, in relazione agli immobili di proprietà, osserva che:

- *“... alla data attuale l'area e gli impianti ... risultano inadeguate e sotto dimensionate per le attività varie e sportive che vi si svolgono e la ditta richiedente si trova nella necessità di dover ristrutturare ed ampliare i locali e le pertinenze della struttura esistente...”;*
- *“le norme urbanistiche attuali ed i numerosi vincoli che gravano sull'area impediscono un miglioramento del manufatto e un adeguato sviluppo dell'attività ...”;*
- *“... sul P. Strutturale in adozione è definita solo una cartografia che indica i numerosi vincoli dei vari enti preposti sulla zona di proprietà. Anche se nelle norme sono inserite previsioni per poter realizzare e potenziare strutture ricreative e di ristoro il tutto è rinviato al riordino, sviluppo e sistemazione delle fasce fluviali e alla disciplina del R.U. senza prevedere ed indicare raccomandazioni specifiche per la futura normativa ...”;*
- *“... il P.T.C.P. prevede nelle more della normativa che si tenga conto delle esigenze di sviluppo delle attività esistenti valorizzandoli e integrandoli con l'ambiente ...”*

chiede:

1. *“una prescrizione normativa di riferimento al R.U. che salvaguardi l'attività della ditta richiedente e che permetta un ampliamento degli impianti esistenti e la sistemazione delle pertinenze”*
2. *“una ridefinizione e una modifica del perimetro degli ambiti di riferimento di parchi, riserve, etc. o una norma che salvaguardi e permetta lo sviluppo e l'ampliamento delle attrezzature delle attività e dei servizi esistenti;*
3. *“una modifica delle “aree sensibili” soggette a rischio idraulico, sulla base di quanto indicato dalle Norme del P.T.C.P, in coerenza con la normativa sul rischio idrogeologico. In particolare fissare dei criteri di riferimento per il R.U. che salvaguardi lo sviluppo delle attività esistenti”;*
4. *“una modifica al perimetro dell'area di tutela del territorio aperto e/o delle prescrizioni e direttive per le norme del R.U. che permettano interventi di ampliamento delle strutture esistenti negli ambiti vincolati”;*
5. *“che nelle Norme di Piano Strutturale in adozione, anche secondo quanto previsto dal P.T.C.P., siano inseriti dei punti che prevedano modifiche ai perimetri e agli ambiti di riferimento per salvaguardare e sviluppare le attività presenti”.*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo

durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005⁸⁴, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Arno, che il PS⁸⁵ riconosce quali " ... ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume..." in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: " ... interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...";⁸⁶
- Ambiti di reperimento: " ... sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...".⁸⁷

Le aree rivierasche dell'Arno, pertanto, se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanto ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non possono, allo stato degli atti, essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Il PTC recita infatti al riguardo⁸⁸:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.*

⁸⁴ DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

⁸⁵ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 "Invarianza territoriale", punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

⁸⁶ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.1

⁸⁷ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.2

⁸⁸ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4, ultimo alinea

Compatibilmente con queste disposizioni, il RU non potrà che favorire quelle attività esistenti che appaiono coerenti con le finalità programmatiche del parco fluviale.

L'osservazione appare comunque non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 41 – Giaconi Alessandro/1

Protocollo: n° 35404 del 16.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante in qualità di " ... proprietario di un immobile in Via B. Buozzi 8, complesso" Il Leccio",

osserva:

" ... che nella tavola dell'uso del suolo – tav. 7.1.E1 Grassina_agg – non è correttamente rappresentata l'area di pertinenza dell'unità residenziale di sua proprietà ed è erroneamente rappresentato un collegamento tra via Di Vittorio e la Via Chiantigiana ..." e "... per meglio descrivere l'esatta corrispondenza dei luoghi ... allega una scheda grafica elaborazione della tavola di piano citata."

Proposta di controdeduzione:

Si conviene con quanto evidenziato dalla osservazione. Si propone, di conseguenza, di correggere la tavola 7.1.E1 "Uso del suolo – Grassina" e la tavola 7.3.E1 "Caratteri morfologici dei tessuti urbani" del quadro conoscitivo di riferimento, come da estratti allegati.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 42 – Giaconi Alessandro/2

Protocollo: n° 35405 del 16.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, in qualità di " ... proprietario di un immobile in Via B. Buozzi 8, complesso" Il Leccio",

osserva:

" ... che per le caratteristiche della viabilità della zona in cui abita sarebbe opportuno creare un collegamento tra Via Agili Barducci e la Via Di Vittorio/Via Carnevale per alleggerire gli attuali tracciati trasformandoli in sensi unici ..." e "... attraverso la valorizzazione dei terreni di testa alla Via Agili Barducci sarebbe possibile la realizzazione della nuova viabilità, di un più ampio parcheggio pubblico e la rivalutazione del verde per il gioco (Vg per il R.U.) che attualmente versa in stato di completo abbandono". Al fine di "... descrivere il contenuto dell'osservazione ... allega una scheda grafica, elaborazione dell'estratto dalla tavola di piano 7.1.E1 Grassina sull'uso del suolo"

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né la viabilità di interesse locale, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico non si ritiene congruo al carattere strategico del PS specificare nel dettaglio la localizzazione della viabilità proposta, che appare comunque problematica, stante il forte dislivello da superare e la relativa brevità del tracciato. Sarà comunque il RU la sede più adeguata per valutare l'utilità e la fattibilità dell'intervento proposto, per la segnalazione del quale si ringrazia comunque l'osservante.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 43 – Agostini Livio

Protocollo: n° 353410 del 16.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante fa presente che:

- *“ ... da una analisi delle tabelle sinottiche allegate al piano strutturale “Disciplina di piano”, si evince dai dati ivi pubblicati, che per soddisfare il fabbisogno abitativo, si è adottata una strategia di piano di sostanziale equilibrio tra vani previsti provenienti da nuove costruzioni e vani previsti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche se, a mio giudizio, dalle stesse emerge evidente una contraddizione di fondo, avvalorata dal fatto che dei mille vani complessivi da ottenere attraverso il recupero, ben 548 per una SUL pari a mq. 19.325, sono concentrati nel centro abitato di Capannuccia, (ex fornace Brunelleschi). Il motivo che rafforza la mia tesi, deriva dal fatto che, risulta difficile classificare recupero un intervento che in pratica, si concretizzerà attraverso una ristrutturazione urbanistica, che comporterà la demolizione completa dei capannoni e la costruzione di un nuovo complesso edilizio ad uso residenziale completamente avulso rispetto a quello di partenza, con un'operazione peraltro di tipo immobiliare condotta da un numero ristretto di operatori, con conseguente monopolio di tutto il mercato e relativi prezzi. Detta scelta discutibile, va a penalizzare in maniera evidente la possibilità del recupero edilizio per fini abitativi di altre entità più piccole, distribuite sull'intero territorio comunale, di proprietà di singoli cittadini, che ne potrebbero fare uso senza fini speculativi, per sé e/o per i propri famigliari, utilizzando per i lavori di ristrutturazione edilizia e/o restauro piccole imprese artigiane della zona”.*

Ciò premesso, chiede:

1. *“che i 548 vani previsti nell'UTOE Capannuccia (ex fornace Brunelleschi) siano classificati come nuove costruzioni, pur mantenendo inalterato il numero complessivo finale programmato degli stessi, compreso anche le restanti UTOE (in pratica limitare le nuove costruzioni); di conseguenza ridistribuire tale entità su tutto il territorio comunale, per aumentare il numero di vani facenti parte del patrimonio edilizio esistente, altrimenti destinato ad abbandono e deterioramento e/o sottoutilizzazione, da recuperare ad uso abitativo”;*
2. *“che all'interno dell'UTOE Capannuccia, avendo già previsto un intervento che approssimativamente andrà a quadruplicare la consistenza in termini di abitanti, l'intera quota in vani prevista per il recupero, sia interamente destinata per il territorio circostante facente parte dell'UTOE medesima (vedi borghi circostanti di S. Andrea a Morgiano, S. Bartolomeo a Quarate, Poggio Casciano, Lizzano, S. Stefano a Lizzano).”*

Inoltre, l'osservante non riesce a “ ... comprendere ... per quale motivo alcuni interventi siano ben localizzati e quantificati, (vedi ex fornace), mentre per altri si parla di numero massimo di vani per ciascuna UTOE, senza entrare nel merito dei criteri, con cui operativamente in futuro

verranno selezionate le varie istanze, creando con molta probabilità, a parità di condizione e di necessità dei cittadini, delle disparità di trattamento, nel caso in cui, per ristretto numero di vani previsti, le richieste non siano tutte esaudibili.

Proposta di controdeduzione:

1. La revisione generale del PS viene definita sulla base della continuità delle politiche territoriali adottate negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale. Si ricorda che tali politiche, improntate al perseguimento della qualità territoriale, hanno portato, tra l'altro, alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla discussione e alla riduzione volumetrica di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza da cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme del RU una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali. La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura. Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono confermati nelle quantità e nelle localizzazioni così ridefinite, ancorché nel rispetto delle condizioni di cui agli articoli 51, punto 7.1, e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari.

Per le ragioni suddette la Disciplina, all'articolo 70, elenca gli interventi previsti dal PS vigente, non ancora attuati e confermati. Tali interventi producono una capacità insediativa che trova specifica ubicazione là dove già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio; gli ulteriori interventi, previsti con la revisione generale del PS, sono invece riferiti alle singole UTOE, e non già a specifiche ubicazioni al loro interno, in coerenza con quanto disposto dal DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R.

2. Ai sensi della Legge 457/1978, articolo 32, costituiscono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Allo stesso modo l'articolo 73 della LR 01/2005, riferendosi ai piani di recupero del patrimonio edilizio, recita: *"I piani di recupero del patrimonio edilizio attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ... anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ..."*.

La definizione degli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della citata legge 457/1978, così come ribadita dal DPR 380/01, è la seguente: *"interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

3. Nel caso della fornace di Capannuccia il PS conferma, con proprie specificazioni di carattere qualitativo, il recupero dell'area produttiva dismessa già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio. Tale intervento prevede la demolizione delle costruzioni esistenti e la creazione di un nuovo tessuto urbano, integrato con il borgo esistente e capace di relazionare detto borgo con il previsto parco ricreativo di Mondeggi⁸⁹.

Appare pertanto congrua la collocazione di detto intervento tra quelli di recupero, giacché riferito a un'area edificata ove è previsto un insieme sistematico di opere volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con un altro, diverso, anche mediante la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4. Relativamente alla richiesta di trasferire all'intera UTOE, e in special modo ai borghi rurali, le capacità insediative residenziali previste dalla variante generale per la fornace Brunelleschi, si richiamano le politiche territoriali avviate dalla Amministrazione Comunale nella passata legislatura, volte a limitare la proliferazione residenziale nel territorio rurale, e confermate dal PS.

Sulla base di quanto detto l'osservazione appare non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁸⁹ Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo II "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari", articolo 67 "UTOE di Capannuccia".

Osservazione n° 44 – Pratesi Stefania et alii⁹⁰

Protocollo: n° 35411 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

Si osserva quanto segue:

- Con il PS l'Amministrazione Comunale pianifica in modo integrato lo sviluppo futuro, *"... che non è fatto solo di previsioni urbanistiche, ma di miglioramento della qualità della vita dei cittadini misurabile con indicatori precisi quali mobilità, servizi socio-sanitari, offerta culturale e sportiva, benessere ambientale, raccolta e smaltimento dei rifiuti"*
- *"Non convince il progetto di mobilità alternativa previsto dal Piano strutturale principalmente per le soluzioni che sembrano troppo lontane nel tempo: tramvia in Viale Europa e due ponti sull'Arno a Vallina. E' comunque negativo il giudizio sui benefici che deriveranno dalla costruzione dei due ponti che metteranno in collegamento la SP67 e la SP34 già intasate dal traffico. Per incentivare l'utilizzo dei trasporti pubblici sarebbe molto più efficace e meno dispendioso costruire una passerella pedonale con parcheggi scambiatori su entrambi i lati dell'Arno. ..."*;
- *"Anche la tramvia, intorno alla quale si sviluppano progetti faraonici come la costruzione di un nuovo palazzo comunale ... sarà realizzata in tempi lunghissimi ..."*.
- *Se il Piano strutturale è una proiezione per il miglioramento della vita dei cittadini si dovrebbe provvedere a pianificare contemporaneamente servizi e mobilità laddove si va costruire."*
- L'Amministrazione Comunale dovrebbe considerare che le abitazioni presenti, in virtù del frazionamento o del riuso potrebbero già rispondere al fabbisogno. *"Il Comune non può rischiare che le nuove case restino in gran parte invendute e disabitate perché ... è obbligato a garantire i servizi base ... con pesanti costi..."*;
- *"Il Piano, a causa del lungo periodo di gestazione, si propone in modo inadeguato in un momento di decrescita economica, di disoccupazione giovanile e di povertà degli enti locali"*;
- *"Per la difesa dell'ambiente ... l'Amministrazione ha intrapreso un percorso virtuoso solo negli ultimi anni ... determinato anche da pressioni esterne, in primis i cittadini che hanno partecipato al Progetto Partenone ..."*;
- *"Poco incisivo è stato finora l'impegno ... per promuovere il risparmio energetico e la raccolta differenziata ... la riorganizzazione del "sistema rifiuti" è rimandata dal Piano strutturale al Regolamento urbanistico ..."*;
- *"... Se non decolla il "sistema porta a porta" si chiede che vengano riorganizzati i punti di raccolta e le tipologie dei raccoglitori almeno quelli posti in prossimità dei beni artistici di pregio quali Pieve di Villamagna e Villa La Tana ..."*;
- si ricorda infine *"... la proposta di un gruppo di cittadini del Progetto Partenone che chiedeva la creazione di punti strategici di raccolta degli oli usati magari presso i circoli che fanno ristorazione ..."*

⁹⁰ Con Pacciani Elena, Nencetti Patrizia, Innocenti Floriana, Francesconi Antonio, Tanini Urbana, Innocenti Lucia, Innocenti Renato, Francesconi Marco, Arrighini Mauro, Arrighini Valentina, Mancini Daniela, Sbolgi Angelo, Diligenti Elena, Nencetti Danilo, Diligenti Roberto

Proposta di controdeduzione:

1. Si concorda con quanto affermato nell'osservazione circa la non coincidenza tra sviluppo del territorio e previsioni urbanistiche. Il PS propone infatti una visione al futuro integrata, occupandosi, prioritariamente, di riconoscere e tutelare il patrimonio territoriale (Statuto del territorio) e definendo poi (in coerenza con lo Statuto) una strategia integrata per lo sviluppo durevole riferita al sistema territoriale, al sistema ambientale, al sistema energetico, al sistema produttivo, al sistema rurale, al sistema sociale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e, buon ultimo, al dimensionamento del piano⁹¹. Obiettivo di fondo del PS è la qualità della vita degli abitanti, che si traduce in una attenzione costante alla qualità del territorio, dell'ambiente e del paesaggio. Questa attenzione si estende, ovviamente, ai servizi e alla mobilità, che costituiscono riferimento per la riorganizzazione del sistema insediativo, così come specificato nei principi per il governo del territorio, che costituiscono disposizioni prescrittive dello Statuto del territorio⁹².

2. Il sistema della mobilità cui fa riferimento il PS è il sistema integrato di trasporto metropolitano, incentrato sul trasporto pubblico (su gomma e su ferro - il trasporto pubblico su ferro presuppone l'utilizzo dei binari ferroviari per un servizio cadenzato di livello metropolitano e la realizzazione della tranvia), sui parcheggi scambiatori (scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico), sulle piste ciclabili e sui percorsi pedonali. Per limitare l'impatto generato dal traffico di attraversamento (con origine e destinazione esterna ai confini comunali), l'Amministrazione Comunale ha organizzato incontri con il comune di Firenze e con i comuni del Chianti, del Val d'Arno e della Val di Sieve volti a definire una comune strategia della mobilità incentrata sulla realizzazione di parcheggi scambiatori, finalizzati a favorire lo scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico, nei luoghi di origine degli spostamenti: c/o stazioni FS, lungo l'A1, lungo le principali vie di comunicazione. Il PS assume come indispensabile questo coordinamento, che dovrà essere garantito dalla Provincia di Firenze, e lo presuppone in relazione ai principali obiettivi strategici delle politiche della mobilità di livello metropolitano⁹³. Il prolungamento della tranvia nel territorio comunale di Bagno a Ripoli sta dentro a questa strategia e punta a favorire gli spostamenti nell'area centrale metropolitana, limitando i congestionamenti da traffico privato. Il coordinamento con i comuni limitrofi, volto a stimolare la realizzazione di parcheggi scambiatori nei luoghi di origine degli spostamenti, punta a prevedere, lungo Viale Europa, parcheggi scambiatori a servizio della popolazione locale, evitando aree di scambio eccessivamente estese per i caratteri qualitativi del territorio ripolese. Il doppio ponte di Vallina è invece previsto da un progetto sovra comunale volto a razionalizzare gli spostamenti lungo la SS 67 Tosco-Romagnola. Tale progetto è stato oggetto di un protocollo di intesa sottoscritto il 30.10.2003 tra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, i Comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole e Pontassieve, l'Autorità di bacino del Fiume Arno, l'Anas spa TO.RO. Il PS recepisce pertanto questa previsione, per altro già contenuta nella vigente strumentazione comunale di governo del territorio, adeguandola alle risultanze del progetto internazionale indetto da ANAS ed evidenziandone i riflessi nella riorganizzazione della mobilità lungo l'Arno e nel rapporto potenziale con il fronte stante centro abitato di Compiobbi. E' prevedibile che i tempi di realizzazione della tranvia e, soprattutto, del doppio ponte di Vallina siano lunghi. Ciò non contrasta, tuttavia, con il carattere strategico del PS,

⁹¹ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore"

⁹² Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo V "Principi per il governo del territorio"

⁹³ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", art. 62 "Sistema infrastrutturale"

inevitabilmente proiettato su tempi medio-lunghi, in funzione dei quali prefigura assetti territoriali che il RU, riferito invece a quadri programmatici quinquennali, definisce concretamente attraverso azioni coerenti e consequenziali, se pure diluite nel tempo.

Si concorda comunque con l'osservazione allorché auspica la costruzione di una passerella ciclopedonale sull'Arno in corrispondenza di Vallina. Tale opera, anziché configurarsi come sostitutiva del doppio ponte, per altro previsto da programmi sovra ordinati, potrebbe infatti garantire, prima della realizzazione o in presenza della suddetta infrastruttura, un efficace collegamento con il centro abitato di Compiobbi e con la relativa stazione ferroviaria. A tale proposito si auspica che la Provincia di Firenze, cui spetta il coordinamento delle politiche sovra comunali, previa verifica della fattibilità idraulica, si faccia promotrice di un accordo tra le amministrazioni comunali di Bagno a Ripoli e di Fiesole per la realizzazione della suddetta opera.

3. Il nuovo palazzo comunale, di cui si avverte la necessità stante la ristrettezza degli spazi attuali, la dispersione degli uffici in più sedi, le difficoltà di parcheggio, la drammatica carenza di spazi per l'archivio, non dovrebbe costituire un "progetto faraonico", bensì una previsione ponderata ed economicamente sostenibile. Essa interessa le aree comprese tra il capoluogo e la provinciale di Rosano e si lega alla maggiore accessibilità, alla ipotizzata presenza di un sistema articolato di parcheggi, alla possibilità di consistenti economie di scala, alla disponibilità di spazi adeguati ad ospitare le strutture politiche, tecniche e amministrative in un'unica sede, con evidenti risvolti di funzionalità. Il PS rende possibile la realizzazione della nuova struttura nell'ambito dello spazio pubblico articolato e polifunzionale che dovrà qualificare la riorganizzazione delle aree a monte della SP 34 di Rosano in occasione dell'arrivo della tranvia. La Disciplina del PS recita infatti⁹⁴:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico nel capoluogo dovrà essere perseguita garantendone la continuità fisica, la qualità formale, il coordinamento dell'arredo urbano, l'accessibilità pedonale. Al suo interno costituiranno luoghi centrali, emergenti per caratterizzazioni formali e funzionali i seguenti spazi:

.....

d. aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell'ambito della riorganizzazione legata all'arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell'ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale.

.....

La previsione del nuovo municipio nelle aree di cui trattasi sarà pertanto valutata dalla Amministrazione Comunale al momento di definirne l'assetto in conseguenza del perfezionamento del progetto della tranvia e sulla base di una attenta verifica economica preventiva.

4. La revisione generale del PS viene definita sulla base della continuità delle politiche territoriali adottate negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale. Si ricorda che tali politiche, improntate al perseguimento della qualità territoriale, hanno portato, tra l'altro, alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla ridiscussione e alla riduzione volumetrica di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e

⁹⁴ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 "UTOE di Bagno a Ripoli", punto 4.1.d

Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza da cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme del RU una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali. La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura. Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono confermati nelle quantità e nelle localizzazioni così ridefinite, ancorché nel rispetto delle condizioni di cui agli articoli 51, punto 7.1, e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari.

In aggiunta a tali previsioni, il PS prevede 347 vani di nuova costruzione ai fini residenziali, subordinandoli alle condizioni specificate nei principi di governo del territorio⁹⁵. Si tratta di una previsione contenuta, riferita a un arco temporale di circa 15 anni e dunque inevitabilmente non condizionata dall'attuale congiuntura economica. Sarà infatti il RU, che opera con previsioni quinquennali e che si misura invece con le dinamiche socio-economiche in atto, a stabilire se e quanto di tale previsione dovrà essere resa operativa nel corso del tempo.

Nell'uno e nell'altro caso il PS subordina i nuovi interventi residenziali alla previsione di quote minime di edilizia convenzionata e di edilizia sociale, ovvero alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni di pubblica utilità.

5. Come giustamente afferma l'osservazione, l'Amministrazione Comunale ha messo alla base delle proprie politiche la qualità del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, anche grazie all'apporto, allo stimolo e al controllo esercitato dalle varie forme di cittadinanza attiva. Il PS, che di questa politica costituisce un cardine fondamentale, prende le mosse dal riconoscimento, dalla tutela e dalla valorizzazione del patrimonio territoriale identitario e definisce, a partire da qui, strategie di sviluppo durevole compatibili. Al centro di tali strategie sta la qualità ambientale, perseguita a partire dalla ricomposizione ecosistemica del territorio comunale, per toccare, nello specifico, il sistema morfologico, il sistema idrografico, il sistema forestale, il sistema agricolo, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale⁹⁶.

Le politiche energetiche, richiamate dall'osservazione, sono oggetto di una apposita strategia relativa al sistema energetico⁹⁷, cui si rimanda. La questione relativa al sistema dei rifiuti, effettivamente rinviata al RU, può comunque trovare, in accoglimento della sollecitazione contenuta nell'osservazione, una utile indicazione strategica nella Disciplina del PS. A tale proposito si propone pertanto di integrare la Disciplina del PS, Articolo 56 "Sistema ambientale", così come segue:

⁹⁵ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo V "Principi per il governo del territorio", articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punto 7

⁹⁶ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", articolo 56 "Sistema ambientale"

⁹⁷ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", articolo 57 "Sistema energetico"

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

- e. sistema insediativo: garantire condizioni di sostenibilità ambientale nei nuovi insediamenti e nella riorganizzazione di quelli esistenti, attraverso:
- specifiche disposizioni inerenti i caratteri geologici e idraulici;
 - conservazione di varchi inedificati tra sistemi urbani limitrofi, evitando saldature tra gli insediamenti e provvedendo alla conservazione delle connotazioni paesaggistiche significative o alla determinazione di nuove connotazioni paesaggistiche in presenza di aree marginalizzate o degradate;
 - creazione di sistemi del verde urbano di tipo reticolare, capaci di innervare i tessuti edificati favorendone le funzionalità ecologiche (circolazione dei flussi naturali di aria, acqua, fauna) e raccordandoli al sistema ambientale esterno, onde limitare l'effetto barriera generato dagli insediamenti accentrati e continui;
 - previsione di standard ambientali da affiancare a quelli urbanistici per i nuovi insediamenti e per interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia negli insediamenti esistenti (emissioni, acqua, permeabilità, verde e connettività ecologica, energia⁹⁸);
 - **gestione integrata del processo produzione - raccolta - smaltimento dei rifiuti, con razionalizzazione della raccolta differenziata in funzione dell'articolazione del sistema insediativo policentrico;**
 - razionalizzazione del traffico urbano e creazione di percorsi ciclo-pedonali da integrare preferibilmente nel sistema reticolare del verde urbano.

In considerazione di quanto detto l'osservazione appare suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

⁹⁸ *Riqualificazione energetica attraverso sistemi passivi per il raffrescamento e la climatizzazione invernale, anche attraverso la trasformazione funzionale di coperture e facciate (accesso al sole, previsione di benefici termico/elettrici/produzione/consumo, monitoraggio degli effetti, condivisione e partecipazione alle fasi decisionali, procedurali, diffusione e disseminazione)*

Osservazione n° 45 – Cini Alessandro

Protocollo: n° 35414 del 18.10.2010

Ubicazione: Osteria Nuova

Sintesi:

L'osservante rileva che la variante generale al PS non considera adeguatamente la situazione particolare dei centri minori e propone considerazioni su Osteria Nuova che possono essere estese agli altri centri minori. A tale fine fa presente che:

1. *“ risulta evidente una notevole carenza dei servizi fognari ... quelli esistenti risultano di pessime qualità, obsoleti, non controllati con conseguente inquinamento dei corsi d'acqua superficiali ... delle falde sotterranee ed interessamento delle falde più profonde”.*
2. *“Il trasporto pubblico è insufficiente soprattutto nelle ore pomeridiane, parliamo di centri distanti 4-5 Km da Firenze, e privi di un razionale collegamento ... anche all'interno del territorio comunale ...”. Ciò contribuisce a determinare “ ... uno sviluppo abnorme del trasporto privato”.*
3. *“C'è ... un'assenza di ... progettazione e programmazione che incentivi l'identità dei centri minori...” e si pensa “... che solo tramite lo sviluppo edilizio si possa riqualificare un centro mentre spesso questo non eleva la qualità del vivere, ma investe il paese di altre e nuove problematiche.”*
4. *“Per creare una maggiore identità ad un paese, andrebbero individuati gli elementi costitutivi della vita sociale, per fare in modo che non diventi un paese dormitorio ... ad esempio, Piazza Fratelli Rosselli,... una piazza anonima per la quale sarebbe sufficiente un minimo di progettazione ed un intervento dal costo contenuto che la ricollochi al centro culturale e sociale del paese. Nella piazza o nei dintorni potrebbero poi nascere attività commerciali che la renderebbero più viva.”*
5. *“Il bisogno di verde è sempre stato assolto dalla campagna circostante, per l'alto valore ambientale che tale contesto paesistico ed agricolo rivestono. Inoltre gli spazi a verde attrezzato della Casa del Popolo di osteria sono già sufficienti per le esigenze della popolazione”.*

Propone pertanto:

- a. *“di rivedere le previsioni edificatorie riducendole fortemente e limitandole a quelle strettamente necessarie a soddisfare eventuali esigenze sociali”;*
- b. *“di mantenere intatti gli spazi aperti collocando gli eventuali interventi vicino a infrastrutture esistenti, evitando la realizzazione di nuove, e di conseguenza risparmiando risorse naturali e finanziarie (il riferimento è al raddoppio di Via della Torre e alla nuova strada di collegamento tra Via Roma e Via Martinelli)”;*
- c. *“di potenziare il mezzo pubblico in accordo anche con il comune di Rignano da cui proviene oggi gran parte del traffico che arriva fino a Bagno a Ripoli. Non è infatti possibile pensare che strade come la Via Roma, una strada collinare, con i suoi*

muretti a secco, le sue curve, discese e salite possa sostenere un traffico da grande arteria”;

- d. *“di verificare la possibilità, da parte dell’amministrazione, di consociarsi con la Casa del Popolo di Osteria per condividere la manutenzione del verde di proprietà della stessa, evitando inutili e costosi giardini pubblici da realizzare ex novo”.*

Proposta di controdeduzione:

1 Il PS riconosce tra le invarianti strutturali del territorio comunale il sistema insediativo policentrico e fonda su questa invariante le proprie strategie per il sistema insediativo. I centri minori costituiscono parte essenziale di tale sistema e di tali strategie. Sulla base di una analisi conoscitiva riferita a tutti i centri abitati presenti nel territorio comunale⁹⁹, a partire dalla tutela del patrimonio territoriale¹⁰⁰, il PS definisce infatti una invarianza insediativa fondata sul riconoscimento dell’identità storico-culturale e funzionale dei centri abitati maggiori (Bagno a Ripoli, Grassina, Antella), dei centri abitati minori (Balatro, Capannuccia, Case San Romolo, Osteria Nuova, Rimaggio, San Donato in Collina, Vallina, Villamagna) e degli insediamenti accentrati minori del territorio rurale. A partire da tale invarianza, il PS definisce poi una strategia per il sistema insediativo¹⁰¹ fondata sul riconoscimento dei centri abitati che si mostrano capaci di costituire capisaldi del sistema territoriale (soprattutto con riferimento alla programmazione dei servizi – essi sono Bagno a Ripoli, Grassina, Antella, Capannuccia, Osteria Nuova, Vallina), sulla valorizzazione dei rispettivi caratteri identitari e delle connotazioni di ruolo, sulla qualificazione strutturale e funzionale delle relative strutture urbane.

Facendo specifico riferimento a Osteria Nuova, il PS, tra l’altro, individua quale luogo centrale, emergente per caratterizzazione formale e funzionale, Piazza Fratelli Rosselli, *“... da restituire alla fruizione pedonale previa diversa ubicazione delle auto in sosta e specifica disciplina delle funzioni insediabili”.*

2. Il PS, tuttavia, non può che constatare come Osteria Nuova costituisca l’esito di uno sviluppo edilizio che, nei tempi recenti, ha profondamente alterato il carattere del borgo storico senza conferire al nuovo agglomerato urbano una struttura urbana riconoscibile e funzionante.

E’ partendo dall’addensamento delle costruzioni sorte lungo strada (’800 e inizi ’900) che il centro abitato si espande, infatti, nei tempi recenti. Al piccolo borgo lineare ottocentesco si attaccano, a monte e a valle di Via Roma, lottizzazioni completamente avulse dal contesto territoriale, ignare dei caratteri paesaggistici del luogo, parassitarie nei confronti della strada (elemento matrice originario e unico elemento di struttura urbana esistente). Ne risulta un aggregato privo di forma, costituito da settori separati che trovano nella strada l’unico

⁹⁹ Vedi Quadro conoscitivo di riferimento: Analisi, elaborati di cui al punto 7 *“Caratteri insediativi”* e, in particolare, elaborati di cui ai punti 7.1 *“Uso del suolo urbano”*, 7.5 *“Periodizzazione del sistema insediativo”* e 7.7 *“Relazione”*; Diagnosi e sintesi, elaborati di cui ai punti 1.2 e 2.2 *“Sistema insediativo”*

¹⁰⁰ Vedi in particolare la Disciplina: Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo I *“Sistemi territoriali”* con particolare riferimento ai punti riguardanti i caratteri insediativi e gli ambiti urbani, Titolo II *“Sistemi funzionali”* - articolo 15 *“Sistema insediativo”*, Titolo III *“Disciplina delle risorse patrimoniali”* – Capo III *“Disciplina delle componenti antropiche e storico – culturali”*, Titolo IV *“Invarianti strutturali”* – articolo 47 *“Invarianza insediativa”*, Titolo V *“Principi per il governo del territorio”* – articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”*

¹⁰¹ Vedi in particolare la Disciplina: Parte Terza *“Strategie per lo sviluppo durevole del territorio”*, Titolo I *“Strategie generali e di settore”* e Titolo II *“Disciplina delle unità territoriali organiche elementari”*, in particolare articolo 68 *“UTOE di Osteria Nuova”*

elemento connettivo, scontando, tuttavia, il ruolo di scorrimento che questa ricopre per i traffici di attraversamento.

Oggi l'abitato di Osteria Nuova è, pertanto, il risultato di interventi episodici, scoordinati e incoerenti, poco felici per i riflessi urbanistici e paesaggistici, che si sono "sovrapposti" a un nucleo storico dotato di intima coerenza morfologica e funzionale, modificandone il carattere originario e dilatandolo senza riuscire a conferirgli un nuovo "senso". Esso pertanto appare necessitante non già di ulteriori, massicci carichi insediativi, quanto di una riorganizzazione morfologica, paesaggistica e funzionale capace di conferirgli un nuovo senso compiuto e di favorire la metabolizzazione degli interventi recenti.

E' con questo scopo che il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all'espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono¹⁰²:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale;
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell'ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l'elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa per i traffici di attraversamento dell'abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato).

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente:

- una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite); il PS finalizza gli insediamenti già previsti dalla vigente strumentazione di governo del territorio e già fortemente ridotti rispetto alle dimensioni originarie (circa 50%) per garantire, tra l'altro, lo sbocco di una strada a fondo cieco (Via Martinelli), prefigurando in tal modo l'unico anello viario del centro abitato;
- si può parlare di qualità della vita in un centro abitato che gravita interamente sulla strada matrice, luogo, allo stesso tempo, di relazioni sociali, di distribuzione degli spostamenti interni e di attraversamento da parte dei traffici aventi origine e destinazione esterne, con migliaia di veicoli che transitano ogni giorno nei due sensi di marcia; il PS conferma, a tale proposito, una previsione già contenuta nella vigente strumentazione di governo del territorio e consistente nel potenziamento di Via della Torre, in modo da prefigurare una alternativa all'uso di Via Roma e razionalizzare le relazioni viarie tra i centri abitati lungo il percorso Bagno a Ripoli-Osteria Nuova-Antella-Grassina-Bagno a Ripoli¹⁰³.

¹⁰² Vedi Disciplina, articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", punto 4. *Sistema insediativo*

¹⁰³ L'integrazione, materiale e immateriale, tra i centri abitati discende dal riconoscimento del sistema insediativo policentrico (invariante strutturale)

La creazione di un luogo centrale a valle della Casa del popolo, d'altra parte, è finalizzata a rafforzare le strutture a servizio del circolo ricreativo nell'ambito di una sistemazione paesaggistica più qualificata dell'attuale. Il suddetto luogo centrale, lungi dal voler espropriare Piazza Fratelli Rosselli del ruolo di centro tradizionale e identitario, vuole costituire uno spazio aperto attrezzato quale le lottizzazioni che hanno snaturato il centro abitato nei decenni passati non sono riuscite a proporre.

Gli spazi aperti urbani, e in modo particolare gli spazi di verde attrezzato, costituiscono del resto una dotazione ricreativa a diretto servizio degli abitanti e offrono prestazioni diverse da quelle che può offrire la campagna. Non a caso la legislazione nazionale richiede espressamente e obbligatoriamente dotazioni minime di verde pubblico attrezzato: a Osteria Nuova, contrariamente a quanto affermato dall'osservazione, rispetto ai 9,00 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68, risultano allo stato attuale solo 0,93 mq/abitante, se riferiti all'intera UTOE, e 2,50 mq/abitante se riferiti al solo centro abitato, con un forte deficit rispetto ai minimi di legge.

Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono pertanto i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di riorganizzazione di tutto il centro abitato.

Si concorda comunque parzialmente con l'osservazione allorché evidenzia l'opportunità che l'Amministrazione Comunale trovi un accordo con la Casa del popolo per la gestione del verde di uso pubblico. Si concorda altresì sulla inopportunità di prevedere giardini che presuppongano una manutenzione costosa. A tale proposito appare dunque opportuno integrare la Disciplina del PS, Articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", così come segue:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico

4.2. Il settore urbano centro-meridionale dovrà essere completato e riorganizzato sulla base di un progetto unitario finalizzato a:

a.

b. consentire la creazione di una nuova centralità urbana, incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo e a **bassa manutenzione, la cui gestione dovrà essere preferibilmente affidata, previo convenzionamento, alle locali strutture ricreative e culturali.**

3. Il PS dispone che il RU sottoponga tutti i nuovi insediamenti, tra l'altro, alla preventiva verifica dell'adeguatezza del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo V "Principi per il governo del territorio", articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punto 6.b

4. Si concorda con l'osservazione allorché evidenzia le carenze del trasporto pubblico e il conseguente sviluppo abnorme del traffico privato di attraversamento del territorio comunale. Per limitare l'impatto generato da questi traffici (che hanno origine e destinazione esterne ai confini comunali), l'Amministrazione Comunale ha organizzato incontri con il comune di Firenze e con i comuni del Chianti, del Val d'Arno e della Val di Sieve onde definire una comune strategia della mobilità incentrata sulla realizzazione di parcheggi scambiatori, finalizzati a favorire lo scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico, nei luoghi di origine degli spostamenti: c/o stazioni FS, lungo l'A1, lungo le principali vie di comunicazione. Il PS assume come indispensabile questo coordinamento, che dovrà essere garantito dalla Provincia di Firenze, e lo presuppone in relazione ai principali obiettivi strategici delle politiche della mobilità di livello metropolitano¹⁰⁵.

Il raccordo con il Comune di Rignano, auspicato dall'osservazione, non potrà che trovare collocazione all'interno di questa strategia ed essere esteso, semmai, alla considerazione degli effetti generati dalla proliferazione delle abitazioni di Troghi e Cellai sul territorio ripolese.

Il potenziamento del servizio di trasporto pubblico costituisce comunque una opzione di fondo delle politiche comunali e trova adeguata collocazione nel PS.

5. La revisione generale del PS viene definita sulla base della continuità delle politiche territoriali adottate negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale. Si ricorda che tali politiche, improntate al perseguimento della qualità territoriale, hanno portato, tra l'altro, alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla ridiscussione e alla riduzione volumetrica di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza da cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme del RU una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali. La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura. Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono confermati nelle quantità e nelle localizzazioni così ridefinite, nel rispetto delle condizioni di cui agli articoli 51, punto 7.1, e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari.

In aggiunta a tali previsioni, il PS prevede 347 vani di nuova costruzione ai fini residenziali, subordinandoli alle condizioni specificate nei principi di governo del territorio¹⁰⁶. Si tratta di una previsione contenuta, riferita a un arco temporale di circa 15 anni. Sarà il RU, che opera con previsioni quinquennali, a stabilire se e quanto di tale previsione dovrà essere resa operativa nel corso del tempo.

¹⁰⁵ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", art. 62 "Sistema infrastrutturale"

¹⁰⁶ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo V "Principi per il governo del territorio", articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punto 7

Nell'uno e nell'altro caso il PS subordina i nuovi interventi residenziali alla previsione di quote minime di edilizia convenzionata e di edilizia sociale, ovvero alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni di pubblica utilità.

Per quanto esposto l'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 46 – Di Pasquale Giovanni et alii¹⁰⁷

Protocollo: n° 35415 del 18.10.2010

Ubicazione: Osteria Nuova

Sintesi:

L'osservante fa presente che:

- *“Per quanto dimezzati i due interventi previsti ad Osteria Nuova sono talmente consistenti da trasformare fortemente l'abitato. Oltre all'edificazione sono previste opere di trasformazione del territorio: una strada di collegamento tra Via Roma e Via Martinelli e il raddoppio di Via La Torre (quest'ultima è una strada bianca che il Piano sembra voglia tutelare). Tutto ciò non può che avere un forte, negativo impatto ambientale e paesaggistico”;*

-*“Tutto questo ... a distanza di pochi anni dalla redazione del PIT Regionale in cui la salvaguardia del patrimonio collinare costituisce un elemento di indirizzo molto forte, in netto contrasto con le previsioni in questione ...”*

A tale proposito fa presente che:

a) *“l'elevato numero di vani (151 tra vecchie e nuove previsioni) più che interventi di completamento fa pensare che si voglia realizzare proprio ciò che la Regione vorrebbe invece evitare su queste colline, cioè lottizzazioni a scopo edificatorio (art. 21 comma 7 del PIT)”;*

b) non si capisce perché *“... tale previsione, annullata dal TAR e ancora in attesa del secondo grado di giudizio, non abbia indotto l'amministrazione a dislocare i due interventi di Osteria ... in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggior fragilità paesistica e ambientale (art. 21 comma 6 del PIT)”*.

Ritiene inoltre *“... del tutto pretestuosa la riqualificazione richiesta dal PIT per poter eventualmente intervenire anche in ambito collinare, dal momento che le due strade previste degradano più che riqualificare il paese. L'unico elemento di riqualificazione “vero” è costituito dalla ristrutturazione della Piazza Fratelli Rosselli ...”*.

Allo stesso modo il *“... recupero di Via Roma a funzioni prettamente urbane ... appare quanto mai inverosimile: come può un pezzo di strada senza tessuto commerciale diventare un luogo di relazioni sociali? Se ... il problema è il traffico sulla Via Roma allora non si comprende l'intervento edificatorio di 150 vani, con il conseguente aggravio alla mobilità e perché non si cerchino altre strade per risolvere il problema (potenziamento mezzo pubblico di trasporto, nuovo casello autostradale a Rignano). Gli elementi vitali di questa frazione ... sono ... la Piazza, la casa del popolo, l'asilo nido, l'Ufficio Postale, il negozio di alimentari e quello di rivendita di*

¹⁰⁷ Con Annica Bonfiglio Lucia, Spremolla Francesca, Di Pasquale Paolo, Magnolfi Giovanni, Jommi Giuseppe, ... (nome non comprensibile), ... (nome non comprensibile), Bigazzi Pasquale, ... (nome non comprensibile), Bigazzi Alessandro, Paoli Anna, Bellacci Niccolina, Santi Alessandro, Donà Laura, Avril Claus, Avril Franco, Cini Alessandro, Chiari Riccardo, Benvenuti Silvana, Bigiarini Sondra, Biagiarini Olimpia, Glauser Patricia, Avril Renato, Peruzzi Stefano, Peruzzi Edoardo, Peruzzi Matteo, Olivetti Peruzzi Ginevra, Gallo Peruzzi Cecilia, Perera H. Fattima, ... (nome non comprensibile), Torricelli Mara, Timcolimi Simone, Timcolimi Piero, Raimondi Franca, Brandigi Beatrice, Gatteschi Giorgio, Gatteschi Giuliano, Cecchi Vanna, Andreani Roberto, Andreani Nicoletta, Cipriani Lorenzo, Martini Monica, ... (nome non comprensibile), Biagiotti Francesco, ... (nome non comprensibile), Brondi Marisa

materiali agricoli. Piuttosto che sottrarre un pezzo di strada che attraversa il paese ...” si ritiene pertanto che “... si debba puntare l’attenzione su questi elementi, ristrutturando la piazza per restituirla alla sua vera funzione di luogo di incontro.

L’A.C. potrebbe mantenere gli spazi verdi attrezzati esistenti insieme alla casa del popolo senza doverne realizzare altri; prevedere agevolazioni per far sopravvivere l’unico negozio di alimentari che svolge anche un ruolo sociale ...”.

- Infine manifesta “... molti dubbi sulla legittimità dell’iter seguito in quanto l’intervento di Osteria Nuova, annullato dal TAR ... non avrebbe dovuto godere delle disposizioni transitorie di cui all’art. 70 ... bensì essere inserito tra le nuove previsioni seguendo quindi l’iter completo della Variante medesima”

Chiede pertanto di rivedere la Variante Generale adottata, osservando più attentamente quanto indicato dal PIT in relazione al patrimonio collinare e:

- a) *“togliendo dall’art. 70 “Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi” il punto e) relativo ad Osteria Nuova;*
- b) *riducendo fortemente la consistenza degli interventi edificatori ed in particolare quello indicato come Piazza Rosselli (limitandolo ad un effettivo completamento dell’esistente quindi vicino alla Via Roma senza la necessità di altre strade) piuttosto che prevedere vere e proprie espansioni;*
- c) *eliminando le opere infrastrutturali (collegamento Via Martinelli e allargamento di Via della Torre)... ;*
- d) *cancellando Osteria Nuova dalla tabella sinottica n.1 “Insediamenti residenziali: capacità edificatoria residua PS previgente” per trasferire il nuovo intervento, così ridotto, nella tabella sinottica n.2 “Insediamenti residenziali: nuove previsioni PS”;*
- e) *potenziare il trasporto pubblico. Si sottolinea infatti come in tutta Europa i problemi legati alla mobilità dei cittadini vengano da tempo affrontati e risolti potenziando il trasporto pubblico e non asfaltando nuove strade ...”*

Proposta di controdeduzione:

1. L’osservazione è sottoscritta da 47 cittadini, che fanno seguito alle osservazioni già presentate al PS del 1999 e alla variante al PS del 2006, nonché alla lettera aperta del 2008.

2. Il PS prende atto che il centro abitato di Osteria Nuova costituisce l’esito di uno sviluppo edilizio che, nei tempi recenti, ha profondamente alterato il carattere del borgo storico senza conferire al nuovo agglomerato urbano una struttura urbana riconoscibile e funzionante.

Come già detto nelle controdeduzioni alla osservazione presentata alla variante al PS del 2006 e riproposta in allegato dai firmatari *“L’abitato di Osteria Nuova non sembra costituire più, come sostengono gli osservanti, “... un piccolo borgo immerso nella bellissima campagna, costellata di olivi, vigneti, cipressi, ville, chiese”. Infatti, la realizzazione della vicina Autostrada del Sole e soprattutto dei massicci insediamenti recenti (a valle di Via Roma, con l’ampia lottizzazione che spinge lo “svillettamento” fino a Via della Torre; a ridosso di Via Lazzeri; a ridosso di Via Italo Martinelli) hanno trasformato il vecchio borgo addossato alla strada per San Donato e legato da*

molteplici relazioni alla campagna, in un aggregato privo di forma e di struttura urbana, casuale tanto nella organizzazione interna quanto nel rapporto con la campagna circostante. L'autostrada è passata senza preoccuparsi di contenere l'impatto, paesaggistico e territoriale, a livelli accettabili; le lottizzazioni recenti, queste sì massicce, laceranti, forse socialmente poco utili, si sono sovrapposte a un tessuto che "prima" era davvero delicato e hanno stravolto un borgo che era davvero piccolo e che aveva davvero un rapporto diretto con la bellissima campagna dei dintorni.

Tutte queste trasformazioni sono divenute anch'esse parti integranti del paesaggio locale, ma in negativo, sovrapponendosi ad esso, introducendo pesanti elementi di incoerenza, deprimendone fortemente la qualità.

Oggi l'abitato di Osteria Nuova è il risultato di interventi episodici scoordinati, incoerenti, poco felici per i riflessi urbanistici e paesaggistici, che si sono "sovrapposti" a un nucleo storico dotato di intima coerenza morfologica e funzionale, modificandone il carattere originario e dilatandolo senza riuscire a conferirgli un nuovo "senso". Esso pertanto appare necessitante non già di ulteriori, massicci carichi insediativi, quanto di una riorganizzazione morfologica, paesaggistica e funzionale capace di riconferirgli un nuovo senso compiuto e di favorire la metabolizzazione degli interventi recenti."

E' con questo scopo che il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all'espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono¹⁰⁸:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale;
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell'ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l'elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa per i traffici di attraversamento dell'abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato).

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente:

- una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite); il PS finalizza gli insediamenti già previsti dalla vigente strumentazione di governo del territorio e già fortemente ridotti rispetto alle dimensioni originarie (circa il 50%) per garantire, tra l'altro, lo sbocco di una strada a fondo cieco (Via Martinelli), prefigurando in tal modo l'unico anello viario del centro abitato;
- si può parlare di qualità della vita in un centro abitato che gravita interamente sulla strada matrice, luogo, allo stesso tempo, di relazioni sociali, di distribuzione degli spostamenti interni e di attraversamento da parte dei traffici aventi origine e

¹⁰⁸ Vedi Disciplina, articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", punto 4. Sistema insediativo

destinazione esterne, con migliaia di veicoli che transitano ogni giorno nei due sensi di marcia; il PS conferma, a tale proposito, una previsione già contenuta nella vigente strumentazione di governo del territorio e consistente nel potenziamento di Via della Torre, in modo da prefigurare una alternativa all'uso di Via Roma e razionalizzare le relazioni viarie tra i centri abitati lungo il percorso Bagno a Ripoli-Osteria Nuova-Antella-Grassina-Bagno a Ripoli¹⁰⁹.

2. Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali¹¹⁰. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

3. La creazione di un luogo centrale a valle della Casa del popolo, d'altra parte, è finalizzata a rafforzare le strutture a servizio del circolo ricreativo nell'ambito di una sistemazione paesaggistica più qualificata dell'attuale. Il suddetto luogo centrale, lungi dal voler espropriare Piazza Fratelli Rosselli del ruolo di centro tradizionale e identitario, vuole costituire uno spazio aperto attrezzato quale le lottizzazioni che hanno snaturato il centro abitato nei decenni passati non sono riuscite a proporre.

Gli spazi aperti urbani, e in modo particolare gli spazi di verde attrezzato, costituiscono del resto una dotazione ricreativa a diretto servizio degli abitanti richiesta espressamente e obbligatoriamente dalla legislazione vigente: a Osteria Nuova, rispetto ai 9,00 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68, risultano allo stato attuale solo 0,93 mq/abitante, se riferiti all'intera UTOE, e 2,50 mq/abitante se riferiti al solo centro abitato, con un forte deficit rispetto ai minimi di legge.

Si concorda comunque con l'osservazione allorché evidenzia l'opportunità che l'Amministrazione Comunale sostenga, nei limiti del possibile, la Casa del popolo per il mantenimento del verde attrezzato esistente (che è di proprietà privata, se pure di uso pubblico) e le strutture di pubblica utilità che costituiscono gli *elementi vitali della frazione* (asilo nido, ufficio postale, esercizi commerciali). Si ricorda, a tale proposito, che il PS, trattando i sistemi funzionali nello Statuto del territorio¹¹¹ richiede una nuova caratterizzazione di ruolo per le strutture dell'associazionismo di base della collina (empori polifunzionali, ecc.), in modo da integrare la tradizionale funzione di aggregazione sociale con nuove funzioni capaci di arricchire l'offerta territoriale e di garantire forme di gestione meno gravose.

A tale proposito, anche in accoglimento di proposte avanzate da altre osservazioni, appare dunque opportuno integrare la Disciplina del PS, Articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", così come segue:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico

4.2. Il settore urbano centro-meridionale dovrà essere completato e riorganizzato sulla base di un progetto unitario finalizzato a:

¹⁰⁹ L'integrazione, materiale e immateriale, tra i centri abitati discende dal riconoscimento del sistema insediativo policentrico (invariante strutturale)

¹¹⁰ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso delle risorse patrimoniali", Capo III "Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali", articolo 35 "Viabilità di impianto storico"

¹¹¹ Vedi la Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo II "Sistemi funzionali", articolo 17 "Sistema socio-economico", punti 4.2 "Attrezzature e servizi di rilevanza sociale e di livello comunale" e 4.3 "Strutture socio-economiche"

- a.
- b. consentire la creazione di una nuova centralità urbana, incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo e a **bassa manutenzione, la cui gestione dovrà essere preferibilmente affidata, previo convenzionamento, alle locali strutture ricreative e culturali.**

4. Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono pertanto i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di riorganizzazione di tutto il centro abitato.

Di conseguenza l'osservazione non appare condivisibile allorché sostiene che, anziché interventi di completamento, il PS prevede lottizzazioni collinari a scopo edificatorio non consentite dal PIT. Gli interventi sopra richiamati, proprio per i requisiti di fondo da rispettare, si configurano come interventi che concorrono al completamento, alla riorganizzazione e alla qualificazione del centro abitato esistente, perché ne prefigurano un perimetro meno casuale e sfrangiato, un sistema viario più organico e definito, luoghi di frequentazione pubblica che integrano quelli esistenti. Il tutto nel rispetto delle disposizioni statutarie¹¹² e nell'ambito di un progetto organico di riassetto del centro abitato, definito dal PS¹¹³, che interessa il sistema territoriale, il sistema ambientale, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale.

5. La revisione generale del PS viene definita sulla base della continuità delle politiche territoriali adottate negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale. Si ricorda che tali politiche, improntate al perseguimento della qualità territoriale, hanno portato, tra l'altro, alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla ridiscussione e alla riduzione volumetrica di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza da cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme del RU una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali. La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura. Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno

¹¹² Vedi la Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio"

¹¹³ Vedi la Disciplina e in particolare l'articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova"

interessato PS, RU e RE vigenti), vengono confermati nelle quantità e nelle localizzazioni così ridefinite, nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari.

6. L'intervento di Osteria Nuova rientra tra quelli di cui all'articolo 70 della Disciplina in quanto previsto dal PS vigente. Con la variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con accordo di pianificazione tra il Comune di Bagno a Ripoli e la Provincia di Firenze e ratificato con Del CC 45/09, sono stati infatti superati i dubbi interpretativi che, a seguito della approvazione della strumentazione urbanistica comunale del 1999, avevano portato alla nota sentenza del TAR Toscana su Osteria Nuova. Tale contenzioso si incentrava sugli effetti asseritamente "inibitori" che le *aree fragili sottoposte a programma di paesaggio* avrebbero prodotto rispetto alla funzione di pianificazione di competenza comunale. La suddetta variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, frutto del citato accordo di pianificazione e successiva, appunto, alla richiamata sentenza del Tar, ha prodotto la coincidenza tra il perimetro del territorio aperto e quello delle aree fragili, allo scopo di evitare la sovrapposizione con le aree interne al perimetro dei centri abitati. Tale variante pertanto ha definito una perimetrazione univoca dei centri abitati e delle aree fragili negli strumenti di pianificazione comunale e provinciale.

Per Osteria Nuova, la revisione generale del PS definisce quindi previsioni edificatorie, già presenti nel PS vigente, alle quali il RU non ha ancora dato operatività. Alla sopra citata variante al PS per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, infatti, non ha ancora fatto seguito una variante al RU finalizzata al suo recepimento. Sarà pertanto il RU che, considerando le implicazioni paesaggistiche del contesto e nell'ambito della propria programmazione quinquennale, definirà compiutamente la localizzazione degli interventi edificatori, così come i relativi requisiti morfo tipologici.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dalla presente osservazione e da altre che trattano temi simili, si ritiene pertanto opportuno modificare, nelle forme di seguito riportate, la Disciplina della revisione generale del PS adottato in modo da chiarire quanto sopra specificato:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

1.

2.

3. I suddetti ambiti urbani sono costituiti **dalle aree ricadenti nelle UTOE dei centri abitati, così come definite dal Piano strutturale previgente.** dai tessuti urbani esistenti, rilevati nella Tavola 7.4, Analisi – seconda parte, del Quadro conoscitivo di riferimento¹⁴⁴, nonché dalle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, previste dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio¹⁴⁵ e non ancora attuate, ma oggetto di progetti approvati o in corso di approvazione, ovvero fatte salve dal presente Piano strutturale così come specificato all'articolo 70 delle presenti norme.

.....

7. Il Regolamento Urbanistico potrà disporre altresì che i nuovi insediamenti, con l'eccezione di quelli destinati ad ospitare servizi pubblici o di pubblica utilità, siano subordinati a:

¹⁴⁴ La Tavola 7.4 del Quadro conoscitivo di riferimento (Analisi – prima parte) si compone di dieci elaborati grafici, in scala 1:2.000, che individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati

¹⁴⁵ Regolamento urbanistico previgente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

7.1. nuovi insediamenti di cui all'articolo 70, punto 3, previsti dalla ~~previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ **dal Piano strutturale previgente** e confermati dal Piano strutturale **dalla presente revisione generale**, che non siano stati oggetto di procedimenti edilizi o urbanistici formalmente avviati alla data di adozione delle presenti norme, anche attraverso la richiesta di nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente (in aggiunta alle specifiche disposizioni ~~dettate dal suddetto~~ **di cui** articolo 70 **delle presenti norme**):

- a. interventi in aree di completamento (articolo 70, punto 3.1 delle presenti norme) **realizzabili con intervento diretto**: non sono subordinati ad ulteriori condizioni;
- b. interventi ~~relativi ad aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **realizzabili previo piano attuativo**:
.....

ARTICOLO 63 "Dimensionamento"

1.
2. Obiettivi strategici di riferimento
.....

- a. residenza:
 - o
 - o

A tali fini il Piano strutturale definisce un fabbisogno abitativo di 2.000 vani, da soddisfare attraverso:

- o la conferma delle previsioni non attuate **o in fase di attuazione del Piano strutturale previgente**, ~~della previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ per un totale di 1.306 vani (653 vani da ricavare attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre 653 vani da ricavare attraverso nuove costruzioni);
 - o
- b. strutture industriali e artigianali:
 - o qualificazione;
 - o potenziamento ;
 - o creazione

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e Antella, le previsioni ~~della previgente strumentazione comunale di governo del territorio~~ **del Regolamento urbanistico previgente**¹¹⁶, non attuate o in fase di attuazione

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento urbanistico, che darà piena operatività alla revisione generale del Piano strutturale, **e comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del Regolamento urbanistico previgente**, si applicano, se e in quanto non in contrasto con la presente disciplina, le disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico previgente, con le condizioni, le

¹¹⁶ Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

limitazioni e/o le specificazioni di seguito elencate (**aggiuntive rispetto a quelle di cui all'articolo 51, punto 7.1 delle presenti norme**). **Resta ferma la possibilità di variare il suddetto Regolamento urbanistico per garantire operatività alle previsioni del Piano strutturale previgente confermate dalla presente revisione generale.**

....

3. Nel sistema insediativo urbano, così come definito dall'articolo 51 delle presenti norme, fermo restando quanto disposto al ~~punto~~ **ai punti 1, 2, 5, 6, 7 e 8** del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

3.1. interventi attuabili in applicazione del Regolamento urbanistico previgente:

3.1.1. aree con trasformazioni sottoposte a intervento diretto: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

~~3.2.~~ **3.1.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto previo Piano attuativo:**

3.1.2.1. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto: **nelle aree sotto elencate** sono consentiti, ~~esclusivamente nelle aree di seguito elencate,~~ gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente e disciplinati dalle schede raccolte nel relativo Allegato n. 3¹¹⁷.

....

b. Antella:

○ ...

~~○ Via Brigate Partigiane (retro) – unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq;~~

.....

e. Osteria Nuova:

~~○ Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq;~~

....

g. Villamagna:

~~○ Via Poggio a Luco (scheda n. 5) – unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.~~

3.1.2.2. altre aree: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

3.2. interventi attuabili in applicazione del Piano strutturale previgente con variante al Regolamento urbanistico e previo Piano attuativo: nelle UTOE sotto elencate è consentita l'attuazione degli ulteriori interventi previsti dal Piano strutturale previgente nel rispetto delle disposizioni che seguono. La preventiva variante al Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare i suddetti interventi attraverso specifiche schede, che costituiranno integrazione o modifica di quelle raccolte nell'Allegato n. 3 del Regolamento urbanistico previgente.

¹¹⁷ Regolamento urbanistico vigente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

a. Antella:

- o **unico comparto con intervento di Villamagna, sotto indicato alla lettera c (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq.**

a. Osteria Nuova:

- o **(previa predisposizione di apposita scheda a integrazione dell'Allegato 3 al Regolamento urbanistico): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq**

c. Villamagna:

- o **unico comparto con intervento di Antella, sopra indicato alla lettera a (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.**

7. Si concorda con l'osservazione sulla necessità di potenziare il trasporto pubblico.

Per limitare l'impatto generato dal traffico di attraversamento (che ha origine e destinazione esterne ai confini comunali), l'Amministrazione Comunale ha organizzato incontri con il comune di Firenze e con i comuni del Chianti, del Val d'Arno e della Val di Sieve onde definire una comune strategia della mobilità incentrata sulla realizzazione di parcheggi scambiatori, finalizzati a favorire lo scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico, nei luoghi di origine degli spostamenti: c/o stazioni FS, lungo l'A1, lungo le principali vie di comunicazione. Il PS assume come indispensabile questo coordinamento, che dovrà essere garantito dalla Provincia di Firenze, e lo presuppone in relazione ai principali obiettivi strategici delle politiche della mobilità di livello metropolitano¹¹⁸.

In particolare, per limitare i traffici di attraversamento di Osteria Nuova è fondamentale il raccordo con il Comune di Rignano, che non potrà che trovare collocazione all'interno di questa strategia, estendendola alla considerazione degli effetti generati dalla proliferazione delle abitazioni di Troghi e Cellai sul territorio ripolese.

L'osservazione appare pertanto condivisibile là dove auspica il sostegno della Amministrazione Comunale alle Case del popolo e alle strutture che vitalizzano gli insediamenti collinari, nonché là dove sostiene la necessità di potenziare il trasporto pubblico. Appare suscettibile di accoglimento parziale in relazione agli interventi di Osteria Nuova fatti salvi dal PS adottato. Non appare suscettibile di accoglimento in relazione agli altri punti.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

¹¹⁸ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", art. 62 "Sistema infrastrutturale"

Osservazione n° 47 – Rigacci Valeriano (Presidente del Consiglio di Amministrazione della “Società Mutuo Soccorso Filarmonica e Corale” Casa del Popolo di Grassina)

Protocollo: n° 35421 del 18.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al “... ruolo individuato...” per Grassina dal Piano strutturale, ritiene che al suddetto centro abitato “...dovrebbe essere riconosciuto anche quello culturale...”.

Chiede pertanto:

- 1) che “...si tenga conto della funzione del nostro Teatro servito da un palco secondo solamente ai grandi Teatri della vicina Firenze che ospita ogni anno alcune delle più importanti manifestazioni di danza che ... coinvolgono scuole di danza di diverse regioni italiane (ed ... europee) ... il Teatro ogni anno ospita prove generali di ... concerti dell’Orchestra della Scuola di Musica di Fiesole ed è sede del Coro Sociale della Casa del popolo di Grassina ... Il teatro ospita ... iniziative promosse da associazioni quali ARCI e ANPI che solamente a Grassina riescono a trovare un vasto spazio teatrale tecnicamente adeguato...” Questo spazio è inoltre “...luogo di incontro e di aggregazione nelle serate danzanti per persone di tutte le età ... Molte delle attività ... hanno luogo ... da oltre cento anni...”;
- 2) che “... si tenga conto, in relazione alle attività del Teatro, del Campo sportivo, del Bar Sociale, della Pizzeria Sociale e degli spazi verdi all’aperto, della necessità che abbiamo di regolamentare la sosta delle automobili all’interno degli spazi di nostra proprietà occupati ogni giorno ... da autovetture non appartenenti ai soci ... della Casa del Popolo”.
- 3) che “... Nell’ottica di salvaguardare sia gli spazi prettamente dedicati all’aggregazione sociale, sportiva, culturale che quelli funzionali a quest’ultima ...” tali spazi “...non siano ... destinati allo sviluppo di nuove reti stradali”
- 4) che i vasti spazi all’aperto siano “...riservati esclusivamente per attività e funzioni sociali così come voluto dai Soci che acquistarono quei terreni ... Attività quindi ricreative, sportive, culturali e del tempo libero che trovano corrispondenza nelle attese del Corpo Sociale e della Comunità non siano vanificate da previsioni contrastanti con tali vocazioni”.

Proposta di controdeduzione:

1. Nel formulare le strategie per il sistema insediativo¹¹⁹, il PS individua le connotazioni di ruolo prevalenti dei centri abitati principali, a partire dalle quali dovranno essere definite le politiche di differenziazione e integrazione che stanno alla base del sistema insediativo policentrico. I ruoli individuati per i tre centri abitati principali (Bagno a Ripoli, Grassina e Antella) vanno intesi

¹¹⁹ Vedi Disciplina, Parte Terza “Strategie per lo sviluppo durevole del territorio”, Titolo I “Strategie generali e di settore”, articolo 61 “Sistema insediativo”

come prevalenti e non esclusivi. A Grassina viene riconosciuto, tra gli altri, un importante ruolo ricreativo incentrato sulle strutture dell'associazionismo ubicate in destra idrografica dell'Ema (Casa del popolo e circolo ACLI). Poiché, tuttavia, le attività svolte da tali strutture sono, tradizionalmente, sia ricreative che culturali, si conviene con quanto sostenuto dall'osservazione. A tale proposito si propone pertanto di modificare l'articolo 61 "Sistema insediativo", punto 2 "Obiettivi strategici di riferimento", così come segue:

2. Obiettivi strategici di riferimento.

Gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale definisce per rafforzare e qualificare il carattere tripolare policentrico del territorio comunale e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE sono:

- *valorizzazione delle connotazioni di ruolo già individuabili nei centri abitati principali di Bagno a Ripoli, Grassina e Antella e in particolare:*
 - o *Bagno a Ripoli:*
 - o *Grassina: ruolo ricreativo e culturale incentrato sul polo attrezzato in destra idrografica dell'Ema¹²⁰; centro commerciale naturale, incentrato sul tessuto di piccoli negozi presenti lungo le strade del borgo; sede dell'associazionismo di base, orientato alla fornitura di servizi sociali; centro produttivo e direzionale (servizi alle imprese) per la continuità fisica con le aree (decentrate) di Campigliano, Ponte a Ema e Vacciano; porta del Chianti, incentrata sullo snodo strategico della SRT 222 "Chiantigiana";*
 - o *Antella:*

2. L'Amministrazione Comunale sta da tempo lavorando alle linee di indirizzo per la riorganizzazione e la qualificazione del centro abitato di Grassina. Nell'ambito di tale lavoro è stata ipotizzata la realizzazione di un by pass che consentisse ai traffici (soprattutto pesanti) di evitare l'attraversamento del centro storico. A seguito del perfezionamento delle procedure per la realizzazione della variante alla SRT 222 Chiantigiana, tuttavia, la previsione del by pass ha perso gran parte della sua rilevanza. Il lungo confronto con la Casa del popolo, circa il futuro assetto delle aree in destra idrografica dell'Ema, ha inoltre suggerito di evitare l'introduzione di opere impegnative che avrebbero alterato fortemente la percezione dell'area da parte degli abitanti e, in particolar modo, dei soci delle strutture associative.

Il PS è intervenuto allorché questa riflessione non era ancora pienamente maturata: se pertanto la tavola delle strategie¹²¹ prevede di servire le aree in destra idrografica dell'Ema con un percorso ciclo-pedonale, la Disciplina, nel definire le strategie generali e di settore, lascia aperta la possibilità di prevedere una "variante all'attraversamento del centro storico di Grassina"¹²² e, nel definire gli interventi strategici per il centro abitato, prevede un anello viario urbano che può essere costituito anche da brevi tratti di nuova viabilità interna o immediatamente limitrofa all'abitato, interessando anche le aree ubicate in destra idrografica dell'Ema: "Onde migliorare la circolazione veicolare interna e il servizio di trasporto pubblico su gomma, estendendolo fino a interessare ulteriori settori del centro abitato, il Regolamento urbanistico provvederà a individuare un anello viario urbano attraverso la gerarchizzazione della viabilità esistente, se del caso integrata con limitati tratti di nuova viabilità interna o

¹²⁰ Casa del popolo, ACLI

¹²¹ Vedi tavola 2 "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio" – 2.2 "Unità territoriali organiche elementari"

¹²² Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", articolo 62 "Sistema infrastrutturale"

immediatamente limitrofa all'abitato, interessando il borgo storico e le aree ubicate in destra idrografica dell'Enna.

Provvederà altresì a definire i raccordi viari, carrabili o ciclopedonali, che potranno migliorare l'integrazione tra i diversi settori urbani."

Ferma restando pertanto l'esigenza che il RU possa migliorare la viabilità urbana e favorire la realizzazione di anelli stradali capaci di fluidificare i traffici, si ritiene che la sollecitazione dell'osservazione, volta ad evitare l'interessamento delle aree della Casa del popolo da parte di nuove previsioni viari, possa esse accolta attraverso le seguenti modifiche alla Disciplina del PS:

Articolo 62. Sistema infrastrutturale

.....

2. Obiettivi strategici di riferimento

....

- Viabilità di connessione sovra comunale:

- o adeguamento delle caratteristiche geometriche e attenuazione degli impatti generati sui centri abitati attraverso:
 -
 -
 - previsione di varianti stradali e/o by pass in corrispondenza delle situazioni di maggiore criticità per l'impatto dei traffici di attraversamento sulla funzionalità e sulla sicurezza dei centri abitati (variante SRT 222 "Chiantigiana" a Grassina; ~~variante all'attraversamento del centro storico di Grassina~~; variante alla SP 34 "Di Rosano" con creazione del doppio ponte sull'Arno a Vallina; varianti alla SP 1 "Aretina", con previsione di by pass a Bagno a Ripoli e Osteria Nuova).

Articolo 65. UTOE di Grassina

....

5. Sistema infrastrutturale

....

5.3. Onde migliorare la circolazione veicolare interna e il servizio di trasporto pubblico su gomma, estendendolo fino a interessare ulteriori settori del centro abitato, il Regolamento urbanistico provvederà a individuare un anello viario urbano attraverso la gerarchizzazione della viabilità esistente, se del caso integrata con limitati tratti di nuova viabilità interna o immediatamente limitrofa all'abitato, ~~interessando il borgo storico e le aree ubicate in destra idrografica dell'Enna.~~

Provvederà altresì a definire i raccordi viari, carrabili o ciclopedonali, che potranno migliorare l'integrazione tra i diversi settori urbani.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 48 – Signorini F. Giorgio

Protocollo: n° 35424 del 18.10.2010

Ubicazione: Fattucchia

Sintesi:

Si osserva che:

- 1) *“L’art. 35 della Disciplina di Piano riguarda la Viabilità di impianto storico”, rappresentata nella Tavola 1.3.2 dello Statuto del Territorio, ed in particolare regolamenta l’accesso delle strade vicinali. In realtà in tale tavola non si fa esplicito riferimento a strade “vicinali” (riportate invece come tali nella Tavola 1.2.3.1 dello Statuto del Territorio, oltre che in altre tavole del Piano Strutturale), ma a viabilità minore “di impianto storico antecedente il 1930”. Riporto in allegato un particolare della Tavola 1.3.2 relativo a Fattucchia. La zona in prossimità della Villa Il Riposo (o Signorini) non risulta definita in dettaglio; desidero in ogni caso precisare che non esiste viabilità storica che attraversi il parco della villa, da secoli circondato da un alto muro. Al proposito rimando all’osservazione precedentemente inviata, di cui allego copia”.*
- 2) *“... le aree al centro del particolare di tavola allegato, in grigio nell’originale e da me evidenziate in verde chiaro, presentano impianti colturali tradizionali, alcuni parzialmente in abbandono; dovrebbero essere perciò essere rappresentate con il colore giallo-arancio come quelle circostanti”.*
- 3) *“La via delle Fonti è considerata in diversi punti del Piano Strutturale come strada di attraversamento di interesse comunale, o simile. Osservo che essa non può assolvere a questa funzione: da un lato per il suo alto valore paesaggistico e perché viene utilizzata da tanti come luogo di passeggiate ed escursioni; dall’altro per la sua sezione ristretta in vari punti, ed in particolare in corrispondenza dell’abitato di Carpineto (o Fattucchia) che consente, e non potrà mai consentire, scambio di veicoli che procedono in senso opposto. Questo stato di fatto suggerirebbe anzi di regolamentare in qualche modo la circolazione di questa strada, limitandola al traffico locale e scoraggiandone l’uso come scorciatoia tra il Chianti e Firenze”.*
- 4) *“Non ...pare di vedere citato nel Piano Strutturale il Borro delle Fonti. Questo corso d’acqua che nasce della Fonte della Fata Morgana ha una certa importanza storica (è citato dal Borghini nel suo “Il Riposo” del 1584) e dà una particolare impronta alla vegetazione della valle (dagli alti pioppi agli equiseti lungo le rive), e perciò parrebbe degno di essere citato nello statuto del Territorio”.*

Proposta di controdeduzione:

1. L’articolo 35 della Disciplina riguarda la viabilità di impianto storico e, all’interno di questa, le strade vicinali (cfr art. 35, punto 5: *“Le strade vicinali, che costituiscono un sottosistema della viabilità di impianto storico, ...”*). Poiché, come specificato al punto 1 dell’art. 35, per viabilità di impianto storico si intende *“... la viabilità, di ogni livello gerarchico, che presenta un impianto antecedente al 1930”*, appare corretto il richiamo alla tavola 1.2.3.1 dello Statuto del territorio.

Si concorda invece con quanto evidenziato dall'osservazione, ringraziando per il contributo fornito, in merito a Villa Il Riposo (o Signorini). Si ritiene pertanto di accogliere questo punto dell'osservazione attraverso la modifica della tavola 4.5 "Risorse storico – culturali" del quadro conoscitivo di riferimento e delle tavole 1.3.2 "Componenti antropiche e storico – culturali" e 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata" dello statuto del territorio, come da estratti allegati.

2. Si concorda parzialmente con quanto evidenziato dall'osservazione in relazione agli impianti colturali tradizionali. Si propone pertanto di modificare la tavola 3.1 "Carta dell'uso del suolo" e 3.2 "Carta della vegetazione" del quadro conoscitivo di riferimento, nonché 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata" e 1.3.3.3 "Conformazione paesaggistica critica" dello statuto del territorio, come da estratti allegati.

3. Il PS riconosce Via delle Fonti come componente del patrimonio territoriale e la sottopone a specifica disciplina. Ciò non toglie che essa possa svolgere funzioni di penetrazione e di connessione territoriale in coerenza con la disciplina definita dallo statuto del territorio.

4. Il Borro delle Fonti è un piccolo corso d'acqua affluente del Torrente Grassina. Anche se presenta elementi di naturalità, per altro discontinui, non è stato evidenziato dallo statuto del territorio che individua, invece, altri corsi d'acqua con caratteri idraulici (lunghezza, portata, ecc.) e naturali (formazioni arboree ripariali, presenze faunistiche, ecc.) più consistenti. Si ricorda comunque che lo statuto prevede l'Atlante partecipato delle risorse patrimoniali¹²³ (*"...strumento dinamico, interattivo, aggiornabile, attraverso cui la comunità locale riconosce, nel tempo, il proprio patrimonio territoriale ... suscettibile di aggiornamento e/o di integrazione con tutte le informazioni che si renderanno disponibili nel tempo ... se del caso accompagnate da cartografie, iconografie e schede descrittive dei beni che compongono il patrimonio territoriale ... acquisite a seguito di iniziative scientifiche e culturali, ... specifiche elaborazioni tecniche ..., ovvero attraverso proposte avanzate, anche online, in forma libera da chiunque.... Ogni cinque anni l'Amministrazione Comunale verifica le proposte di aggiornamento e/o di integrazione pervenute e, se del caso, aggiorna lo Statuto del territorio valutando, conseguentemente, la coerenza delle Strategie definite dal Piano strutturale... La suddetta verifica costituisce azione di monitoraggio del Piano strutturale ..."*).

Si invita pertanto a usufruire del suddetto strumento di partecipazione, che potrà contribuire, nel tempo, a riconoscere il patrimonio territoriale a una scala più dettagliata di quella proposta dal PS su tutto il territorio comunale.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

¹²³ Disciplina, Parte seconda,, "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali", Capo I "Risorse patrimoniali", articolo 19 "Atlante partecipato delle risorse patrimoniali"

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 49 – Ing. Arch. Tani Fabrizio et alii¹²⁴

Protocollo: n° 35448 del 18.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli - Centanni

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'area di proprietà, evidenzia che :

- *“ ... la suddetta area è ubicata in località “Centanni” a margine di una lottizzazione residenziale ..., confinante con un “residence” ... e con l'area di pertinenza della ... “Blue Clinic” ... “ e che inoltre “ ... nelle immediate vicinanze è ubicato il noto ristorante “Centanni” ed un campo da golf”;*
- *“... tale zona ... risulta già parzialmente urbanizzata con destinazione residenziale e turistico-ricettiva”;*
- *già in passato è stata inoltrata “... all'amministrazione Comunale di Bagno a Ripoli richiesta di inserimento della suddetta area in zona edificabile ad uso Turistico Ricettivo”.*
- *nella “ ... variante al Piano Strutturale ... la suddetta area rientra nella UTOE di Bagno a Ripoli per la quale è previsto uno sviluppo comprendente strutture ricettive negli ambiti urbani, per una capacità massima di 100 posti letto ... e strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso ed interventi di recupero ... per una capacità massima di 200 posti letto”;*
- *“... tali previsioni di insediamento sono uguali anche per le UTOE di Grassina ed Antella, a differenza delle altre destinazioni terziarie ...”.*

Ritiene inoltre che:

- *“... l'UTOE di Bagno a Ripoli avendo una estensione notevole comprendente anche numerosi centri abitati, borghi ed insediamenti ... debba avere uno sviluppo turistico ricettivo superiore rispetto a quello prospettato e superiore anche alle UTOE di Grassina e di Antella”.*

Chiede pertanto:

- 1) *“che per l'UTOE di Bagno a Ripoli sia incrementata la possibilità di sviluppo Turistico Ricettivo almeno del 50 % rispetto a quanto previsto differenziandola così anche dalle altre UTOE;*
- 2) *“che “Centanni” venga ricompreso con il futuro Regolamento Urbanistico come “Ambito Urbano” in modo da poter essere realizzate anche in tale località nuove costruzioni per “Strutture Culturali e Formative”, “Strutture Ricettive e di Restauro” e “Strutture Turistico Ricettive”.*

L'osservante *“... allega infine ipotesi progettuale relativa all'eventuale Sfruttamento edificatorio dell'area in oggetto consistente in un piccolo insediamento turistico ricettivo...”*

¹²⁴ Con Tani Antonella ed eredi, Falagiani Nilo

Proposta di controdeduzione:

1. Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Il perimetro dei centri abitati proposto dal PS è conforme a quello previsto dal PS vigente a seguito della variante per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con Del. CC n. 45/2009 a seguito di accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze. Tale perimetro, che corrisponde pertanto a quello attualmente condiviso dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dal PS¹²⁵. Tale perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni dettate dal PS.

2. Con riferimento alla richiesta di incrementare i posti letto delle strutture ricettive nell'UTOE di Bagno a Ripoli si ritiene di poter (parzialmente) convenire con l'osservazione prevedendo un incremento dei posti letto nel territorio rurale in tutte le UTOE, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e apportando le seguenti modifiche alla Disciplina del PS:

Articolo 63. Dimensionamento

....

2. Obiettivi strategici di riferimento

...

c. strutture terziarie:

c.3. strutture ricettive:

- o creazione di un tessuto di strutture turistico-ricettive leggere e integrate nel territorio rurale nell'ambito delle volumetrie esistenti...;
- o ...
- o ...

A tali fini il Piano strutturale prevede la possibilità di potenziare la ricettività negli ambiti urbani, con nuove strutture ricavate attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (90 posti letto), ovvero attraverso nuove costruzioni nei capisaldi principali (300 posti letto). Prevede, altresì, tramite cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento della ricettività nel territorio rurale, attraverso la creazione di 600 posti letto nelle aziende agricole (agriturismo) e di ~~360~~ **540** posti letto nelle strutture extra agricole.

¹²⁵ Vedi Disciplina, articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano" e articolo 70 "Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

....

4. Sistema insediativo

...

4.6. Per favorire la creazione

a. ...

b. ...

c. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹²⁶ e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

4. Sistema insediativo

....

4.6. Per favorire la creazione

a.

b.

c.

d. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹²⁷ e 100 posti letto nell'agriturismo);

.....

Articolo 66. UTOE di Antella

.....

4. Sistema insediativo

....

4.4. Per favorire la creazione

a.

b.

c.

d. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹²⁸ e 100 posti letto nell'agriturismo);

.....

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

.....

4. Sistema insediativo

....

4.5. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹²⁹ e 100 posti letto nell'agriturismo);

¹²⁶ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

¹²⁷ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

¹²⁸ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

¹²⁹ Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale

.....

Articolo 68. UTOE di Osteria Nuova

.....

4. Sistema insediativo

....

4.4. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹³⁰ e 100 posti letto nell'agriturismo);

.....

Articolo 69. UTOE di Vallina

.....

4. Sistema insediativo

....

4.6. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole¹³¹ e 100 posti letto nell'agriturismo);

.....

Tabella 6. Insediamenti terziari: nuove previsioni PS

UTOE	Strutture culturali e formative	Strutture ricreative e di ristoro	Strutture ricettive					Medie strutture di vendita	Altre strutture direzionali e terziarie		Ospedale S.M. Annunziata
	Ambiti urbani	Ambiti urbani	Ambiti urbani			Territorio rurale		Ambiti urbani	Ambiti urbani		Ambiti urbani
	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni	Da recupero	Nuove costruzioni		Da recupero		Da recupero	Da Recupero (2)	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni
						Agriturismi	Strutture ricettive rurali				
SUL (mq)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq) (1)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	
Bagno a Ripoli	7.500	2.500	20	100	4.000	100	80 120	1.600		1.000	
Grassina	2.500	1.500	20	100	4.000	100	80 120	1.600		5.000	15.000
Antella	1.000	1.000	20	100	4.000	100	80 120	1.600		1.000	
Capannuccia		500	10			100	40 60	1.600	2.200		
Osteria Nuova		500	10			100	40 60			500	
Vallina		500	10			100	40 60	2.400		500	
TOTALE	11.000	6.500	90	300	12.000	600	360 540	8.800	2.200	8.000	15.000

(1) Superficie di vendita

(2) Vedi articolo n. 67 "UTOE di Capannuccia", punto 4.5.e

¹³⁰ Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale¹³¹ Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 50 – Nocentini Claudio¹³²

Protocollo: n° 35450 del 18.10.2010

Ubicazione: Case San Romolo - Remoluzzo (Casale Sala)

Sintesi:

L'osservante, *"... in qualità di acquirente di un appezzamento di terreno posto in località Casale Sala Azienda Agricola Le Colognole ..."*, visto che nel Piano Strutturale vigente il suddetto terreno è disciplinato dall'art. 8, *"Gli ambiti per il reperimento di aree protette di interesse locale"*, e che tale disciplina è ribadita anche nella variante generale adottata, implicando l'esclusione di *"... ogni possibile nuovo insediamento di carattere agricolo (annesso aziendale) ..."*

chiede:

"... di svincolare le aree di proprietà da tale vincolo ... e poterle inserire nel sistema più ampio del territorio aperto in modo da poter esercitare la nostra attività con medesime opzioni delle aziende agricole presenti in Bagno a Ripoli"

Proposta di controdeduzione:

Il PS considera quella agricola un'attività essenziale per la qualità del territorio comunale: al punto tale che definisce quello di Bagno a Ripoli un territorio agri urbano, "interfaccia" tra città e campagna, "cerniera" tra la città di Firenze e i sistemi territoriali del Chianti, Val d'Arno e Val di Sieve. Il paesaggio locale, d'altra parte, deriva soprattutto dalle attività mezzadrili e per mantenere la propria caratterizzazione identitaria, ancorché concepita in chiave moderna, necessita inevitabilmente di attività agricole aperte alla polifunzionalità. La vicinanza con Firenze e la qualità del paesaggio costituiscono grandi potenzialità per lo sviluppo di attività integrate compatibili, a cominciare dal turismo rurale.

La qualità del paesaggio ha spesso costituito un limite allo sviluppo di molte attività nel territorio rurale, comprese quelle agricole, nella convinzione che limitare le trasformazioni potesse servire a garantire il permanere di una qualità paesaggistica ereditata e prodotta in altri tempi e in altre condizioni socio-economiche. D'altra parte, nei tempi recenti, si è troppo spesso perso il secolare rapporto con l'ambiente naturale e si sono prodotte trasformazioni che, al di là del paesaggio, si mostravano incoerenti rispetto alle stesse condizioni fisiche e ambientali di base; si è inoltre operato, sovente, secondo logiche di rendita (annessi agricoli deruralizzati e trasformati in abitazioni), piuttosto che di impresa. Le limitazioni poste dalla normativa regionale e comunale alle costruzioni nelle zone agricole (nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso) derivano da un ricorso a volte spregiudicato alla rendita, che non lasciava intravedere una sana logica di impresa.

Il PS, di per sé, non impone vincoli paesaggistici, ma regole di qualità paesaggistica, provando a indicare (alcune) modalità per indirizzare le trasformazioni territoriali (soprattutto di carattere edilizio) verso una sostanziale coerenza (non architettonica, ma relazionale) con il codice genetico del paesaggio locale. Ciò nella convinzione che esistano già sufficienti limitazioni derivanti da norme sovra ordinate e che lo sforzo del piano comunale debba essere rivolto a capire *come* si possa operare in funzione della qualità paesaggistica, provando semmai a rinnovarla, aggiornarla e riprodurla.

¹³² Az. Agr. Le Colognole

Un ingrediente ineliminabile, a questo proposito, sta, secondo il PS, nella qualità ecologica del paesaggio. Per cogliere e perseguire questa qualità bisogna, da una parte, riconoscere le caratteristiche ambientali del territorio, improntando le attività a criteri di sostenibilità ambientale, e, dall'altra, definire un progetto politico di territorio, ad alta condivisione sociale, fondato prioritariamente sulla compatibilità ambientale.

Poiché tuttavia la qualità paesaggistica implica la qualità ecologica, ma non si esaurisce in essa, il PS considera anche la ricca semiologia culturale che si è stratificata nel corso dei secoli e fornisce criteri che consentono ai nuovi interventi di trovare le essenziali coerenze con essa

Ciò detto operano, evidentemente, le norme sovra ordinate e, allorché queste comportano limitazioni, il piano comunale non può che recepirle. Allorché, tuttavia, tali norme consentono specificazioni a livello locale (vedi gli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale", art. 10 PTC Provincia di Firenze) il piano comunale, nelle sue articolazioni di PS e di RU, provvede e provvederà a finalizzare le limitazioni, ma, allo stesso tempo, a consentire quelle pratiche agricole funzionali al perseguimento degli obiettivi individuati dalle norme sovraordinate (ad es: se scopo della norma è la salvaguardia della biodiversità in aree a forte presenza boschiva e se tale biodiversità è legata al mantenimento dell'ecomosaico costituito da prati, prati pascolo, colture arboree, ecc. è evidente la necessità di attività agricole che impediscano al bosco di trasformare l'ecomosaico presente in un unico ecosistema omogeneo. In un caso di questo genere è più utile mantenere i coltivi, consentendo una recinzione o la costruzione di un annesso, piuttosto che abbandonare i terreni e consentire al bosco di coprire tutto).

A testimonianza dell'importanza che il PS attribuisce all'agricoltura sta una apposita strategia, relativa al sistema rurale, che scommette sul connubio qualità del prodotto – qualità del territorio e che prevede la stesura di appositi disciplinari di qualità in accordo con le associazioni di categoria.

In conclusione, ferme restando le diverse prerogative riservate dalla legge regionale agli imprenditori agricoli e agli agricoltori amatoriali, nonché le limitazioni derivanti da norme sovra ordinate, il PS è aperto a un utile confronto con quanti sono interessati a svolgere attività agricole attente alla qualità del territorio e del paesaggio, alla qualità del prodotto, al lavoro, all'impresa, alla polifunzionalità, mentre contrasta decisamente la formazione di rendita legata, in particolar modo, alle costruzioni agricole da de ruralizzare.

Tutto ciò premesso, si evidenzia come l'osservazione si riferisca a una invariante strutturale del PTC della Provincia di Firenze che il PS non può non recepire. Come detto, il RU provvederà tuttavia ad articolare la disciplina relativa agli ambiti di reperimento in funzione delle finalità degli ambiti.

L'osservazione, in quanto riferita a una invariante strutturale del PTCP, appare comunque non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 51 – Abitanti di Via del Glicine – Vallina¹³³

Protocollo: n° 35454 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, "... *abitante del condominio di Via del Glicine in Vallina, ...*" già firmataria "... *di alcune osservazioni al Piano Attuativo per la realizzazione di insediamenti residenziali ...*" nella frazione, intende sollecitare l'Amministrazione Comunale affinché ponga "... *attenzione ad alcune problematiche urbanistico/territoriali ... finora trascurate*".

- Nonostante la crisi economica generale "... *che vede nel settore edilizio e in quello delle compravendite immobiliari due componenti che ne stanno subendo importanti conseguenze ... si insiste nel privilegiare e dare priorità ad un certo tipo di interventi di utilizzo pesante del territorio che certamente non vanno incontro alle esigenze reali e ai bisogni delle persone ...*";
- "*Ammesso che esista una domanda residenziale, in particolare per le fasce di popolazione più deboli, perché per soddisfarla non ci si muove nell'ottica di un riuso e di una riqualificazione intelligente del patrimonio edilizio esistente?*";
- "*Costruire nuovi edifici, oltre a "consumare" territorio e paesaggio, fra l'altro con tutti i rischi idrogeologici conseguenti, comporta anche ... un aggravio sulla già scadente dotazione di servizi e infrastrutture ...*"

Chiede pertanto:

"... *di privilegiare aspetti di cui tanto si discute e si promette: nuova viabilità, nuovo sistema di depurazione, nuovo sistema di trasporti pubblici, spazi verdi, luoghi di relazione sociale e culturale, negozi e così via ... solo quando un territorio è ben "consolidato" in tutte le sue componenti, ambientali, urbanistiche, sociali ed economiche, può ... essere interessato da nuovi sviluppi edilizi residenziali*"

Proposta di controdeduzione:

La revisione generale del PS viene definita sulla base della continuità delle politiche territoriali adottate negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale. Si ricorda che tali politiche, improntate al perseguimento della qualità territoriale, hanno portato, tra l'altro, alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla ridiscussione e alla riduzione volumetrica di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza da cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme del RU una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali. La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una

¹³³ Referenti Ceccarelli Claudia e De Filippis Dora Angela

visione al futuro degli assetti territoriali che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura. Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono confermati nelle quantità e nelle localizzazioni così ridefinite, nel rispetto delle condizioni di cui agli articoli 51, punto 7.1, e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari.

In aggiunta a tali previsioni, il PS prevede 347 vani di nuova costruzione ai fini residenziali, subordinandoli alle condizioni specificate nei principi di governo del territorio¹³⁴. Si tratta di una previsione contenuta, riferita a un arco temporale di circa 15 anni. Sarà il RU, che opera con previsioni quinquennali, a stabilire se e quanto di tale previsione dovrà essere resa operativa nel corso del tempo.

Nell'uno e nell'altro caso il PS subordina i nuovi interventi residenziali alla previsione di quote minime di edilizia convenzionata e di edilizia sociale, ovvero alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni di pubblica utilità.

Si fa comunque presente che il PS definisce, con un approccio globale e integrato, la visione al futuro del territorio comunale, configurandosi come strumento di governo del territorio piuttosto che come strumento urbanistico. A dimostrazione di ciò stanno: l'ampio e variegato quadro conoscitivo di riferimento; lo statuto del territorio, che riconosce e sottopone a tutela le risorse patrimoniali; le strategie per lo sviluppo durevole, che riguardano, accanto al dimensionamento, il sistema territoriale, il sistema ambientale, il sistema energetico, il sistema produttivo, il sistema rurale, il sistema sociale, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale. Si ritiene pertanto che il PS punti senz'altro a prefigurare un territorio "*consolidato in tutte le sue componenti, ambientali, urbanistiche, sociali ed economiche*", come richiede l'osservazione, e che in questo quadro siano sostenibili le previsioni edificatorie in esso contenute.

L'osservazione, che evidenzia tematiche rilevanti, propone una riflessione finale che appare condivisibile e perseguita dal PS. Si ritiene pertanto che essa sia suscettibile di accoglimento quanto meno parziale, senza che ciò comporti tuttavia la modifica degli elaborati progettuali adottati.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

¹³⁴ Vedi Disciplina, Parte Seconda "*Statuto del territorio*", Titolo V "*Principi per il governo del territorio*", articolo 51 "*Disposizioni relative al sistema insediativo urbano*", punto 7

Osservazione n° 52 – Ciattini Alessandro

Protocollo: n° 35456 del 18.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Sintesi:

L'osservante, *"in qualità di comproprietario di un terreno sito in Via R. Pizzi a Bagno a Ripoli"*, premezzo che:

1. *"... il terreno ... risulta a poca distanza dal Palazzo Comunale di Bagno a Ripoli, in zona immediatamente confinante al perimetro del centro abitato ed inserito in parte in una zona con tessuto a carattere altamente residenziale"*;
2. *"... su buona parte del terreno, sul lato di Via Pizzi, sul lato di via di Ritoroli e sul lato sud insistono delle civili abitazioni, rappresentando un vizio evidente del perimetro stesso del centro abitato"*;
3. *"... intende realizzare un riordino oltre che una riqualificazione del terreno con interventi che prevedano la creazione di un accesso carrabile, che permetta l'ingresso di macchinari atti a lavorare e mantenere il terreno, e di una recinzione a salvaguardia della proprietà ..."*

Considerato che:

"... il piano strutturale così come è stato concepito e le norme urbanistiche attuali non consentirebbero un'adeguata riqualificazione dell'area ..." e che *"... le norme attuali prevedono ... la possibilità di intervenire anche in aree esterne al perimetro del centro urbano, purché prospicienti allo stesso ..."*

Chiede:

"che sia prevista anche dal presente piano strutturale una destinazione d'uso e prescrizioni che permettano una eventuale futura realizzazione di quanto richiesto ..." e che *"... per quanto sopra detto sia inoltre prevista una modifica di destinazione inserita in apposita variante al piano strutturale del P.R.G.C. ed al R.U."*

Proposta di controdeduzione:

Anche se il terreno cui fa riferimento l'osservazione è a poca distanza da Piazza della Vittoria e dal palazzo comunale, il RU vigente lo esclude dall'ambito urbano di Bagno a Ripoli in quanto separato da strade rispetto al tessuto urbano esistente e non ricadente tra le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto. Si ricorda che il perimetro degli ambiti urbani proposto dal PS adottato è conforme a quello previsto dal PS vigente a seguito della variante per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con Del. CC 45/2009 a seguito di accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze. Tale perimetro, che corrisponde pertanto a quello attualmente condiviso dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e

confermate dal PS adottato¹³⁵. Detto perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni dettate dal PS adottato.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

¹³⁵ Vedi Disciplina, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”* e articolo 70 *“Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi”*

Osservazione n° 53 – Prof. Leonardo Rombai (Presidente di “Italia Nostra” – sezione di Firenze)

Protocollo: n° 35465 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L’osservante, in qualità di presidente della sezione di Firenze di Italia Nostra, osserva quanto segue.

“In generale ... la Variante Generale al piano Strutturale ... contrasta con gli indirizzi ... della normativa regionale (legge urbanistica n.1/2005 e relativo Piano di Indirizzo Territoriale/PIT della Regione Toscana) e ... della normativa provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze/PTCP) laddove si prevedono ulteriori nuove crescite edilizie a fini residenziali, con conseguente consumo di suolo, soltanto in assenza di fabbricati ed aree dismessi da altre funzioni di possibile recupero per finalità abitative. In ogni caso, le normative sopra ricordate prevedono con chiarezza che, prima di ipotizzare nuovi insediamenti, occorre fare una stima della domanda e dell’offerta abitativa locale”;

“Da anni Bagno a Ripoli esprime un processo di decremento demografico ... che solo in parte è compensato, dal punto di vista della necessità teorica di alloggi, dall’aumento dei nuclei familiari ...” e a tal riguardo “... Italia Nostra osserva che non esiste una valutazione della reale domanda e offerta edilizia”;

“... non è dato sapere quanti beni immobili sono invenduti nel territorio comunale; e neppure sono state fatte ricerche per quantificare – come richiedono le normative di cui sopra – la domanda complessiva ... di nuovi alloggi”;

“... ciò nonostante, la Variante prevede di realizzare 2000 nuovi vani tra costruzioni e recupero dell’esistente Prevedere nuove abitazioni, dopo che se ne sono costruite già diverse centinaia dal 1999 ad oggi (oltre 300 a cui aggiungere sopraelevazioni, cambi di residenza, frazionamenti), in una situazione di calo demografico consolidato, e senza aver tenuto conto della loro domanda/offerta non può che “dare luogo a una pericolosa concorrenza fra diversi comuni per accaparrarsi quote di domanda, con spreco di risorse e con eccedenza complessiva di abitazioni offerte sul mercato” (PTCP Firenze). A poco vale differenziare i 2000 nuovi vani tra quelli che derivano dal Piano Strutturale in vigore e quelli relativi alla Variante in oggetto: sempre di nuovi vani da realizzare si tratta, anche dal punto di vista dell’impatto sull’ambiente e sul paesaggio, a partire dal consumo di suolo”;

“... che buona parte di queste non giustificate previsioni edilizie vanno a localizzarsi in aree collinari di elevato valore o di maggiore fragilità paesistico- ambientale, contraddicendo con ciò ... le normative regionali e provinciali ...”. In modo particolare ciò vale “... per la frazione di Osteria Nuova, ove si prevede la realizzazione di oltre 150 nuovi vani concentrati in due interventi di prevedibile forte impatto negativo, tenendo conto anche delle previsioni della strada di collegamento tra Via Roma e Via Martinelli e del raddoppio di Via La Torre (strada bianca che il Piano dovrebbe tutelare)”;

Per tale ragione, Italia Nostra chiede:

“... di rivedere la variante adottata, a partire dalle previsioni edilizie e infrastrutturali per Osteria Nuova, osservando più attentamente quanto indicato nelle normative regionali e provinciali e soprattutto nel PIT della Regione Toscana relativamente agli articoli che regolano il patrimonio collinare quale terza invariante strutturale dello Statuto”

Proposta di controdeduzione:

1. Contrasto con PTC e PIT

La revisione generale del PS costituisce una tappa nelle politiche comunali di governo del territorio. L'azione di governo della Amministrazione Comunale si è fortemente caratterizzata, a partire dall'ultima legislatura, per una nuova attenzione ai temi della qualità, che ha comportato numerose varianti alla strumentazione urbanistica vigente, fino a renderla suscettibile di accoglimento all'interno del nuovo strumento di pianificazione territoriale. La revisione generale del PS, pertanto, costituisce un atto che prosegue questa azione e che fa riferimento agli strumenti così assestati.

Tali strumenti individuano e sottopongono a recupero le principali costruzioni dismesse che ricadono all'interno dei centri abitati (Fornace Brunelleschi a Capannuccia, Fornace Casprini ad Antella, ex Vivauto a Ponte a Ema, Varvarito a Bagno a Ripoli, Villa La Cipressa a Ponte a Niccheri, ecc.).

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, pertanto, trova pieno titolo nella strumentazione comunale di governo del territorio, tanto che il recupero delle costruzioni sopra menzionate concorre al dimensionamento del PS, nelle sue varie articolazioni funzionali.

Si ricorda inoltre che nel territorio rurale, onde contrastare la rendita immobiliare, l'Amministrazione Comunale ha inibito, confermando tale scelta nella revisione generale del PS, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, dismesse o meno, in favore della residenza, favorendone invece il recupero per funzioni che presuppongano il lavoro e l'impresa compatibili con la ruralità polifunzionale.

2. Decremento demografico

Non esiste la possibilità di calcolare con certezza le dinamiche demografiche dei prossimi 15/20 anni, né conseguentemente il numero di alloggi necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo. Esiste solo la possibilità di delineare scenari di riferimento per le politiche pubbliche, basandosi sulle dinamiche degli anni recenti e ipotizzando, al netto di possibili interferenze, che tali dinamiche si ripetano senza modifiche negli anni futuri. E' partendo da questo presupposto che l'IRPET, istituto regionale di riconosciuta competenza scientifica, soggetto neutro rispetto alle questioni esaminate¹³⁶, ha predisposto il proprio rapporto, utilizzando i dati disponibili e ritenuti necessari allo scopo.

L'Amministrazione Comunale ha fatto proprio questo rapporto e lo ha utilizzato quale riferimento per le proprie politiche abitative (*“ ... l'obiettivo non è quello di procedere ad un calcolo esatto del numero di abitazioni che sono già ad oggi necessarie per riequilibrare alcune incongruenze, o di quelle che si renderanno necessarie in futuro date le variazioni demografiche in atto, bensì di effettuare un'analisi di sfondo che consenta di isolare alcuni elementi qualificanti su cui è necessario intervenire ...”*¹³⁷). Tali politiche, infatti, non recepiscono meccanicamente i risultati dello studio, ma li approssimano per difetto.

¹³⁶ Vedi il Contributo di ricerca IRPET, rapporto contenente gli orientamenti strategici per lo sviluppo del territorio, gli aspetti socio-demografici, gli aspetti economici e il mercato del lavoro, gli scenari abitativi

¹³⁷ cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 59

La stima finale del rapporto parla infatti di un ipotetico fabbisogno massimo di circa 1.000 abitazioni per garantire, al 2023, un alloggio/famiglia superando le situazioni di sovraffollamento e garantendo risposte ai futuri nuclei familiari, di dimensioni sempre più ridotte. Valutando, per tali alloggi, una dimensione media pari a 3 vani /alloggio (dimensione alquanto contenuta se si valuta un fabbisogno di 1 vano/abitante, una stima che vede il 25% di famiglie mono personali al 2023 e una dimensione minima di 2 vani/famiglia mono personale) si ottiene una stima di circa 3.000 vani. La revisione generale del PS, che considera quello delineato dall'IRPET un possibile scenario di riferimento, rispetto al quale operano poi le scelte politiche della Amministrazione Comunale, limita la previsione a 2.000 vani, 1.306 dei quali ereditati dal PS vigente (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione) e 694 previsti ex novo (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione).

Si tratta dunque di una scelta non matematica, ma di scenario, non estrema, ma di equilibrio, non sbilanciata, ma ripartita tra recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni. Stante il carattere strategico del PS, le nuove previsioni insediative potranno essere gestite nel tempo dalla Amministrazione Comunale attraverso i programmi di validità quinquennale del RU, dando loro operatività qualora, al momento e nella misura in cui se ne senta la necessità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi, pure ampiamente previsto dal PS adottato (50% del totale), difficilmente potrà sopperire in maniera più consistente al fabbisogno, per le rigidità del mercato e per la mancanza di strumenti fortemente incentivanti. Lo stesso rapporto IRPET lo ribadisce, allorché afferma che il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, pure in presenza di vani con superficie mediamente molto estesa e di abitazioni sottoutilizzate di taglio medio grande, *"... difficilmente esaurirà il deficit abitativo di appartamenti di piccola dimensione"*¹³⁸.

L'alto tasso di utilizzazione delle abitazioni esistenti da parte dei residenti (quasi il 94% del totale) lascia pensare che sia *"... difficilmente ipotizzabile l'ingresso delle famiglie attualmente in deficit abitativo in quella parte del patrimonio abitativo esistente che il Censimento del 2001 ha rilevato come "vuote", sia perché molte di queste sono tali perché estremamente degradate, sia perché in un territorio come quello di Bagno a Ripoli quella parte di abitazioni che risultano non occupate corrispondono in tutta probabilità a "seconde case" di ceti abbienti, e dunque sono "anelastiche" rispetto alla pur presente domanda di abitazioni."*¹³⁹

Le nuove previsioni insediative ai fini residenziali non mirano certo a scatenare una concorrenza con i comuni limitrofi per accaparrarsi quote di domanda abitativa. Le politiche della amministrazione comunale, fin dalla scorsa legislatura, dovrebbero infatti rappresentare una garanzia evidente a questo riguardo (si ricorda, tra l'altro: la riduzione della dimensione del vano, parametro dimensionale del PS vigente, da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; la ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; il ritiro, la ridiscussione e la riduzione delle previsioni volumetriche - meno 25% - dei tre piani attuativi già adottati di Villamagna, Balatro e Vallina; la eliminazione della lottizzazione di Villamagna; la riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; il divieto ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza nel territorio rurale; la variante di assestamento al RU, che ha introdotto una specifica disciplina per l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali).

¹³⁸ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 63

¹³⁹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pagg. 59 e 60

Gli esiti di queste politiche sono stati gravosi per le finanze comunali, che hanno visto passare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione dai 2.933.964,28 euro del 2004 al 1.340.003,17 del 2010, con una contrazione del 54%. Un esito previsto e sopportato con coraggio, nella consapevolezza che le politiche territoriali non possano basarsi sugli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione.

Le nuove previsioni insediative, pertanto, anziché ad attrarre popolazione dai comuni vicini, sono tese a favorire la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale (*"... le previsioni demografiche parlano sì di una prevedibile perdita di popolazione, ma nello stesso tempo evidenziano come il numero delle famiglie tenda invece ad una crescita, seppur lieve. Pertanto, il deficit abitativo in tal senso va colmato riallineando il numero delle abitazioni alle possibili evoluzioni demografiche"*¹⁴⁰), stante l'accertato spostamento, soprattutto delle giovani generazioni, nei comuni della seconda e della terza cintura (*"... è già oggi in atto una dinamica di selezione dei residenti, che grava in primis sulle giovani coppie, le quali tendono ad un decentramento residenziale in direzione dei comuni della seconda corona dell'hinterland metropolitano ..."*¹⁴¹) dove i costi delle abitazioni sono più bassi: *"Arrestare questa tendenza significa riequilibrare la base demografica territoriale, rafforzare gli equilibri tra le generazioni, garantire forze importanti al mercato locale del lavoro, dare chances alle giovani coppie in formazione di restare sul territorio."*¹⁴²

Per operare a questi fini è da tenere tuttavia presente che il pregio del territorio comunale e l'alto costo delle abitazioni non sembrano comprimere più di tanto il mercato immobiliare, pure in presenza della attuale crisi economica. L'offerta di alloggi di pregio si rivolge infatti a una domanda medio-alta che sopporta, meglio degli altri segmenti, gli effetti congiunturali (*"... la conclamata attrattività dell'area fa sì che difficilmente si avranno rilevanti scarti tra dimensionamento della residenza ed effettivo insediamento di abitanti e famiglie; se del caso, questi si riverbereranno piuttosto sui prezzi degli immobili, innalzandoli. Tuttavia, le dinamiche citate possono agire in direzione di un accrescimento della selettività dei gruppi sociali che potrebbero insediarsi nell'area, sia in entrata che in uscita"*¹⁴³). E' dunque necessario operare su più fronti: in particolare approntando formule abitative più consone alle esigenze di alcune fasce deboli della popolazione (in particolare gli anziani: *"... realizzazione di mini-alloggi con assistenza "leggera" Ma anche l'introduzione di tecnologie domotiche, di tele-assistenza, di misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche ..."*¹⁴⁴), garantendo alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze familiari per superare gli attuali fenomeni di sovraffollamento (*"... il tema della qualificazione dell'attuale offerta alloggiativa si pone nel senso di garantire a tutti i residenti alloggi di superfici adeguate, evitando fenomeni di sovraffollamento delle abitazioni, già presenti, e che potrebbero darsi in futuro quando per l'effetto della nuclearizzazione delle famiglie potrebbe darsi un iato rilevante tra dimensione delle stesse e taglio degli alloggi ..."*¹⁴⁵), sostenendo le fasce sociali in condizioni di debolezza reddituale (*"Su questa particolare componente della domanda abitativa, si può agire prevedendo un maggiore sforzo dell'amministrazione nel contrattare - anche prevedendo*

¹⁴⁰ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁴¹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁴² Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 13

¹⁴³ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 58

¹⁴⁴ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

¹⁴⁵ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

misure ad hoc all'interno del Ps - con i costruttori privati parti di edilizia sociale (edilizia contrattata) o predisponendo misure di contrasto al disagio abitativo, ...¹⁴⁶).

Ferma restando la consapevolezza della Amministrazione Comunale nei confronti di queste esigenze, che tuttavia devono inevitabilmente essere affrontate in una società di mercato dove la capacità di spesa del potere pubblico è, allo stato attuale, assolutamente inadeguata, e ferma restando la possibilità di regolare più favorevolmente la materia attraverso il RU, qualora le condizioni lo consentano, il PS adottato prevede che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Come ricordato si tratta di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

Ciò consente di ipotizzare una articolazione dell'offerta abitativa in grado di rispondere ad alcune tipologie di domanda sociale: da quella più debole, che necessita di affitti a canone calmierato, a quella popolare, che aspira alla casa in proprietà a prezzi variamente contenuti.

Stanti le previsioni edificatorie del PS, che costituiscono una riserva cui poter fare ricorso nel tempo attraverso i programmi quinquennali del RU, sarà pertanto con gli atti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale deciderà, ogni cinque anni, se, quanto, dove e a quali condizioni dare operatività a queste previsioni.

3. Osteria Nuova

Il PS prende atto che il centro abitato di Osteria Nuova costituisce l'esito di uno sviluppo edilizio che, nei tempi recenti, ha profondamente alterato il carattere del borgo storico senza conferire al nuovo agglomerato urbano una struttura riconoscibile e funzionante.

Come già detto nelle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante al PS del 2006 "L'abitato di Osteria Nuova non sembra costituire più ... un piccolo borgo immerso nella ... campagna, costellata di olivi, vigneti, cipressi, ville, chiese. Infatti, la realizzazione della vicina Autostrada del Sole e soprattutto dei massicci insediamenti recenti (a valle di Via Roma, con l'ampia lottizzazione che spinge lo "svillettamento" fino a Via della Torre; a ridosso di Via Lazzeri; a ridosso di Via Italo Martinelli) hanno trasformato il vecchio borgo addossato alla strada per San Donato e legato da molteplici relazioni alla campagna, in un aggregato privo di forma e di struttura urbana, casuale tanto nella organizzazione interna quanto nel rapporto con la campagna circostante. L'autostrada è passata senza preoccuparsi di contenere l'impatto, paesaggistico e territoriale, a livelli accettabili; le lottizzazioni recenti, queste sì massicce, laceranti, forse socialmente poco utili, si sono sovrapposte a un tessuto che "prima" era davvero delicato e hanno stravolto un borgo che era davvero piccolo e che aveva davvero un rapporto diretto con la ... campagna dei dintorni.

Tutte queste trasformazioni sono divenute anch'esse parti integranti del paesaggio locale, ma in negativo, sovrapponendosi ad esso, introducendo pesanti elementi di incoerenza, deprimendone fortemente la qualità.

Oggi l'abitato di Osteria Nuova è il risultato di interventi episodici scoordinati, incoerenti, poco felici per i riflessi urbanistici e paesaggistici, che si sono "sovrapposti" a un nucleo storico dotato di intima coerenza morfologica e funzionale, modificandone il carattere originario e dilatandolo

¹⁴⁶ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

senza riuscire a conferirgli un nuovo "senso". Esso pertanto appare necessitante non già di ulteriori, massicci carichi insediativi, quanto di una riorganizzazione morfologica, paesaggistica e funzionale capace di conferirgli un nuovo senso compiuto e di favorire la metabolizzazione degli interventi recenti."

E' con questa finalità che il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all'espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono¹⁴⁷:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale (anche attraverso la pedonalizzazione della piazza, con reperimento di nuove aree per il parcheggio veicolare);
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell'ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l'elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa per i traffici di attraversamento dell'abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato). Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali¹⁴⁸. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente:

- una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite); il PS finalizza gli insediamenti già previsti dalla vigente strumentazione di governo del territorio e già fortemente ridotti rispetto alle dimensioni originarie (circa il 50%) per garantire, tra l'altro, lo sbocco di una strada a fondo cieco (Via Martinelli), prefigurando in tal modo l'unico anello viario del centro abitato;
- si può parlare di qualità della vita in un centro abitato che gravita interamente sulla strada matrice, luogo, allo stesso tempo, di relazioni sociali, di distribuzione degli spostamenti interni e di attraversamento da parte dei traffici aventi origine e destinazione esterne, con migliaia di veicoli che transitano ogni giorno nei due sensi di marcia; il PS conferma, a tale proposito, una previsione già contenuta nella vigente strumentazione di governo del territorio e consistente nel potenziamento di Via della Torre, in modo da prefigurare una alternativa all'uso di Via Roma e razionalizzare le

¹⁴⁷ Vedi Disciplina, articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", punto 4. *Sistema insediativo*

¹⁴⁸ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso delle risorse patrimoniali", Capo III "Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali", articolo 35 "Viabilità di impianto storico"

relazioni viarie tra i centri abitati lungo il percorso Bagno a Ripoli-Osteria Nuova-Antella-Grassina-Bagno a Ripoli¹⁴⁹.

La creazione di un luogo centrale a valle della Casa del popolo, d'altra parte, è finalizzata a rafforzare le strutture a servizio del circolo ricreativo nell'ambito di una sistemazione paesaggistica più qualificata dell'attuale. Il suddetto luogo centrale, lungi dal voler espropriare Piazza Fratelli Rosselli del ruolo di centro tradizionale e identitario, vuole costituire uno spazio aperto attrezzato quale le lottizzazioni che hanno snaturato il centro abitato nei decenni passati non sono riuscite a proporre.

Gli spazi aperti urbani, e in modo particolare gli spazi di verde attrezzato, costituiscono del resto una dotazione ricreativa a diretto servizio degli abitanti richiesta espressamente e obbligatoriamente dalla legislazione vigente: nella UTOE di Osteria Nuova, rispetto ai 9,00 mq/abitante richiesti dal DM 1444/68, risultano allo stato attuale solo 0,93 mq/abitante, con un forte deficit rispetto ai minimi di legge.

Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono pertanto i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di riorganizzazione di tutto il centro abitato.

Di conseguenza il PS appare coerente agli interventi consentiti dal PIT. Gli interventi sopra richiamati, infatti, proprio per i requisiti di fondo da rispettare, si configurano come interventi che concorrono al completamento, alla riorganizzazione e alla qualificazione del centro abitato esistente, perché ne prefigurano un perimetro meno casuale e sfrangiato, un sistema viario più organico e definito, luoghi di frequentazione pubblica che integrano quelli esistenti. Il tutto nel rispetto delle disposizioni statutarie¹⁵⁰ e nell'ambito di un progetto organico di riassetto del centro abitato, definito dal PS¹⁵¹, che interessa il sistema territoriale, il sistema ambientale, il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale.

Sulla base di quanto detto, pure apprezzando il contributo di merito, ancorché critico, l'osservazione non appare suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

¹⁴⁹ L'integrazione, materiale e immateriale, tra i centri abitati discende dal riconoscimento del sistema insediativo policentrico (invariante strutturale)

¹⁵⁰ Vedi la Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio"

¹⁵¹ Vedi la Disciplina e in particolare l'articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova"

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 54 – Nannini Donatella (rappresentante legale della società “La Sfera R.E.” srl)

Protocollo: n° 35556 del 18.10.2010

Ubicazione: Antella

Sintesi:

L’osservante,” in qualità di rappresentante legale della società “La Sfera R.E.” srl ... proprietaria di un appezzamento di terreno ... su cui insiste un fabbricato ... sito in località Antella... confinante con il complesso edilizio realizzato in anni recenti in via B. Cocchi ...”,

considerato che:

“ i richiedenti hanno acquistato i beni immobili (terreno e fabbricato)¹⁵² dalla Telecom e che quindi lo stesso fabbricato, nell’attuale cartografia del Regolamento Urbanistico, risulta avere destinazione di Attrezzature Pubbliche di fatto superata dalle circostanze non avendo ancora l’A.C. recepito tale variazione d’uso”;

“... tale appezzamento di terreno risulta inserito in una zona totalmente residenziale che verrà ampliata verso sud (vedi Piano attuativo della Cooper Bagno a Ripoli in corso d’approvazione)”

chiede:

1. *“... che sia riveduta la sovra citata destinazione dell’area comprensiva del fabbricato ceduto dalla Telecom alla Società Richiedente e che i beni immobili di cui sopra vengano derubricati da “Attrezzature pubbliche”. Attraverso un attento recupero della volumetria e dell’area in oggetto, tutta la zona interessata potrà ricevere un’indubbia riqualificazione mediante il miglioramento degli standard urbanistici con l’ampliamento del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e il completamento della viabilità (Via B. Cocchi)”.*
2. *“Benché tale intervento possa essere classificato come recupero di volumetria preesistente e non quale nuova costruzione si richiede che la capacità edificatoria nell’ambito urbano di Antella, pari a 62 vani, venga potenziato con ulteriori n. 20 vani che il contesto urbano locale può recepire senza problemi.”*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni

¹⁵² Dei quali fornisce i riferimenti catastali e cartografici

quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nel caso specifico si evidenzia che le destinazioni d'uso definite dalla strumentazione urbanistica e, nel caso particolare, dal RU vigente (attrezzature pubbliche) non sono legate agli assetti proprietari, bensì agli assetti funzionali del territorio quali definiti dalla programmazione pubblica comunale. Anche se, talora, tali destinazioni d'uso derivano dall'esistenza di servizi pubblici che la strumentazione urbanistica riconosce e disciplina di conseguenza, non è detto che la modifica degli assetti proprietari delle aree che li ospitano porti necessariamente alla cancellazione dell'interesse pubblico e al cambio di destinazione d'uso in favore della residenza o di altre attività private.

Relativamente alla richiesta di aumentare il numero dei vani ad uso residenziale previsti dal PS nell'UTOE di Antella, essa non trova motivazione nella osservazione.

Poiché l'osservazione propone un tema riferibile alla scala e alle competenze del RU essa appare non pertinente allorché chiede di specificare la destinazione d'uso dell'area di cui trattasi. Poiché, inoltre, propone una modifica delle previsioni insediative senza supporto di motivazione, essa appare non meritevole di accoglimento allorché chiede l'innalzamento dei vani ad uso residenziale nell'UTOE di Antella.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 55 – Brogi Franco (presidente della società “Giaggiolo” srl)**Protocollo:** n° 35558 del 18.10.2010**Ubicazione:** Rimaggio**Sintesi:**

L'osservante, “ in qualità di presidente della “Giaggiolo” srl ... proprietaria di un appezzamento di terreno¹⁵³ sito in località Rimaggio, confinante con Via di Rosano e Via di Vicchio e Paterno ...” e considerato che:

- “ ... nella variante al P.S. approvato ... tale area risulta esterna all'area urbana”;
- “ .. tale appezzamento di terreno risulta essere residuale in un contesto per molti aspetti già urbanizzato, per la presenza di una scuola, di edilizia residenziale e di un'attività produttiva ed emergente, e che occupa una zona circoscritta all'interno di un ampio isolato circondato da strade”

chiede:

1. “... che venga rivista la sopracitata perimetrazione affinché tale superficie venga compresa nuovamente nell'area urbana di Rimaggio e che in tal modo possa essere riconsiderata quale risorsa nella definizione del prossimo Regolamento Urbanistico.
2. “A tal proposito potrebbe risultare opportuno ampliare il numero dei vani (75) previsto per il capoluogo – Bagno a Ripoli”

Proposta di controdeduzione:

Anche se il terreno cui fa riferimento l'osservazione ricade in un contesto urbanizzato, la revisione generale del PS lo esclude dal perimetro dell'ambito urbano in quanto detto perimetro è conforme a quello presente nel PS vigente e nel PTC della Provincia di Firenze. Tale perimetro comprende infatti il centro abitato esistente, nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dalla revisione generale del PS¹⁵⁴. Il suddetto perimetro potrà essere modificato dal RU sulla base delle disposizioni del PS.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:**Osservazione accolta****Osservazione parzialmente accolta****Osservazione non accolta**

¹⁵³ Del quale fornisce il riferimento catastale e cartografico

¹⁵⁴ Vedi Disciplina, articolo 51 “Disposizioni relative al sistema insediativo urbano” e articolo 70 “Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi”

Osservazione n° 56 – Arch. Stoppioni Riccardo (tecnico incaricato dalla “Fattoria Chiantigiana Poggio del Torgaio” snc)

Protocollo: n° 35562 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, quale tecnico incaricato dalla “Fattoria Chiantigiana Poggio del Torgaio” snc invia agli uffici Competenti di Codesta Spett.le Amm.ne Comunale i documenti di identità da allegare ... a integrazione ... alle osservazioni presentate ... in data 15.10.2010 prot.llo 001/35262”

Proposta di controdeduzione:

L'istanza non costituisce osservazione, ma integrazione di osservazioni già presentate.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 57 – Giovannelli Luigi

Protocollo: n° 35564 del 18.10.2010

Ubicazione: Rimaggio

Sintesi:

L'osservante, con riferimento a *"... una porzione di terreno situato nel Comune di Bagno a Ripoli, interposto tra via del Padule e via di Rimaggio ..."*,

premessi che:

"... la suddetta area ricade nel SISTEMA TERRITORIALE 2: "Bassa e media collina di matrice mezzadria a prevalente carattere agricolo, con forte densità di impronte storico-culturali e alla qualità paesaggistica, individuato nella Tavola 1.1 Sistemi territoriali dello Statuto del territorio ...";

"... l'area ... risulta in parte assoggettata ai seguenti vincoli e/o classificazioni:

- *distanza di rispetto cimiteriale;*
- *in parte ... assoggettata all'art. 142 comma 1.g del D.Lgs 42/2004 ...";*
- *"aree fragili" da sottoporre a programma di paesaggio ...;*

stante il fatto che:

"... intende realizzare l'urbanizzazione di una parte dell'area descritta realizzando il "BORGO SOSTENIBILE – A QUARTO" che abbia una CLASSIFICAZIONE ENERGETICA pari almeno alla Classe A (ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i e LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA) e una CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE secondo il protocollo I.T.A.C.A ..."

e che:

"... congiuntamente ... intende RIEQUILIBRARE la struttura urbana di Rimaggio:

- *sia realizzando un Luogo Centrale che abbia la doppia funzione di residenza e commercio;*
- *sia destinando una parte della volumetria ad edilizia convenzionata, possibilmente per giovani coppie;*
- *sia realizzando "Orti Urbani" pertinenziali con soddisfazione delle linee guida del P.S. "*

considerato che:

"... l'intervento si configura come ricucitura della problematiche evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" ..."

"... le qualità evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" verranno ulteriormente potenziate dalla realizzazione di parcheggi, sia pubblici che privati, aree a verde anche attrezzate, sia pubbliche che private, orti per l'autoproduzione di ortaggi ..."

"... le "generatrici del progetto architettonico" avranno come matrice culturale e di memoria storica i siti e i manufatti di interesse speciale nonché gli insediamenti di impianto pre-ottocentesco..."

"... l'intervento di cui trattasi fa parte di una sperimentazione che interessa la SOSTENIBILITA' ENERGETICA AMBIENTALE ... l'obiettivo di tale sperimentazione è quello di introdurre nella

pratica edilizia “buone pratiche del costruire” rendendo concreta la possibilità di risparmio energetico ... e di riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera ...”

“... il Borgo in questione prevede una progettazione integrata con il sistema urbano contermini e con gli edifici esistenti con previsione di eventuale cessione di area a parcheggio pubblico anche a servizio dell’abitato limitrofo, un’area a verde pubblico attrezzato a completamento e integrazione della confinante area a verde privata, la cui progettazione è da intendersi unitaria e omogenea”

Chiede:

1. *“ ... che nell’area di proprietà possa essere realizzato l’intervento descritto pari a circa 3.600 mq di SUL (Superficie Utile Lorda) con altezza massima di due piani fuori terra, interventi di ingegneria naturalistico-ambientale e le sistemazioni ambientali necessarie alla riqualificazione dell’area ... i manufatti avranno destinazione commerciale e residenziale di cui una parte destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, auspicabilmente per giovani coppie, abbinata a “Orti urbani” pertinenziali.”*
2. *“... inoltre che l’intervento proposto, da considerarsi unitario, venga inserito all’interno della variante generale al Piano Strutturale adottata ...”*

A supporto di quanto detto presenta una *“... valutazione di coerenza in riferimento alle criticità e agli obiettivi individuati dal Piano Strutturale Comunale ...”*, con particolare riguardo al sistema delle infrastrutture, al sistema insediativo e alle strategie generali e di settore.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell’arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Si fa comunque presente che l’efficienza energetica, al pari della qualità architettonica, costituisce *uno* dei requisiti indispensabili per consentire l’attuazione delle scelte insediative definite dalla strumentazione comunale di governo del territorio, non già il requisito che ne condiziona la localizzazione. Detta localizzazione, come sopra ricordato, sarà infatti definita dal RU a partire dai criteri inderogabili dettati dal PS e da altri, eventuali, definiti dalla Amministrazione Comunale nella fase operativa, anche, se del caso, attraverso il ricorso allo strumento preventivo degli avvisi pubblici.

L’osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 58 – Scotti Bernardo

Protocollo: n° 35566 del 18.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli - Centanni

Sintesi:

Vedi osservazione n. 23 e 57

L'osservante, con riferimento a *"... una porzione di terreno situato nel Comune di Bagno a Ripoli, interposto tra via Roma e via di Centanni ..."*,

premessi che:

"... la suddetta area ricade nel SISTEMA TERRITORIALE 2: "Bassa e media collina di matrice mezzadrie a prevalente carattere agricolo, con forte densità di impronte storico- culturali e alla qualità paesaggistica, individuato nella Tavola 1.1 Sistemi territoriali dello Statuto del territorio ...";

"... l'area ... risulta in parte assoggettata ai seguenti vincoli e/o classificazioni:

- *in parte ... assoggettata all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 ...";*
- *"aree fragili" da sottoporre a programma di paesaggio ...";*

stante il fatto che:

"... intende realizzare l'urbanizzazione di una parte dell'area descritta realizzando il "BORGO SOSTENIBILE – CENTANNI" che abbia una CLASSIFICAZIONE ENERGETICA pari almeno alla Classe A (ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i e LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA) e una CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE secondo il protocollo I.T.A.C.A ..."

e che:

"... congiuntamente ... intende RIEQUILIBRARE la struttura urbana dell'area di cui trattasi:

- *sia realizzando un Luogo Centrale che abbia la doppia funzione di residenza e commercio;*
- *sia destinando una parte della volumetria ad edilizia convenzionata, possibilmente per giovani coppie;*
- *sia realizzando "Orti Urbani" pertinenziali con soddisfazione delle linee guida del P.S.*

considerato che:

"... l'intervento si configura come ricucitura della problematiche evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" ..."

"... le qualità evidenziate nell'elaborato di P.S. 1.2 "Sistema insediativo" verranno ulteriormente potenziate dalla realizzazione di parcheggi, sia pubblici che privati, aree a verde anche attrezzate, sia pubbliche che private, orti per l'autoproduzione di ortaggi ..."

“... le “generatrici del progetto architettonico” avranno come matrice culturale e di memoria storica i siti e i manufatti di interesse speciale nonché gli insediamenti di impianto pre-ottocentesco...”

“... l'intervento di cui trattasi fa parte di una sperimentazione che interessa la SOSTENIBILITA' ENERGETICA AMBIENTALE ... l'obiettivo di tale sperimentazione è quello di introdurre nella pratica edilizia “buone pratiche del costruire” rendendo concreta la possibilità di risparmio energetico ... e di riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera ...”

“... il Borgo in questione prevede una progettazione integrata con il sistema urbano contermini e con gli edifici esistenti con previsione di eventuale cessione di area a parcheggio pubblico anche a servizio dell'abitato limitrofo, un'area a verde pubblico attrezzato a completamento e integrazione della confinante area a verde privata, la cui progettazione è da intendersi unitaria e omogenea”

Chiede:

1. *“ ... che nell'area di proprietà possa essere realizzato l'intervento descritto pari a circa 1.728 mq di SUL (Superficie Utile Lorda) con altezza massima di due piani fuori terra, interventi di ingegneria naturalistico-ambientale e le sistemazioni ambientali necessarie alla riqualificazione dell'area ... i manufatti avranno destinazione commerciale e residenziale di cui una parte destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, auspicabilmente per giovani coppie, abbinata a “Orti urbani” pertinenziali.”*
2. *“... inoltre che l'intervento proposto, da considerarsi unitario, venga inserito all'interno della variante generale al Piano Strutturale adottata ...”*

A supporto di quanto detto presenta una *“... valutazione di coerenza in riferimento alle criticità e agli obiettivi individuati dal Piano Strutturale Comunale ...”*, con particolare riguardo al sistema delle infrastrutture, al sistema insediativi e alle strategie generali e di settore.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Si fa comunque presente che l'efficienza energetica, al pari della qualità architettonica, costituisce *uno* dei requisiti indispensabili per consentire l'*attuazione* delle scelte insediative definite dalla strumentazione comunale di governo del territorio, non già *il* requisito che ne

condiziona la localizzazione. Detta localizzazione, come sopra ricordato, sarà infatti definita dal RU a partire dai criteri inderogabili dettati dal PS e da altri, eventuali, definiti dalla Amministrazione Comunale nella fase operativa, anche, se del caso, attraverso il ricorso allo strumento preventivo degli avvisi pubblici.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 59 – Morozzi Sergio (Comitato per Bubè)**Protocollo:** n° 35568 del 18.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

L'osservante fa presente quanto segue:

"Si evidenzia una dispersione della documentazione che riprende argomenti e temi su un incredibile numero di documenti; argomenti che ... avrebbero potuto essere trattati più opportunamente in modo esaustivo per ciascuna porzione di territorio, seguendo un più razionale e trasparente filo logico, senza dover immaginare applicazioni di tutele, precisazioni e previsioni difficilmente ricollegabili anche da parte degli addetti ai lavori, figuriamoci dai comuni cittadini";

"A ben poco serve la velleitaria relazione illustrativa di ben 30 pagine e le altre relazioni che non sono mai esaustive. Se si prendono ad esempio i centri abitati questi sono trattati in più documenti: ora come indagini conoscitive, ora come UTOE e così via saltando da una parte all'altra di corposi documenti";

e osserva:

"... il piano recepisce molti aspetti se non tutti quelli espressi dal processo partecipativo, al quale hanno concorso anche i Comitati. Purtroppo, come accade spesso per questo genere di atti, PIT e PTCP in primis le difficoltà non sono quelle di mettere in un Piano tutto quello che ognuno di noi vorrebbe sentire, ma stabilire quanti di questi rappresentino alla fine solo un decalogo di buoni consigli invece di cogenti prescrizioni da perseguire anche in mancanza di una terzietà gerarchica";

"... alla fine l'unica cosa di cogente sono e rimangono le previsioni edificatorie sulle quali, da sempre, viene fatto valere, con legittima presunzione, l'idea che si tratti di "diritti acquisiti ... visto la riesumazione di quello non ancora realizzato dell'ultimo piano del 1999";

"A poco vale quindi affermare nella relazione illustrativa che le previsioni hanno: "... validità per un periodo non superiore a cinque anni, trascorsi i quali, a fronte di interventi non realizzati o non convenzionati, le previsioni decadono e le relative capacità edificatorie torneranno nella disponibilità del piano strutturale, che, nel quinquennio successivo, potrà localizzarle diversamente ovvero sospendere l'attuazione"."

"per il momento ... assistiamo nell'art. 70 del PS alla riesumazione anche le stesse schede del previgente piano, senza chiedersi se quelle localizzazioni abbiano ancora una logica "rivitalizzante" come a suo tempo affermato, e se basteranno le prescrizioni aggiunte dall'articolo 51 a cancellare scelte errate in partenza. Per quanto riguarda Osteria Nuova vengono riesumate dal previgente regolamento urbanistico le schede 13 e 14 che formalmente non esistono perché annullate dal TAR con sentenza n° 4196 del 2004. Si ritiene quindi che queste non possano allo stato attuale venir reintrodotte nei termini indicati essendo decadute in virtù di tale sentenza e del non pronunciamento del Consiglio di Stato dopo il ricorso in opposizione da parte dell'Amministrazione."

“ ... quanto i cittadini possano credere ad una “localizzazione diversa” quando oggi vengono reiterate delle previsioni urbanistiche di 10 anni fa nello stesso luogo.”

“Altro aspetto sono le varianti stradali ai centri abitati. Oltre quella dell’Antella, “pensata” in tutta fretta all’insaputa di tutti coloro che avendo da sopportare già l’autostrada dovrebbero subire anche questa ulteriore assurda beffa c’è quella “pensata” per Osteria Nuova che in contrasto con ogni buon principio enunciato nel PS farebbe di una strada bianca da tutelare, una bretella asfaltata, dalla quale non passerà certo il traffico di Rignano, e vorremmo sapere, quali ma soprattutto quanti sono i fruitori previsti tanto da richiedere una variante”

“Ma la sorpresa maggiore sulle varianti viene da Grassina ... improvvisamente si scopre, tra le pieghe del piano, la variante veramente funzionale a Grassina (art. 62 pag. 164): “ ... variante SRT 222 “Chiantigiana” a Grassina; variante all’attraversamento del centro storico di Grassina” .Vorremmo sapere di cosa si tratta, da dove passerebbe e chi la finanzierà.”;

“Su Grassina oltre alle due varianti, la novità del piano è costituita anche dalla “acquisizione e sistemazione delle aree connesse alla Rievocazione storica ... ben venga ... la volontà di acquisirla ma non vorremmo che si tratti di acquisire alla proprietà pubblica un’area di grande valore paesaggistico come questa, già soggetta a vincolo ambientale della Sovrintendenza (per “Grassina e Lappeggi” ex art. 144 D. Lgs 490/99), finendo poi per concedere di costruire sulla stessa con la “solita tecnica” perequativa”;

“In merito alle nuove edificazioni non osiamo pensare dove potranno essere realizzati i 64 nuovi vani previsti per Grassina e vorremmo saperlo”;

“Rileviamo inoltre che le edificazioni realizzate negli ultimi 10 anni non siano ancora nelle carte di piano: vedi le villette sotto la scalea della Villa Medici-Tornaquindici, e se non ci sono ora non risulteranno fino alla prossima revisione di piano”

Proposta di controdeduzione:

1. Dispersione ed eccessivo numero di documenti

Il Comune di Bagno a Ripoli ha predisposto il PS a partire da un vasto processo partecipativo, nel corso del quale sono stati prodotti documenti di sintesi che hanno utilizzato un linguaggio semplice e accessibile. Nelle numerose assemblee pubbliche che hanno accompagnato la formazione del piano e che lo hanno illustrato anche dopo la sua predisposizione si è fatto costantemente ricorso a una sintesi dei contenuti e alla loro esposizione con un linguaggio divulgativo.

Come rendere in forma semplice atti complessi, quali gli strumenti di pianificazione territoriale, costituisce comunque un tema sul quale è aperta la riflessione nella fase attuale, soprattutto in considerazione del passaggio dall’urbanistica al governo del territorio (entità complessa e allo stesso tempo unitaria, da trattare nelle sue varie articolazione con un approccio olistico e transdisciplinare inevitabilmente complesso) e dell’affiancamento della democrazia rappresentativa con la democrazia partecipativa (che richiede, proprio per consentire la comunicazione, maggiore semplicità e immediatezza negli atti e nel linguaggio). Probabilmente è difficile rendere in forma semplice e sintetica problemi complessi, mentre forse è possibile renderli in forma chiara, precisa e, conseguentemente, comprensibile. La legislazione toscana ha istituito a questo scopo il garante della comunicazione e il Comune di Bagno a Ripoli ha dato ruolo e centralità a questa figura, ricavandone un contributo preziosissimo alla predisposizione partecipata del piano. Lo stesso PS, tuttavia, cerca di confrontarsi con questa necessità e

propone documenti che cercano di facilitare la comprensione dei contenuti: è così per le cartografie di diagnosi e di sintesi del quadro conoscitivo e per le cartografie che illustrano le strategie del PS (che ricorrono a modalità non tecniche di rappresentazione), ma è così anche per la relazione illustrativa generale che in poche pagine cerca di dare il senso del piano (sia con riguardo alla metodologia che allo statuto, alle strategie e alle previsioni edificatorie). La stessa Disciplina, pure corposa e densa di contenuti, è stata predisposta in modo da agevolare la comprensione di contenuti complessi: a titolo di esempio si evidenzia infatti come, nella sua stesura, si sia prestata particolare attenzione alla metodicità dei contenuti (costante riferimento ai sistemi ambientale, insediativo, infrastrutturale, socio-economico) e alla possibilità di raffronto tra entità simili (sistemi territoriali, sistemi funzionali e UTOE propongono contenuti organizzati secondo un indice costante).

L'alto numero di documenti cui si riferisce l'osservazione deriva dal tentativo di studiare a fondo la realtà comunale e di pervenire a un progetto di territorio definito a partire dalla conoscenza.

Come prevede la legislazione regionale, il PS si compone del quadro conoscitivo di riferimento, dello statuto del territorio e delle strategie per lo sviluppo del territorio. E' inevitabile, se si vuole mantenere uno schema chiaro e comprensibile, che uno stesso argomento venga trattato una volta per acquisirne conoscenza (quadro conoscitivo), una volta per definirne i contenuti statutari e una volta per definirne gli obiettivi strategici correlati.

L'elenco degli elaborati del PS, contenuto nell'articolo 4 della Disciplina, dovrebbe aiutare a disbrigarli tra i vari argomenti. Lo stesso aiuto dovrebbe essere fornito dall'indice della Disciplina, che evidenzia i temi trattati dallo statuto (Parte Seconda) e dalle strategie (Parte Terza). La relazione illustrativa generale dovrebbe consentire di cogliere il senso del piano e le modalità della sua predisposizione.

2. Processo partecipativo

Il processo partecipativo di cui si è avvalsa l'Amministrazione comunale per la formazione del piano strutturale in discussione, è stato molto rilevante ed efficace quale momento di "mutuo apprendimento" tra amministratori, tecnici e cittadini, a cominciare da coloro che hanno dato vita a comitati civici o che, mediante l'attività di questi, hanno dato voce a proposte, critiche, analisi territoriali e financo a ipotesi progettuali. E' del tutto condivisibile la constatazione che la quasi totalità di tale impegno propositivo della cittadinanza ha trovato pieno accoglimento e apposita declinazione negli elaborati di piano. Non condivisibile, invece, è il secondo assunto dell'osservazione: che il recepimento si sia attestato su un "decalogo di buoni consigli". Infatti, oltre che nei presupposti e negli elaborati del quadro conoscitivo, è tutta l'impostazione del piano che riflette le risultanze di quel processo. Così come ne è diretto riflesso l'articolazione disciplinare. Essa deve comunque assumere i caratteri e le modalità previsionali e prescrittive proprie di un piano strutturale e non la puntualità normativa di un vecchio piano regolatore o, tanto meno, di un regolamento edilizio. Né il piano strutturale va confuso con un regolamento urbanistico: che è lo strumento che dovrà operativamente interpretare, e sulla scala temporale che gli è propria, le opzioni di medio lungo andare del piano strutturale e gli assunti conoscitivi su cui quelle opzioni si fondano. Ovviamente, come è stato ribadito in ogni sede istituzionale e comunque pubblica, il processo partecipativo sarà essenziale e dunque promosso e sostenuto da questa Amministrazione anche per la formazione del nascente regolamento urbanistico e si tradurrà in adeguate forme di monitoraggio periodico, e altrettanto partecipato, circa la messa in opera dello stesso piano strutturale in tutte le strumentazioni attuative che essa potrà assumere. Lo stesso atlante partecipato delle risorse patrimoniali (previsto dall'art. 19 della disciplina) è concepito proprio al fine di conferire

all'esperienza partecipativa sin qui compiuta continuità e sistematicità analitica e di discussione pubblica, così da rendere la partecipazione una "forma ordinaria di amministrazione e di governo" (secondo l'auspicio dell'art. 1, comma 2, lettera b, della legge regionale 69/2007 sulla "partecipazione nella elaborazione delle politiche pubbliche regionali e locali"). E' una scelta istituzionale in cui questa Amministrazione crede profondamente. Una scelta, anzi e proprio, di "politica istituzionale". Essa presuppone, tuttavia, che sia l'Amministrazione sia i suoi interlocutori esprimano una comune consapevolezza: o la democrazia partecipativa la si accetta anche nei suoi risultati o è inutile inneggiarvi, evitando giochi meramente polemici per i quali non è democrazia quella che non ci dà ragione: un gioco che qualunque elementare nozione di partecipazione rifiuta semplicemente in radice.

3. Validità quinquennale delle previsioni

Si ricorda che, ai sensi della LR 01/2005, come correttamente affermato dalla relazione illustrativa del PS, sono le previsioni del RU a decadere trascorsi cinque anni dalla sua approvazione. Il passaggio completo della relazione, citato dalla osservazione, infatti recita¹⁵⁵:

"Mentre lo statuto del territorio individua e disciplina meticolosamente le risorse qualitative che compongono il patrimonio territoriale, definendo le regole e i principi che ne regolano l'uso e che comunque guidano le trasformazioni territoriali, le strategie individuano le azioni, ne definiscono i criteri, ne quantificano l'eventuale consistenza edificatoria, ma evitano di definire i perimetri delle aree che potrebbero essere interessate dalla loro attuazione. Ciò per rispondere a uno dei requisiti di fondo della legislazione regionale, che invita a combattere la rendita "anche" evitando la localizzazione degli interventi nel piano strutturale.

Sarà il regolamento urbanistico, dunque, che, nel rispetto delle regole e delle salvaguardie disposte dallo statuto del territorio e in attuazione delle strategie per lo sviluppo sostenibile, definirà, magari avvalendosi dei pubblici avvisi, la localizzazione degli interventi di trasformazione territoriale, garantendone la validità per un periodo non superiore a cinque anni, trascorsi i quali, a fronte di interventi non realizzati o non convenzionati, le previsioni decadranno e le relative capacità edificatorie torneranno nella disponibilità del piano strutturale, che, nel quinquennio successivo, potrà localizzarle diversamente ovvero sospendere l'attuazione."

Ai sensi della normativa regionale, dunque, le previsioni edificatorie del RU decadono dopo cinque anni e ritornano nella disponibilità del PS, che invece ha validità a tempo indeterminato (fatte salve, evidentemente, eventuali varianti). Ebbene le attuali previsioni edificatorie del PS non sono decadute. Esse sono state infatti rivisitate e modificate, negli anni passati, dalla Amministrazione Comunale e sono pertanto state mantenute, così come risultanti dalle varianti urbanistiche approvate, all'interno della revisione generale del PS.

Come noto, l'Amministrazione Comunale, a partire dall'inizio della scorsa legislatura, ha dato avvio a nuove politiche territoriali basate sulla concezione del territorio come patrimonio collettivo e sul conseguente perseguimento della qualità territoriale nei suoi diversi aspetti, sul confronto instancabile con tutti i soggetti sociali, sulla fermezza delle scelte, ma allo stesso tempo sull'equilibrio necessario ad evitare drastici contenziosi difficilmente sopportabili. Tali politiche hanno prodotto, tra l'altro, un forte ridimensionamento e, in alcuni casi, drastiche modifiche, delle previsioni urbanistiche e delle quantità volumetriche ai fini residenziali contenute nella vigente strumentazione comunale di governo del territorio. E' da considerare tuttavia che a seguito di detto ridimensionamento e di dette modifiche, per altro completate

¹⁵⁵ Vedi Relazione illustrativa generale, capitolo 4 "Un piano che interpreta i contenuti innovativi della LR 01/2005 e del PIT", punto 3, pag. 14.

negli ultimissimi anni, la vigente strumentazione comunale di governo del territorio ha assunto una nuova fisionomia, a partire dalla quale (e non prescindendone) è stata avviata la revisione generale del PS. L'Amministrazione Comunale, in sostanza, ha dato avvio a un processo di pianificazione continuo, evitando di considerare la strumentazione comunale costituita da atti immutabili, se non dopo lunghi periodi, e recependo in pieno le finalità di "governo" del territorio, cui questa strumentazione deve rispondere. Poiché governare il territorio significa operare con continuità, sulla base di un progetto politico chiaro e organico, modificabile nel tempo ma dotato di intima coerenza, basato sullo statuto del territorio e riferito a strategie flessibili in funzione delle dinamiche territoriali, l'Amministrazione Comunale, prima ancora di mettere a punto la revisione generale del PS, ha operato modifiche alla strumentazione vigente attraverso varianti che annunciavano detta revisione e si muovevano nella logica che questa avrebbe espresso. E' così che con molto coraggio, ma anche con l'equilibrio che la situazione richiedeva, sono state apportate le modifiche sopra richiamate e che hanno portato (tra l'altro) alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla discussione e alla riduzione delle previsioni volumetriche (meno 25%) di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza nel territorio rurale, vietando nuovi cambi di destinazione d'uso ai fini residenziali e ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme di attuazione una specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovraordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali.

La revisione generale del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali, che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura e che conferisce ad essa un carattere olistico e trasversale, segnando il passaggio effettivo dalla urbanistica al governo del territorio. Non a caso sia il quadro conoscitivo, che lo statuto del territorio, che le strategie per lo sviluppo durevole interessano una pluralità di questioni che hanno riflessi sulla qualità territoriale (area vasta, ambiente, paesaggio, energia, società, ruralità, attività produttive, infrastrutture, qualità ecologica, strutturale e funzionale degli insediamenti). Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono pertanto confermati nelle quantità e nelle localizzazioni ridefinite a seguito del profondo processo di revisione delle politiche urbanistiche e del loro inquadramento nelle nuove politiche di governo del territorio, nel rispetto, comunque, delle condizioni di cui agli articoli 51 e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari che non ammette nuove edificazioni al proprio interno.

Le disposizioni dell'articolo 51 della Disciplina, che giustamente l'osservazione richiama, così come le disposizioni dell'articolo 70, delineano una nuova logica cui devono rispondere le nuove edificazioni: esse devono infatti contribuire alla creazione di una struttura urbana compiuta e qualificata sul piano ecologico, formale e funzionale, evitando interventi chiusi in sé, avulsi dal contesto urbano, parassitari nei confronti della struttura urbana esistente, evitando quanto avvenuto con le lottizzazioni degli ultimi decenni, le quali, anziché apportare contributi di qualità ecologica, morfologica, formale e funzionale, hanno spesso prodotto insediamenti avulsi e casuali, che hanno rotto la forma urbana e compromesso le relazioni

ecologiche e funzionali con l'intorno. Dette lottizzazioni hanno così prodotto centri abitati privi di organicità e sovra caricati in quelle infrastrutture che, per causa loro, devono oggi assolvere a funzioni plurime.

Intervenire per migliorare queste condizioni è oltre modo impegnativo, come dimostra, tra gli altri, il caso di Osteria Nuova.

4. Riproposizione delle previsioni per Osteria Nuova

La revisione generale del PS distingue, per chiarezza e trasparenza, le previsioni già presenti nel previgente PS e quelle introdotte ex novo. Le previsioni già presenti nella vigente strumentazione di governo del territorio, come noto, sono state profondamente modificate dalla Amministrazione Comunale nel corso dell'ultima legislatura attraverso numerose varianti, che hanno interessato PS, RU e RE e che hanno prodotto trasformazioni significative nelle quantità e nella dislocazione. A queste previsioni si aggiungono i 347 vani ad uso residenziale, ottenibili attraverso nuove costruzioni, che la revisione generale del PS prevede ex novo.

Si fa notare, a tale proposito, che le previsioni del PS vigente non decadono, poiché il PS ha validità a tempo indeterminato. Decadono invece dopo cinque anni, se non attuate, le previsioni del RU. La loro decadenza, tuttavia, fa ritornare le relative quantità volumetriche nella disponibilità del PS e l'Amministrazione Comunale può, se del caso, confermarle anche nella stessa ubicazione già definita con il RU.

L'intervento di Osteria Nuova rientra tra quelli di cui all'articolo 70 della Disciplina in quanto previsto dal PS vigente. Con la variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con accordo di pianificazione tra il Comune di Bagno a Ripoli e la Provincia di Firenze e ratificato con Del CC 45/09, sono stati infatti superati i dubbi interpretativi che, a seguito della approvazione della strumentazione urbanistica comunale del 1999, avevano portato alla nota sentenza del TAR Toscana su Osteria Nuova. Tale contenzioso si incentrava sugli effetti asseritamente "inibitori" che le *aree fragili sottoposte a programma di paesaggio* avrebbero prodotto rispetto alla funzione di pianificazione di competenza comunale. La suddetta variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, frutto del citato accordo di pianificazione e successiva, appunto, alla richiamata sentenza del Tar, ha prodotto la coincidenza tra il perimetro del territorio aperto e quello delle aree fragili, allo scopo di evitare la sovrapposizione con le aree interne al perimetro dei centri abitati. Tale variante pertanto ha definito una perimetrazione univoca dei centri abitati e delle aree fragili negli strumenti di pianificazione comunale e provinciale.

Per Osteria Nuova, la revisione generale del PS definisce quindi previsioni edificatorie, già presenti nel PS vigente, alle quali il RU non ha ancora dato operatività. Alla sopra citata variante al PS per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, infatti, non ha ancora fatto seguito una variante al RU finalizzata al suo recepimento. Sarà pertanto il RU che, considerando le implicazioni paesaggistiche del contesto e nell'ambito della propria programmazione quinquennale, definirà compiutamente la localizzazione degli interventi edificatori, così come i relativi requisiti morfo tipologici.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dalla presente osservazione e da altre che trattano temi simili, si ritiene pertanto opportuno modificare, nelle forme di seguito riportate, la Disciplina della revisione generale del PS adottato in modo da chiarire quanto sopra specificato:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

1.

2.

3. I suddetti ambiti urbani sono costituiti **dalle aree ricadenti nelle UTOE dei centri abitati, così come definite dal Piano strutturale previgente**. dai tessuti urbani esistenti, rilevati nella Tavola 7.4, Analisi – seconda parte, del Quadro conoscitivo di riferimento¹⁵⁶, nonché dalle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, previste dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio¹⁵⁷ e non ancora attuate, ma oggetto di progetti approvati o in corso di approvazione, ovvero fatte salve dal presente Piano strutturale così come specificato all'articolo 70 delle presenti norme.

.....

7. Il Regolamento Urbanistico potrà disporre altresì che i nuovi insediamenti, con l'eccezione di quelli destinati ad ospitare servizi pubblici o di pubblica utilità, siano subordinati a:

7.1. nuovi insediamenti di cui all'articolo 70, punto 3, previsti dalla ~~previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ **dal Piano strutturale previgente** e confermati dal Piano strutturale **dalla presente revisione generale**, che non siano stati oggetto di procedimenti edilizi o urbanistici formalmente avviati alla data di adozione delle presenti norme, anche attraverso la richiesta di nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente (in aggiunta alle specifiche disposizioni ~~dettate dal suddetto di cui~~ **articolo 70 delle presenti norme**):

- a. interventi in aree di completamento (articolo 70, punto 3.1 delle presenti norme) **realizzabili con intervento diretto**: non sono subordinati ad ulteriori condizioni;
- b. interventi ~~relativi ad aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **realizzabili previo piano attuativo**:

.....

ARTICOLO 63 "Dimensionamento"

1.

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

a. residenza:

- o
- o

A tali fini il Piano strutturale definisce un fabbisogno abitativo di 2.000 vani, da soddisfare attraverso:

- o la conferma delle previsioni non attuate **o in fase di attuazione del Piano strutturale previgente**, ~~della previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ per un totale di 1.306 vani (653 vani da ricavare attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre 653 vani da ricavare attraverso nuove costruzioni);
- o

b. strutture industriali e artigianali:

- o qualificazione;
- o potenziamento ;
- o creazione

¹⁵⁶ La Tavola 7.4 del Quadro conoscitivo di riferimento (Analisi – prima parte) si compone di dieci elaborati grafici, in scala 1:2.000, che individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati

¹⁵⁷ Regolamento urbanistico previgente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e Antella, le previsioni della ~~previgente strumentazione comunale di governo del territorio~~ **del Regolamento urbanistico previgente**¹⁵⁸, non attuate o in fase di attuazione

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento urbanistico, che darà piena operatività alla revisione generale del Piano strutturale, **e comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del Regolamento urbanistico previgente**, si applicano, se e in quanto non in contrasto con la presente disciplina, le disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico previgente, con le condizioni, le limitazioni e/o le specificazioni di seguito elencate (**aggiuntive rispetto a quelle di cui all'articolo 51, punto 7.1 delle presenti norme**). **Resta ferma la possibilità di variare il suddetto Regolamento urbanistico per garantire operatività alle previsioni del Piano strutturale previgente confermate dalla presente revisione generale.**

....

3. Nel sistema insediativo urbano, così come definito dall'articolo 51 delle presenti norme, fermo restando quanto disposto ~~al punto~~ **ai punti 1, 2, 5, 6, 7 e 8** del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

3.1. interventi attuabili in applicazione del Regolamento urbanistico previgente:

3.1.1. aree con trasformazioni sottoposte a intervento diretto: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

~~3.2.~~ **3.1.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto previo Piano attuativo:**

3.1.2.1. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto: nelle aree sotto elencate sono consentiti, ~~esclusivamente nelle aree di seguito elencate,~~ gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente e disciplinati dalle schede raccolte nel relativo Allegato n. 3¹⁵⁹.

....

b. Antella:

o

~~o Via Brigate Partigiane (retro) unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq;~~

.....

e. Osteria Nuova:

~~o Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq;~~

....

g. Villamagna:

¹⁵⁸ Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

¹⁵⁹ Regolamento urbanistico vigente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

- ~~○ Via Poggio a Luco (scheda n. 5) – unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.~~

3.1.2.2. altre aree: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

3.2. interventi attuabili in applicazione del Piano strutturale previgente con variante al Regolamento urbanistico e previo Piano attuativo: nelle UTOE sotto elencate è consentita l'attuazione degli ulteriori interventi previsti dal Piano strutturale previgente nel rispetto delle disposizioni che seguono. La preventiva variante al Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare i suddetti interventi attraverso specifiche schede, che costituiranno integrazione o modifica di quelle raccolte nell'Allegato n. 3 del Regolamento urbanistico previgente.

a. Antella:

- unico comparto con intervento di Villamagna, sotto indicato alla lettera c (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq.

b. Osteria Nuova:

- (previa predisposizione di apposita scheda a integrazione dell'Allegato 3 al Regolamento urbanistico): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq

c. Villamagna:

- unico comparto con intervento di Antella, sopra indicato alla lettera a (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.

5. Varianti stradali nei centri abitati

Il PS prevede bypass dei centri abitati nelle situazioni particolarmente gravate dal traffico di attraversamento. Si tratta di previsioni finalizzate a migliorare le condizioni di vita di una parte consistente della popolazione locale, stante il fatto che il trasporto pubblico, pure perseguito dal PS nell'ambito del sistema integrato di trasporto metropolitano, non appare capace di risolvere da solo il problema.

Il bypass di Antella, in particolare, è previsto per incanalare i traffici provenienti dalla collina sulla strada comunale dell'Antella, attraverso il nuovo insediamento produttivo in corso di completamento.

Il bypass di Via della Torre, a Osteria Nuova, già previsto dalla vigente strumentazione di governo del territorio, consente di ipotizzare l'utilizzo di Via Roma quale luogo di relazioni sociali suscettibile di ospitare quelle attività di pubblico interesse che, attualmente, sono inibite dal traffico di attraversamento. In una simile condizione, Via Roma potrebbe configurarsi come zona a traffico limitato, elevando comunque le proprie condizioni di vivibilità.

A Grassina l'Amministrazione Comunale sta da tempo lavorando alle linee di indirizzo per la riorganizzazione e la qualificazione del centro abitato. Nell'ambito di tale lavoro è stata ipotizzata la realizzazione di un by pass che consentisse ai traffici (soprattutto pesanti) di

evitare l'attraversamento del centro storico. A seguito del perfezionamento delle procedure per la realizzazione della variante alla SRT 222 Chiantigiana, tuttavia, la previsione del by pass ha perso gran parte della sua rilevanza. Il lungo confronto con la Casa del popolo, circa il futuro assetto delle aree in destra idrografica dell'Ema, ha inoltre suggerito di evitare l'introduzione di opere impegnative che avrebbero alterato fortemente la percezione dell'area da parte degli abitanti e, in particolar modo, dei soci delle strutture associative.

Il PS è intervenuto allorché questa riflessione non era ancora pienamente maturata: se pertanto la tavola delle strategie¹⁶⁰ prevede di servire le aree in destra idrografica dell'Ema con un percorso ciclo-pedonale, la Disciplina, nel definire le strategie generali e di settore, lascia aperta la possibilità di prevedere una *“variante all'attraversamento del centro storico di Grassina”*¹⁶¹ e, nel definire gli interventi strategici per il centro abitato, prevede un anello viario urbano che può essere costituito anche da brevi tratti di nuova viabilità interna o immediatamente limitrofa all'abitato, interessando anche le aree ubicate in destra idrografica dell'Ema: *“Onde migliorare la circolazione veicolare interna e il servizio di trasporto pubblico su gomma, estendendolo fino a interessare ulteriori settori del centro abitato, il Regolamento urbanistico provvederà a individuare un anello viario urbano attraverso la gerarchizzazione della viabilità esistente, se del caso integrata con limitati tratti di nuova viabilità interna o immediatamente limitrofa all'abitato, interessando il borgo storico e le aree ubicate in destra idrografica dell'Ema.*

Provvederà altresì a definire i raccordi viari, carrabili o ciclopedonali, che potranno migliorare l'integrazione tra i diversi settori urbani.”

Ferma restando pertanto l'esigenza che il RU possa migliorare la viabilità urbana e favorire la realizzazione di anelli stradali capaci di fluidificare i traffici, si ritiene che possano essere apportate le seguenti modifiche alla Disciplina del PS:

Articolo 62. Sistema infrastrutturale

.....

2. Obiettivi strategici di riferimento

....

- Viabilità di connessione sovra comunale:
 - o adeguamento delle caratteristiche geometriche e attenuazione degli impatti generati sui centri abitati attraverso:
 -
 -
 - previsione di varianti stradali e/o by pass in corrispondenza delle situazioni di maggiore criticità per l'impatto dei traffici di attraversamento sulla funzionalità e sulla sicurezza dei centri abitati (variante SRT 222 “Chiantigiana” a Grassina; ~~variante all'attraversamento del centro storico di Grassina~~; variante alla SP 34 “Di Rosano” con creazione del doppio ponte sull'Arno a Vallina; varianti alla SP 1 “Aretina”, con previsione di by pass a Bagno a Ripoli e Osteria Nuova).

Articolo 65. UTOE di Grassina

....

5. Sistema infrastrutturale

¹⁶⁰ Vedi tavola 2 “Strategie per lo sviluppo durevole del territorio” – 2.2 “Unità territoriali organiche elementari”

¹⁶¹ Vedi Disciplina, Parte Terza “Strategie per lo sviluppo durevole del territorio”, Titolo I “Strategie generali e di settore”, articolo 62 “Sistema infrastrutturale”

....

5.3. Onde migliorare la circolazione veicolare interna e il servizio di trasporto pubblico su gomma, estendendolo fino a interessare ulteriori settori del centro abitato, il Regolamento urbanistico provvederà a individuare un anello viario urbano attraverso la gerarchizzazione della viabilità esistente, se del caso integrata con limitati tratti di nuova viabilità interna o immediatamente limitrofa all'abitato ; ~~interessando il borgo storico e le aree ubicate in destra idrografica dell'Enna.~~

Provvederà altresì a definire i raccordi viari, carrabili o ciclopedonali, che potranno migliorare l'integrazione tra i diversi settori urbani.

6. Rievocazione storica

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico si evidenzia che l'acquisizione e la sistemazione delle aree connesse alla Rievocazione storica costituisce una delle azioni prioritarie definite dal PS per l'UTOE di Grassina¹⁶². Il RU provvederà, pertanto, nei tempi e nelle forme che l'Amministrazione Comunale riterrà più utili a rendere operativa la previsione del PS. Si richiama, comunque, quanto contro dedotto in proposito nei confronti dell'osservazione n 72 (Pedretti).

7. Ubicazione previsioni edificatorie UTOE di Grassina

Come ricordato, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

8. Aggiornamento cartografie

La revisione generale del PS è stata predisposta utilizzando una cartografia in scala 1:10.000 aggiornata al 1998 e, per il quadro conoscitivo, una cartografia in scala 1: 2.000 aggiornata allo stesso anno. Le costruzioni recenti, non riportate nella cartografia di base, sono state comunque considerate dalle analisi diagnostiche del piano.

Il prossimo RU, che renderà operative alcune scelte del PS, farà invece ricorso a una cartografia in scala 1:2.000 aggiornata, nei centri abitati e nelle loro immediate vicinanze, all'anno 2007 (consegnata nel 2009). Sarebbe chiaramente preferibile, nel governo del territorio, disporre in tempo reale di cartografie aggiornate. Purtroppo la cosa è impossibile, per ragioni tecniche ed economiche, soprattutto se si considera il governo del territorio (con i relativi strumenti: PS ed RU in primis) come attività continua e ordinaria della Amministrazione Comunale.

¹⁶² Vedi Disciplina, articolo 65 "UTOE di Grassina", punto 1.g

Sulla base di quanto detto l'osservazione, che tocca numerosi punti e sollecita risposte articolate, appare suscettibile di accoglimento parziale

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 60 – Zito Francesco (Presidente dell'Associazione "Le Case di S. Romolo - Natura e Vita Onlus")

Protocollo: n° 35473 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante condivide "... gli obiettivi di mobilità sostenibile del Piano strutturale ..." e ritiene "... che per ottenere miglioramenti nel difficile settore della mobilità occorre che cittadini e amministrazione pubblica insieme operino in modo virtuoso".

A tale fine fa presente quanto segue.

1. Premessa

- 1.1 " Dal 1966 non esistono più collegamenti trasversali all'Arno che uniscono le due sponde del fiume tra Candeli e Rosano, senza altri ponti tra quello autostradale di Varlungo e il viadotto di Rosano";
- 1.2 "Questi "passaggi" sono visibili non solo in carte stradali storiche precedenti il 1966, ma anche in carte stradali attuali fornite mediante internet";
- 1.3 " La strada di Rosano SP 34 funziona come bypass che assorbe traffico di autoveicoli generato da una area molto vasta ed è destinata a diventare la nuova SS 67 senza possibilità di trasferimento di strutture di trasporto pubblico dalla riva destra";
- 1.4 " Il pendolarismo giornaliero ... la sovraccarica nelle ore dei trasferimenti ... lunghe code si formano ai semafori di Vallina, di Candeli, del Pian di Ripoli ... i tempi di percorrenza sono alti per effetto di frequenti go and stop che aggravano l'inquinamento locale e del rischio di essere coinvolti in incidenti è statisticamente elevato";
- 1.5 " Il traffico di migliaia di autoveicoli che entrano in Firenze in questo modo ogni giorno non trova aree di sosta ... (l'uso del parcheggio scambiatore del Pino è scoraggiato dalle dimensioni di tutta evidenza ridotte rispetto ai bisogni ...)";
- 1.6 " La prospettiva di altri parcheggi scambiatori è piuttosto lontana, come il loro coordinamento con linee di autobus e di tranvie a venire; così si aggrava nel tempo la situazione sopradescritta, d'altra parte una volta che queste strutture fossero costruite con ingenti risorse, non si ridurrebbe il traffico sulla via di Rosano, anzi si può prevedere che la circolazione aumenti, perciò è necessario che il piano strutturale in coerenza ai suoi (meritori) assi prioritari: sicurezza, salute, benessere, tutela ambientale, precisi la necessità di provvedimenti concreti incitativi dell'uso del mezzo pubblico. .."

2. Osservazione

- 2.1 " Il piano in oggetto "cristallizza" l'uso di autoveicoli sulla sponda sinistra dell'Arno ... per una distanza di circa 15 Km poiché non è indicato nessun concreto "stimolo" ad usare il mezzo pubblico in luogo di quello privato, si ha l'impressione ... che si "incitano" i pendolari a raggiungere il cimitero del pino dove si prevede tram e parcheggio

scambiatore. Però fino a quando non saranno realizzate queste strutture dalla Via di Rosano giungerà solo "traffico in entrata a Firenze" che resterà traffico su autoveicoli privati sino al cimitero del pino";

2.2 "Trattasi evidentemente di una previsione in controtendenza rispetto alle opzioni dichiarate in più parti del piano strutturale ... questa precisazione, e cioè che il traffico veicolare su questa strada deve essere concretamente "sospinto" e facilitato a prendere il mezzo pubblico, riteniamo che vada esplicitato nel Piano insieme a idee concrete;

2.3 " Quali sono queste idee concrete che inducono facilitazioni con impiego di risorse modeste?"

2.3.1. "Attraversamenti pedonali dalla riva sinistra alla riva destra che è dotata di linee di autobus e ferroviarie";

2.3.2. "Aree di sosta gratuite ... in prossimità dello Stelli per poter lasciare l'auto, da dove poter attraversare l'Arno a piedi e prendere il treno a Compiobbi, oppure dove poter lasciare l'auto e spostarsi nel seguito con altri utenti in car pooling";

2.3.3. "Concentrazione delle fermate delle linee di autobus extraurbane e Ataf-linea ... dotando anche questi luoghi di pensiline di protezione per gli utenti";

2.3.4. "Una linea di "bussino" trasversale che permetta ai cittadini di Bagno a Ripoli di utilizzare la stazione ferroviaria di Rovezzano ... dopo aver incrociato le linee di autobus extraurbane e Ataf già esistenti nell'area di Sorgane";

3. Valutazione dei vantaggi

3.1 Riduzione di consumi di carburante;

3.2 Riduzione dell'inquinamento atmosferico;

3.3 "se si prevedessero due varchi pedonali per attraversare l'Arno, lungo la SP 34, si può prevedere un numero superiore di utenti ...";

3.4 "I vantaggi dell'uso del treno per la popolazione ... di Bagno a Ripoli sono enormi. Infatti le strutture ferroviarie di Firenze si sviluppano in tutte le direzioni ..." e potendo accedere alla linea ferroviaria si potrebbero raggiungere facilmente il sistema dell'alta velocità, l'aeroporto di Pisa e tantissime altre mete attraverso il treno;

3.5 "l'attrattiva della soluzione proposta per i cittadini è fortissima con vantaggi ambientali ed economici immediati, tutti coerenti agli obiettivi dichiarati dal Piano strutturale ...";

4. Motivazioni della richiesta

"L'associazione ... ritiene doveroso segnalare la situazione sopradescritta e chiede all'Amministrazione di precisare in modo esplicito nel suo piano strutturale la soluzione che ripristina la situazione ante 1966 con poche risorse da impiegare ... e molti vantaggi cumulativi";

“Infine la nostra associazione segnala che questi “passaggi” pedonali restituirebbero l’uso dell’Arno ai cittadini e si integrerebbero con altri progetti previsti per piste ciclabili a fini turistici già approvati a vari livelli ...”;

Proposta di controdeduzione:

L’osservazione costituisce un preziosissimo contributo, puntuale e motivato, per la programmazione della mobilità lungo l’asta dell’Arno. Nel ringraziare pertanto i presentatori, si ritiene opportuno accogliere, quanto meno in modo parziale, le proposte avanzate, stante l’effettivo e immediato beneficio che ne deriverebbe per il territorio comunale e per quanti ogni giorno sono costretti a code interminabili lungo la SP 34 di Rosano.

L’osservazione reclama infatti l’introduzione nel PS di previsioni che favoriscano il ricorso immediato al servizio di trasporto pubblico, su ferro (attraverso l’accesso alla linea ferroviaria presente in destra idrografica dell’Arno) e su gomma (attraverso la riorganizzazione del servizio locale).

Il PS ha presente l’importanza di raggiungere le stazioni di Compiobbi e di Rovezzano in destra idrografica dell’Arno. Come evidenziato giustamente dall’osservazione, tuttavia, lega questa possibilità alla realizzazione del doppio ponte di Vallina e agli accordi con Firenze in relazione alla tranvia, spostando così troppo in là nel tempo una opportunità preziosa, che converrebbe invece cogliere, per quanto possibile, in tempi meno lunghi. Il ripristino dei varchi pedonali attraverso l’Arno appare, tuttavia, un’operazione difficilmente fattibile per i vincoli idraulici, ma l’Amministrazione Comunale è disponibilissima ad attuarla se le norme e gli enti preposti alla gestione del fiume lo consentiranno. Facendo riferimento ad altre osservazioni, che reclamano collegamenti ciclo pedonali tra le due rive dell’Arno, si auspica che la Provincia di Firenze, cui spetta il coordinamento delle politiche sovracomunali, previa verifica della fattibilità idraulica, si faccia promotrice di un accordo tra le amministrazioni comunali di Bagno a Ripoli e di Fiesole per la realizzazione di una passerella ciclo pedonale sull’Arno all’altezza di Vallina.

In relazione a quanto detto si propone dunque di modificare la Disciplina adottata come segue:

Articolo 62. Sistema infrastrutturale

.....

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

- sistema integrato di trasporto metropolitano: il territorio comunale di Bagno a Ripoli, quale parte integrante della città metropolitana, partecipa, nella salvaguardia e nella valorizzazione dei suoi aspetti peculiari di “cerniera”, al sistema integrato di trasporto metropolitano sulla base di un disegno strategico generale che prevede:

....

- o **il potenziamento e la razionalizzazione del trasporto pubblico su gomma, attraverso la riorganizzazione delle linee interne al territorio comunale (in coerenza con i principi di gerarchizzazione della “viabilità di connessione comunale”, di seguito definita) e la concentrazione delle fermate delle compagnie di trasporto pubblico (attrezzando i luoghi di fermata per il comfort degli utenti e realizzando piccoli parcheggi scambiatori in prossimità).**

Articolo 69. UTOE di Vallina

....

1. Finalità

1.1. Il Piano strutturale persegue la riqualificazione strutturale e funzionale dell'UTOE di Vallina attraverso le seguenti azioni prioritarie:

....

- f. riorganizzazione della mobilità lungo la SP 34 di Rosano, attraverso la razionalizzazione del sistema di trasporto pubblico su gomma e il collegamento con la linea ferroviaria presente in destra idrografica dell'Arno.**

.....

5. Sistema infrastrutturale

5.1. Lungo la SP n. 34 di Rosano si provvederà alla riorganizzazione e al concentramento delle fermate delle compagnie di trasporto pubblico. I luoghi di fermata dovranno essere dotati di pensiline ed attrezzati per il comfort degli utenti. Ove possibile il Regolamento urbanistico individuerà, nelle loro vicinanze, aree per la sosta veicolare capaci di favorire lo scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico.

~~5.1.~~ **5.2.** La previsione del doppio ponte sull'Arno

~~5.2.~~ **5.3.** Il Regolamento urbanistico verificherà ...

~~5.3.~~ **5.4.** Lungo le rive dell'Arno ...

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 61 – Pellegrini Valerio (“Comitato civico per la difesa del territorio di Osteria Nuova”)

Protocollo: n° 35566 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, “... in nome e per conto del COMITATO CIVICO PER LA DIFESA DEL TERRITORIO DI OSTERIA NUOVA ...”, osserva quanto segue:

1. *“Al di là delle mere apparenze, anche questo importante strumento è stato predisposto senza una effettiva partecipazione dei cittadini; alcuni di questi infatti sono stati consultati attraverso la formazione di gruppi di discussione, ma solo al fine di formare il quadro conoscitivo ... e non di coinvolgere i cittadini nelle scelte che l'amministrazione andava ad effettuare. Ancora una volta, quindi, la vera partecipazione alla formazione del Piano è stata confinata alle osservazioni ...”* quando “... le scelte sono state ormai compiute e i cittadini debbono far riferimento soltanto alla corposa documentazione di cui si compone il Piano, che peraltro non è di agevole consultazione ... “ né di “... facile comprensione per coloro che non dispongono delle necessarie competenze tecniche”;
2. *“La ripartizione del territorio in UTOE ... alle quali attribuire “a pioggia” nuove edificazioni , contribuisce ad accentuare il carattere policentrico del nostro Comune ... caratterizzato dalla presenza di tre grandi centri abitati ... che hanno necessità di essere dotati degli stessi servizi ... “ ai quali “... si aggiungono ora Osteria Nuova, Vallina e Capannuccia ... “ le cui espansioni ”... si risolverebbe nella creazione di nuovi centri che a loro volta dovrebbero essere dotati dei necessari servizi e infrastrutture, con aumento ingiustificato del carico urbanistico su zone delicate e con notevole speco di risorse ...”, mentre si ritiene “... preferibile evitare ulteriori espansioni degli esistenti piccoli centri abitati”;*
3. *“Le previsioni di nuovi interventi edilizi ... è ingiustificata e contrastante con gli stessi studi di cui si compone il Piano ... con le norme del PTC della Provincia di Firenze e del PIT regionale.
Dallo studio IRPET ... emerge chiaramente come vi sia una quota consistente di alloggi non occupati ... e di alloggi sottoutilizzati, il tutto in una situazione di costante calo demografico e di calo comunque del numero delle famiglie ...”. Emerge altresì che “... la fuga dei residenti ... è dovuta ... ai “valori immobiliari non alla portata” ...”.*

“In ogni caso, l'indagine conoscitiva del nuovo Piano Strutturale è profondamente carente, non bastando certo l'analisi matematica dell'andamento della popolazione a giustificare ulteriori espansioni edilizie”

“Non sono stati presi in considerazione i seguenti altri fattori, che rendono immotivata la realizzazione di nuovi alloggi:

- “L'andamento del mercato immobiliare conseguente alla attuale situazione di crisi economica non certo transitoria: il nostro territorio è pieno di immobili di nuova realizzazione rimasti invenduti...”

- “Le reali esigenze abitative della popolazione residente: se sono “i valori immobiliari non alla portata” ... ad allontanare i residenti, il problema non si risolve facendo realizzare a privati costosi alloggi ... per avere, con procedure di dubbia trasparenza, qualche alloggio a prezzi controllati (solo 70 vani su 2000!); meglio allora realizzare quei pochi alloggi con interventi di edilizia popolare su terreno comunale risparmiando al nostro territorio gli ulteriori alloggi a prezzi di mercato, del tutto non necessari”

- “Il consumo di suolo: il territorio deve ormai essere considerato alla stregua di una risorsa non rinnovabile, al pari di quelle energetiche; il consumo del suolo in Italia ha raggiunto livelli impressionanti e deve ... essere contenuto ai casi di stretta necessità”

- “La presenza di servizi adeguati: la previsione di nuovi alloggi presuppone una valutazione della adeguatezza dei servizi esistenti (strade, trasporti pubblici, asili e scuole, acqua, fognature) ...; di questa valutazione non c'è traccia e, come sempre, le nuove costruzioni sono una certezza, i servizi vaghe affermazioni di principio ...”.

- “La forte contrarietà della cittadinanza a nuove costruzioni: ... la formazione di comitati sul territorio, le osservazioni ai precedenti strumenti urbanistici ... le rilevazioni telefoniche del settembre 2006 e gli stessi gruppi di discussione creati per formare il quadro conoscitivo hanno messo in evidenza la netta contrarietà dei cittadini a nuove costruzioni conseguente anche all'indignazione per i recenti scempi edilizi”

“Del tutto assurdo , poi è sostenere che parte di queste previsioni sarebbero la conferma delle previsioni del Piano Strutturale non ancora realizzate; le previsioni precedenti sono ormai scadute e non basta riproporle puramente e semplicemente, ma occorre nuovamente sottoporle ad una nuova valutazione, come se fossero completamente nuove ...”

“La necessità ... viene cercata artificialmente con pretestuose motivazioni, che però rendono il Piano gravemente contraddittorio o comunque scarsamente motivato”

“Il problema è che questa politica viene adottata da ciascun comune per conto suo per accaparrarsi abitanti provenienti da altri comuni, con quel notevole spreco di risorse ed eccedenza di abitazioni sul mercato che il P.T.C. della Provincia di Firenze mira ad evitare”

In realtà nulla vieta che un Piano possa prevedere un'espansione edilizia pari a zero, se non c'è necessità di alloggi e ... se il patrimonio edilizio esistente è in grado di soddisfare l'eventuale domanda.

Occorre pertanto evitare ulteriore inutile consumo di suolo, privilegiando anzitutto la valorizzazione delle abitazioni esistenti, attraverso gli incentivi ai frazionamenti, a modesti ampliamenti ... agli affitti a canone ridotti e ... attraverso il ricorso ad interventi di edilizia popolare su terreni di proprietà comunale per quei 70 vani che si reputano necessari”

4. “Con particolare riferimento alla UTOE di Bagno a Ripoli, suscita preoccupazione la previsione di 377 nuovi vani, di cui 100 realizzati attraverso il recupero dell'esistente.

Anche se la localizzazione di tali interventi è demandata al Regolamento Urbanistico, è facile immaginare che questi saranno collocati o in quello che rimane del Pian di Ripoli o nella zona fra il campo sportivo e la Pieve...”

“...La distinzione tra Firenze e Bagno a Ripoli è ancora netta e facilmente percepibile ... costruendo sulla piana, questa peculiarità ... si perderebbe irrimediabilmente, il tutto in mancanza di una vera e propria necessità di alloggi”

“... Lo stesso discorso vale per il previsto nuovo Palazzo Comunale, proprio nella piana di Ripoli; questa struttura, che si allontanerebbe dagli abitati collocandosi ai magrini del territorio comunale ... favorirebbe la saldatura di Bagno a Ripoli a Firenze, non solo perché urbanizzerebbe zone agricole, ma perché finirebbe inevitabilmente con l’attrarre nuovi quartieri sui terreni limitrofi.

“... L’urbanizzazione della piana avrebbe ... ripercussioni gravi sulla via del Pian di Ripoli, che da strada extraurbana di circonvallazione del paese, diventerebbe strada urbana a tutti gli effetti con notevole congestione del traffico”.

5. *“Per quanto riguarda l’UTOE di Osteria Nuova, si contesta la riproposizione degli interventi già previsti ...”; infatti “... è noto che quelle previsioni sono state annullate dal TAR, perché collocate in aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio.*

In conseguenza di ciò, nel 2006 con una variante al Piano Strutturale è stato modificato ... il perimetro del centro abitato di Osteria Nuova ... sottraendo di fatto la frazione alla disciplina prevista per Le Aree Fragili ... si è voluto” così “rimuovere un ostacolo alla riproposizione degli interventi edilizi annullati dal TAR, come se il problema fosse limitato al semplice tracciamento di un perimetro.

In realtà, la collocazione del paese di Osteria Nuova nelle aree fragili era perfettamente coerente con le norme dettate dal PTCP, che considerano i piccoli borghi ... parte integrante del territorio aperto, di cui le aree fragili sono una porzione.

Ma l’aver introdotto questa distinzione tra centro abitato e territorio circostante, distinzione che peraltro è priva di qualsiasi fondamento giuridico, non può spingersi fino a spezzare quel fondamentale legame fra il borgo ed il paesaggio circostante che le norme del PTCP mirano a tutelare.

E’ quindi da respingere fermamente la concezione che entrambe le amministrazioni hanno della delimitazione del centro abitato, relegata al mero tracciamento sulla cartografia di una linea, varcata la quale tutto è consentito.

Se tale principio passasse, avremmo un borgo nel quale si può costruire liberamente, senza necessità di Programma di Paesaggio e sfruttando tutto lo spazio disponibile, ed un paesaggio circostante oggetto di tutela, ma al contempo deturpato dalle edificazioni realizzate nel borgo.

... la zona di Osteria Nuova è sottoposta a vincolo paesaggistico, per cui ogni intervento che ivi s’intende collocare deve essere attentamente valutato sotto il profilo della sua necessità e dell’impatto che esso provoca in un ambiente meritevole di miglior tutela.

Inoltre il Consiglio di Stato non si è ancora pronunciato sulla sentenza del TAR e le previsioni sono ad oggi annullate ad ogni effetto di legge, non esistono ...”. Esse pertanto “... non possono essere considerate, al pari delle altre, come previsioni del vecchio Piano semplicemente da confermare. Le previsioni in questione sono nuove a tutti gli effetti e dovevano essere inserite a seguito di una nuova valutazione della loro necessità ...

... nel frattempo è entrato in vigore il PIT regionale che ... detta stringenti norme di tutela per gli ambiti collinari ...

La riproposizione di questi interventi, pertanto pone seri dubbi di legittimità che potrebbero dare luogo ad ulteriore contenzioso e a conflitti in seno alla popolazione residente ...

Peraltro detti interventi non apportano alcun vantaggio per la popolazione residente in termini di opere pubbliche e di miglioramento della qualità della vita ... ne si può sostenere che possa creare beneficio il nuovo sbocco che avrebbe la via Martinelli con la nuova viabilità, perché l'attuale strada serve solo per i residenti nelle abitazioni esistenti ... inutile e dannoso è altresì il previsto by pass, perché cancella una bella strada bianca di cui si può godere per il passeggio, perché costituirebbe la base per ulteriori espansioni edilizie verso valle, senza che il paese ne abbia particolare beneficio, e perché la sua realizzazione comporterebbe ulteriore impegno di risorse a favore del trasporto privato ...

L'attuale Via Roma non potrebbe essere completamente pedonalizzata, perché i residenti debbono comunque raggiungere le loro case e comunque non è una semplice pedonalizzazione che favorisce l'aggregazione di cittadini, data l'assenza di spazi commerciali e di servizio.

“Per Osteria Nuova ben altre sarebbero le misure necessarie per migliorare la qualità della vita dei residenti:

- maggiore attenzione alla qualità ambientale e paesaggistica;*
- effettiva mitigazione dell'impatto dell'autostrada;*
- miglioramento dei servizi (potenziamento del trasporto pubblico impiegando le risorse destinate al by pass, potenziamento dell'approvvigionamento idrico, fognature);*
- valorizzazione dei centri di aggregazione spontanea dei cittadini, fra cui il più importante è la casa del popolo, che ... può costituire un vero e proprio centro di ritrovo ... (i terreni di proprietà della casa del popolo potrebbero ospitare anche un piccolo parco con giochi per bambini ...).*

Se questo Piano vuole essere effettivamente nuovo, si concentri su queste misure, che effettivamente soddisfano le esigenze dei cittadini ...

Proposta di controdeduzione:

1. Processo partecipativo

L'assunto secondo il quale i cittadini sarebbero stati coinvolti nella formulazione del solo quadro conoscitivo e non anche *“nelle scelte che l'amministrazione andava a effettuare”*, è destituita di qualunque fondamento e non corrisponde all'effettivo svolgersi né del processo partecipativo né del procedimento di formazione del piano strutturale. Si tratta di un mero giudizio politico, ovviamente legittimo: ma fallace, perché non considera il legame inscindibile tra formazione del quadro conoscitivo e rilevanza strategica che esso assume. E dunque, scinde un percorso che è stato, invece, empiricamente unitario proprio perché i cittadini che hanno dato il loro impegno al suo svolgersi non avrebbero consentito una simile separazione. Sia permesso, infine, di ribadire che per questa Amministrazione la partecipazione, anche e in specie, nel governo del territorio è una scelta di politica istituzionale forte e sentita, ma che presuppone che sia l'Amministrazione sia i suoi interlocutori condividano una comune

consapevolezza: o la democrazia partecipativa la si accetta anche nei suoi risultati o è inutile inneggiarvi, evitando giochi meramente polemici per i quali non è democrazia quella che non ci dà ragione: un gioco che qualunque elementare nozione di partecipazione rifiuta semplicemente in radice.

2. Ripartizione del territorio in UTOE

L'individuazione delle UTOE (unità territoriali organiche elementari) risponde a una precisa disposizione della LR 01/2005. Il PS considera le UTOE come ambiti territoriali ai quali riferire la programmazione comunale, garantendo nei capisaldi urbani maggiori (Bagno a Ripoli, Grassina e Antella) lo sviluppo dei servizi pregiati esistenti (amministrativi, sanitari, culturali, ecc.) e in tutti i capisaldi urbani individuati (maggiori, Bagno a Ripoli, Grassina e Antella, e minori, Capannuccia, Osteria Nuova e Vallina) lo sviluppo dei servizi di base. Tutto ciò per garantire una distribuzione razionale dei servizi, previsti in quei centri abitati che si mostrano capaci di costituire un riferimento per il territorio limitrofo, ed evitare inutili spostamenti. Stante il carattere policentrico riconosciuto al territorio comunale, le politiche territoriali conseguenti sono tese a sviluppare, con i servizi pregiati, le caratterizzazioni di ruolo dei capisaldi urbani principali, nonché a favorire l'integrazione materiale e immateriale tra tutti i capisaldi urbani, in modo da sostituire l'integrazione e le sinergie alla competizione e alla ripetitività.

3. Nuove previsioni edificatorie.

3.1. Non esiste la possibilità di calcolare con certezza le dinamiche demografiche dei prossimi 15/20 anni, né conseguentemente il numero di alloggi necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo. Esiste solo la possibilità di delineare scenari di riferimento per le politiche pubbliche, basandosi sulle dinamiche degli anni recenti e ipotizzando, al netto di possibili interferenze, che tali dinamiche si ripetano senza modifiche negli anni futuri. E' partendo da questo presupposto che l'IRPET, istituto regionale di riconosciuta competenza scientifica, soggetto neutro rispetto alle questioni esaminate¹⁶³, ha predisposto il proprio rapporto, utilizzando i dati disponibili e ritenuti necessari allo scopo.

L'Amministrazione Comunale ha fatto proprio questo rapporto e lo ha utilizzato quale riferimento per le proprie politiche abitative (*"... l'obiettivo non è quello di procedere ad un calcolo esatto del numero di abitazioni che sono già ad oggi necessarie per riequilibrare alcune incongruenze, o di quelle che si renderanno necessarie in futuro date le variazioni demografiche in atto, bensì di effettuare un'analisi di sfondo che consenta di isolare alcuni elementi qualificanti su cui è necessario intervenire ..."*¹⁶⁴). Tali politiche, infatti, non recepiscono meccanicamente i risultati dello studio, ma li approssimano per difetto.

La stima finale del rapporto parla infatti di un ipotetico fabbisogno massimo di circa 1.000 abitazioni per garantire, al 2023, un alloggio/famiglia superando le situazioni di sovraffollamento e garantendo risposte ai futuri nuclei familiari, di dimensioni sempre più ridotte. Valutando, per tali alloggi, una dimensione media pari a 3 vani /alloggio (dimensione alquanto contenuta se si valuta un fabbisogno di 1 vano/abitante, una stima che vede il 25% di famiglie mono personali al 2023 e una dimensione minima di 2 vani/famiglia mono personale) si ottiene una stima di circa 3.000 vani. La revisione generale del PS, che considera quello delineato dall'IRPET un possibile scenario di riferimento, rispetto al quale operano poi le scelte

¹⁶³ Vedi il Contributo di ricerca IRPET, rapporto contenente gli orientamenti strategici per lo sviluppo del territorio, gli aspetti socio-demografici, gli aspetti economici e il mercato del lavoro, gli scenari abitativi

¹⁶⁴ cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 59

politiche della Amministrazione Comunale, limita la previsione a 2.000 vani, 1.306 dei quali ereditati dal PS vigente (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione) e 694 previsti ex novo (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione).

Si tratta dunque di una scelta non matematica, ma di scenario, non estrema, ma di equilibrio, non sbilanciata, ma ripartita tra recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni. Stante il carattere strategico del PS, le nuove previsioni insediative potranno essere gestite nel tempo dalla Amministrazione Comunale attraverso i programmi di validità quinquennale del RU, dando loro operatività qualora, al momento e nella misura in cui se ne senta la necessità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi, pure ampiamente previsto dal PS adottato (50% del totale), difficilmente potrà sopperire in maniera più consistente al fabbisogno, per le rigidità del mercato e per la mancanza di strumenti fortemente incentivanti. Lo stesso rapporto IRPET lo ribadisce, allorché afferma che il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, pure in presenza di vani con superficie mediamente molto estesa e di abitazioni sottoutilizzate di taglio medio grande, *"... difficilmente esaurirà il deficit abitativo di appartamenti di piccola dimensione"*¹⁶⁵.

L'alto tasso di utilizzazione delle abitazioni esistenti da parte dei residenti (quasi il 94% del totale) lascia pensare che sia *"... difficilmente ipotizzabile l'ingresso delle famiglie attualmente in deficit abitativo in quella parte del patrimonio abitativo esistente che il Censimento del 2001 ha rilevato come "vuote", sia perché molte di queste sono tali perché estremamente degradate, sia perché in un territorio come quello di Bagno a Ripoli quella parte di abitazioni che risultano non occupate corrispondono in tutta probabilità a "seconde case" di ceti abbienti, e dunque sono "anelastiche" rispetto alla pur presente domanda di abitazioni."*¹⁶⁶

Le nuove previsioni insediative ai fini residenziali non mirano certo a scatenare una concorrenza con i comuni limitrofi per accaparrarsi quote di domanda abitativa. Le politiche della amministrazione comunale, fin dalla scorsa legislatura, dovrebbero infatti rappresentare una garanzia evidente a questo riguardo (si ricorda, tra l'altro: la riduzione della dimensione del vano, parametro dimensionale del PS vigente, da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; la ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; il ritiro, la ridiscussione e la riduzione delle previsioni volumetriche - meno 25% - dei tre piani attuativi già adottati di Villamagna, Balatro e Vallina; la eliminazione della lottizzazione di Villamagna; la riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; il divieto ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza nel territorio rurale; la variante di assestamento al RU, che ha introdotto una specifica disciplina per l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali).

Gli esiti di queste politiche sono stati gravosi per le finanze comunali, che hanno visto passare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione dai 2.933.964,28 euro del 2004 al 1.340.003,17 del 2010, con una contrazione del 54%. Un esito previsto e sopportato con coraggio, nella consapevolezza che le politiche territoriali non possano basarsi sugli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione.

Le nuove previsioni insediative, pertanto, anziché ad attrarre popolazione dai comuni vicini, sono tese a favorire la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale (*"... le previsioni demografiche parlano sì di una prevedibile perdita di popolazione, ma nello stesso tempo evidenziano come il numero delle famiglie tenda invece ad una crescita, seppur lieve.*

¹⁶⁵ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 63

¹⁶⁶ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pagg. 59 e 60

Pertanto, il deficit abitativo in tal senso va colmato riallineando il numero delle abitazioni alle possibili evoluzioni demografiche”¹⁶⁷), stante l'accertato spostamento, soprattutto delle giovani generazioni, nei comuni della seconda e della terza cintura (“... è già oggi in atto una dinamica di selezione dei residenti, che grava in primis sulle giovani coppie, le quali tendono ad un decentramento residenziale in direzione dei comuni della seconda corona dell'hinterland metropolitano ...”¹⁶⁸) dove i costi delle abitazioni sono più bassi: “Arrestare questa tendenza significa riequilibrare la base demografica territoriale, rafforzare gli equilibri tra le generazioni, garantire forze importanti al mercato locale del lavoro, dare chances alle giovani coppie in formazione di restare sul territorio.”¹⁶⁹

Per operare a questi fini è da tenere tuttavia presente che il pregio del territorio comunale e l'alto costo delle abitazioni non sembrano comprimere più di tanto il mercato immobiliare, pure in presenza della attuale crisi economica. L'offerta di alloggi di pregio si rivolge infatti a una domanda medio - alta che sopporta, meglio degli altri segmenti, gli effetti congiunturali (“... la conclamata attrattività dell'area fa sì che difficilmente si avranno rilevanti scarti tra dimensionamento della residenza ed effettivo insediamento di abitanti e famiglie; se del caso, questi si riverbereranno piuttosto sui prezzi degli immobili, innalzandoli. Tuttavia, le dinamiche citate possono agire in direzione di un accrescimento della selettività dei gruppi sociali che potrebbero insediarsi nell'area, sia in entrata che in uscita”¹⁷⁰). E' dunque necessario operare su più fronti: in particolare approntando formule abitative più consone alle esigenze di alcune fasce deboli della popolazione (in particolare gli anziani: “... realizzazione di mini-alloggi con assistenza “leggera” Ma anche l'introduzione di tecnologie domotiche, di tele-assistenza, di misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche ...”¹⁷¹), garantendo alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze familiari per superare gli attuali fenomeni di sovraffollamento (“... il tema della qualificazione dell'attuale offerta alloggiativa si pone nel senso di garantire a tutti i residenti alloggi di superfici adeguate, evitando fenomeni di sovraffollamento delle abitazioni, già presenti, e che potrebbero darsi in futuro quando per l'effetto della nuclearizzazione delle famiglie potrebbe darsi un iato rilevante tra dimensione delle stesse e taglio degli alloggi ...”¹⁷²), sostenendo le fasce sociali in condizioni di debolezza reddituale (“Su questa particolare componente della domanda abitativa, si può agire prevedendo un maggiore sforzo dell'amministrazione nel contrattare - anche prevedendo misure ad hoc all'interno del Ps - con i costruttori privati parti di edilizia sociale (edilizia contrattata) o predisponendo misure di contrasto al disagio abitativo, ...”¹⁷³).

Ferma restando la consapevolezza della Amministrazione Comunale nei confronti di queste esigenze, che tuttavia devono inevitabilmente essere affrontate in una società di mercato dove la capacità di spesa del potere pubblico è, allo stato attuale, assolutamente inadeguata, e ferma restando la possibilità di regolare più favorevolmente la materia attraverso il RU, qualora le condizioni lo consentano, il PS adottato prevede che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni

¹⁶⁷ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁶⁸ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁶⁹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 13

¹⁷⁰ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 58

¹⁷¹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

¹⁷² Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

¹⁷³ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Come ricordato si tratta di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

Ciò consente di ipotizzare una articolazione dell'offerta abitativa in grado di rispondere ad alcune tipologie di domanda sociale: da quella più debole, che necessita di affitti a canone calmierato, a quella popolare, che aspira alla casa in proprietà a prezzi variamente contenuti.

Stanti le previsioni edificatorie del PS, che costituiscono una riserva cui poter fare ricorso nel tempo attraverso i programmi quinquennali del RU, sarà pertanto con gli atti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale deciderà, ogni cinque anni, se, quanto, dove e a quali condizioni dare operatività a queste previsioni.

3.2. La revisione generale del PS costituisce una tappa nelle politiche comunali di governo del territorio. L'azione di governo della Amministrazione Comunale si è fortemente caratterizzata, a partire dall'ultima legislatura, per una nuova attenzione ai temi della qualità, che ha comportato numerose varianti alla strumentazione urbanistica vigente, fino a renderla suscettibile di accoglimento all'interno del nuovo strumento di pianificazione territoriale. La revisione generale del PS, pertanto, costituisce un atto che prosegue questa azione e che fa riferimento agli strumenti così assestati.

Tali strumenti individuano e sottopongono a recupero le principali costruzioni dismesse che ricadono all'interno dei centri abitati (Fornace Brunelleschi a Capannuccia, Fornace Casprini ad Antella, ex Vivauto a Ponte a Ema, Varvarito a Bagno a Ripoli, Villa La Cipressa a Ponte a Niccheri, ecc.). Nel territorio rurale, come noto, l'Amministrazione Comunale ha inibito, confermando tale scelta con la revisione generale del PS, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, dismesse o meno, in favore della residenza. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, pertanto, trova pieno titolo nella strumentazione comunale di governo del territorio, tanto che il recupero delle costruzioni sopra menzionate concorre al dimensionamento del PS, nelle sue varie articolazioni funzionali.

4. Fattori non considerati

4.1. Residenza e mercato immobiliare: si rinvia al precedente punto 3

4.2. Consumo di suolo. Si evidenzia che il consumo di suolo conseguente al PS, pure esistente, appare alquanto contenuto. Le previsioni del PS di Bagno a Ripoli, riferite a un periodo di 15 anni e comprensive dei nuovi insediamenti, delle strade e dei cambi di destinazione d'uso nel territorio rurale, determinano infatti un indice di circa 0,55 mq/ab/anno (0,99 mq/anno se comprensive delle previsioni del PS vigente)¹⁷⁴.

Si concorda sul fatto che il suolo debba essere considerato una risorsa finita e preziosissima. Si auspica comunque, come avviene in altri paesi, l'introduzione di un indice, nazionale o regionale, capace di determinare il consumo di suolo massimo ammissibile nei diversi contesti territoriali.

¹⁷⁴ L'indice è stato stimato considerando la popolazione residente al novembre 2009 e assumendo un Ut = 0,40 mq/mq

4.3. Presenza di servizi adeguati. Il rilievo dei servizi esistenti e la relativa contabilizzazione sta nel quadro conoscitivo di riferimento del PS¹⁷⁵. Si rinvia pertanto agli elaborati 10.2 *“Standard urbanistici”*, composti da n. 12 tavole e da una tabella di contabilizzazione e verifica. Per le infrastrutture a rete si rinvia invece agli elaborati 8 *“Infrastrutture a rete”*, composti da n. 6 tavole, riferite a viabilità, fognature, gasdotti, reti acquedottistiche, linee elettriche e impianti per le telecomunicazioni. La parte finale del quadro conoscitivo¹⁷⁶ propone una valutazione delle condizioni di stato dei servizi e delle infrastrutture in relazione ai principali elementi di qualità e di degrado, attraverso tavole non tecniche di diagnosi e sintesi.

Lo statuto del territorio¹⁷⁷ contiene riferimenti ai servizi e alle infrastrutture nella trattazione dei sistemi territoriali (caratteri insediativi, caratteri infrastrutturali, risorse socio-economiche, criticità, valutazione diagnostica, prestazioni attese) e in particolare dei sistemi funzionali (sistema ambientale, sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema socio-economico), nonché nei principi per il governo del territorio relativi al sistema insediativo urbano e al sistema delle infrastrutture della mobilità.

Le strategie per lo sviluppo durevole del territorio¹⁷⁸ trattano tutte il tema dei servizi e delle infrastrutture. In modo particolare lo fanno, per quanto riguarda le strategie generali, quelle relative al sistema ambientale, al sistema sociale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e, per quanto riguarda le strategie riferite ai singoli ambiti di programmazione territoriale, quelle riferite alle singole UTOE (Bagno a Ripoli, Grassina, Antella, Capannuccia, Osteria Nuova, Vallina), dove oltre alla specificazione degli interventi strategici nel campo dei servizi e delle infrastrutture, la Disciplina del PS definisce le dotazioni di spazi pubblici che dovranno essere assicurate per ogni abitante insediato o insediabile (poi riepilogate nelle tabelle sinottiche finali).

4.4. La contrarietà dei cittadini a nuove costruzioni: si rinvia al precedente punto 3

4.5. Riproposizione delle precedenti previsioni del PS.

La revisione generale del PS distingue, per chiarezza e trasparenza, le previsioni già presenti nel vigente PS e quelle introdotte ex novo. Le previsioni già presenti nella vigente strumentazione di governo del territorio, come noto, sono state profondamente modificate dalla Amministrazione Comunale nel corso dell'ultima legislatura attraverso numerose varianti, che hanno interessato PS, RU e RE e che hanno prodotto trasformazioni significative nelle quantità e nella dislocazione. A queste previsioni si aggiungono i 347 vani ad uso residenziale, ottenibili attraverso nuove costruzioni, che la revisione generale del PS prevede ex novo.

Si fa notare, a tale proposito, che le previsioni del PS vigente non decadono, poiché il PS ha validità a tempo indeterminato. Decadono invece dopo cinque anni, se non attuate, le previsioni del RU. La loro decadenza, tuttavia, fa ritornare le relative quantità volumetriche nella disponibilità del PS e l'Amministrazione Comunale può, se del caso, confermarle anche nella stessa ubicazione già definita con il RU.

¹⁷⁵ Vedi Quadro conoscitivo di riferimento, elaborati 10.2 *“Standard urbanistici”*, composto di n. 12 tavole e di una tabella di verifica. Per le infrastrutture a rete vedi elaborati 8 *“Infrastrutture a rete”* (n. 6 tavole), riferiti a viabilità. Fognature, gasdotti, reti acquedottistiche, linee elettriche e impianti per le telecomunicazioni

¹⁷⁶ Vedi elaborati 2.3 *“Diagnosi e sintesi”*

¹⁷⁷ Vedi Disciplina, Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo II *“Sistemi territoriali”*, Titolo III *“Sistemi funzionali”*, e Titolo V *“Principi per il governo del territorio”*. Vedi anche elaborati grafici 3.1 *“Statuto del territorio”* da 1.2.1 a 1.2.4 compresi

¹⁷⁸ Vedi Disciplina, Parte Terza *“Strategia per lo sviluppo durevole del territorio”*

5. UTOE di Bagno a Ripoli. La saldatura tra Firenze e Bagno a Ripoli è scongiurata dalla previsione di un corridoio ecologico di connessione tra aree fluviali e aree pedecollinari nella zona di Sorgane¹⁷⁹, nonché dalle specifiche disposizioni della Disciplina che si riportano a seguire¹⁸⁰:

3.2. La saldatura insediativa del centro abitato di Bagno a Ripoli con Firenze dovrà essere evitata attraverso la previsione di un sistema di spazi aperti capace di:

- a. costituire pertinenza di pregio della Pieve a Ripoli, opportunamente liberata dalle costruzioni recenti;*
- b. collegare Viale Europa alla collina di Sorgane, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pianeggiante e continuo di aree verdi della larghezza minima di 120 ml;*
- c. collegare la Pieve a Ripoli e la collina di Sorgane al Giardino dei Ponti, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pedecollinare e continuo di aree verdi della larghezza minima di 60 ml.*

Attraverso tale corridoio, di cui il PS definisce la larghezza “minima”, il sistema urbano di Firenze non potrà saldarsi con quello di Bagno a Ripoli. Per garantire l’integrità del suddetto corridoio il PS non conferma la previsione del PS vigente relativa all’area di nuovo impianto a carattere residenziale della Pieve a Ripoli.

La previsione del nuovo palazzo comunale, di cui si avverte la necessità stante la ristrettezza degli spazi attuali, la dispersione degli uffici in più sedi, le difficoltà di parcheggio, la drammatica carenza di spazi per l’archivio, interessa le aree comprese tra il capoluogo e la provinciale di Rosano e si lega alla maggiore accessibilità, alla ipotizzata presenza di un sistema articolato di parcheggi, alla possibilità di consistenti economie di scala, alla disponibilità di spazi adeguati ad ospitare le strutture politiche, tecniche e amministrative in un’unica sede, con evidenti risvolti di funzionalità. Ciò non significa che la nuova struttura debba essere collocata lungo la strada provinciale, potendo essa trovare una collocazione capace di mantenere uno stretto rapporto con l’abitato esistente. Il PS, del resto non prescrive la realizzazione della nuova struttura nelle aree summenzionate, ma la rende possibile nell’ambito dello spazio pubblico articolato e polifunzionale che dovrà qualificare la riorganizzazione delle aree a monte della SP 34 di Rosano in occasione dell’arrivo della tranvia. La Disciplina del PS recita infatti¹⁸¹:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico nel capoluogo dovrà essere perseguita garantendone la continuità fisica, la qualità formale, il coordinamento dell’arredo urbano, l’accessibilità pedonale. Al suo interno costituiranno luoghi centrali, emergenti per caratterizzazioni formali e funzionali i seguenti spazi:

.....

d. aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell’ambito della riorganizzazione legata all’arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell’ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale.

.....

¹⁷⁹ Vedi Tav. 1.4.1 “Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze”

¹⁸⁰ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo “Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 “UTOE di Bagno a Ripoli”, punto 3.2

¹⁸¹ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo “Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 “UTOE di Bagno a Ripoli”, punto 4.1.d

La previsione del nuovo municipio nelle aree di cui trattasi sarà pertanto valutata dalla Amministrazione Comunale al momento di definirne l'assetto in conseguenza del perfezionamento del progetto della tranvia. Comunque sia tale previsione non potrà in alcun modo intaccare il corridoio ecologico di Sorgane.

6. L'intervento di Osteria Nuova rientra tra quelli di cui all'articolo 70 della Disciplina in quanto previsto dal PS vigente. Con la variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con accordo di pianificazione tra il Comune di Bagno a Ripoli e la Provincia di Firenze e ratificato con Del CC 45/09, sono stati infatti superati i dubbi interpretativi che, a seguito della approvazione della strumentazione urbanistica comunale del 1999, avevano portato alla nota sentenza del TAR Toscana su Osteria Nuova. Tale contenzioso si incentrava sugli effetti asseritamente "inibitori" che le *aree fragili sottoposte a programma di paesaggio* avrebbero prodotto rispetto alla funzione di pianificazione di competenza comunale. La suddetta variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, frutto del citato accordo di pianificazione e successiva, appunto, alla richiamata sentenza del Tar, ha prodotto la coincidenza tra il perimetro del territorio aperto e quello delle aree fragili, allo scopo di evitare la sovrapposizione con le aree interne al perimetro dei centri abitati. Tale variante pertanto ha definito una perimetrazione univoca dei centri abitati e delle aree fragili negli strumenti di pianificazione comunale e provinciale.

Per Osteria Nuova, la revisione generale del PS definisce quindi previsioni edificatorie, già presenti nel PS vigente, alle quali il RU non ha ancora dato operatività. Alla sopra citata variante al PS per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, infatti, non ha ancora fatto seguito una variante al RU finalizzata al suo recepimento. Sarà pertanto il RU che, considerando le implicazioni paesaggistiche del contesto e nell'ambito della propria programmazione quinquennale, definirà compiutamente la localizzazione degli interventi edificatori, così come i relativi requisiti morfo tipologici.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dalla presente osservazione e da altre che trattano temi simili, si ritiene pertanto opportuno modificare, nelle forme di seguito riportate, la Disciplina della revisione generale del PS adottato in modo da chiarire quanto sopra specificato:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

1.

2.

3. I suddetti ambiti urbani sono costituiti **dalle aree ricadenti nelle UTOE dei centri abitati, così come definite dal Piano strutturale vigente**. ~~dai tessuti urbani esistenti, rilevati nella Tavola 7.4, Analisi – seconda parte, del Quadro conoscitivo di riferimento¹⁸², nonché dalle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, previste dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio¹⁸³ e non ancora attuate, ma oggetto di progetti approvati o in corso di approvazione, ovvero fatte salve dal presente Piano strutturale così come specificato all'articolo 70 delle presenti norme.~~

.....

7. Il Regolamento Urbanistico potrà disporre altresì che i nuovi insediamenti, con l'eccezione di quelli destinati ad ospitare servizi pubblici o di pubblica utilità, siano subordinati a:

7.1. nuovi insediamenti ~~di cui all'articolo 70, punto 3, previsti dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ **dal Piano strutturale vigente** e confermati dal Piano

¹⁸² La Tavola 7.4 del Quadro conoscitivo di riferimento (Analisi – prima parte) si compone di dieci elaborati grafici, in scala 1:2.000, che individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati

¹⁸³ Regolamento urbanistico previgente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

~~strutturale~~ **dalla presente revisione generale**, che non siano stati oggetto di procedimenti edilizi o urbanistici formalmente avviati alla data di adozione delle presenti norme, anche attraverso la richiesta di nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente (in aggiunta alle specifiche disposizioni ~~dettate dal suddetto~~ **di cui articolo 70 delle presenti norme**):

- a. ~~interventi in aree di completamento (articolo 70, punto 3.1 delle presenti norme)~~ **realizzabili con intervento diretto**: non sono subordinati ad ulteriori condizioni;
- b. ~~interventi relativi ad aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **realizzabili previo piano attuativo**:
.....

ARTICOLO 63 “Dimensionamento”

1.

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

a. residenza:

-
-

A tali fini il Piano strutturale definisce un fabbisogno abitativo di 2.000 vani, da soddisfare attraverso:

- la conferma delle previsioni non attuate **o in fase di attuazione del Piano strutturale previgente**, ~~della previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ per un totale di 1.306 vani (653 vani da ricavare attraverso cambi di destinazione d’uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre 653 vani da ricavare attraverso nuove costruzioni);
-

b. strutture industriali e artigianali:

- qualificazione;
- potenziamento ;
- creazione

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e **Antella**, le previsioni ~~della previgente strumentazione comunale di governo del territorio~~ **del Regolamento urbanistico previgente¹⁸⁴**, non attuate o in fase di attuazione

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

1. Fino all’approvazione del nuovo Regolamento urbanistico, che darà piena operatività alla revisione generale del Piano strutturale, **e comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del Regolamento urbanistico previgente**, si applicano, se e in quanto non in contrasto con la presente disciplina, le disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico previgente, con le condizioni, le limitazioni e/o le specificazioni di seguito elencate **(aggiuntive rispetto a quelle di cui all’articolo 51, punto 7.1 delle presenti norme)**. **Resta ferma la possibilità di variare il suddetto Regolamento**

¹⁸⁴ Vedi articolo 70 delle presenti norme, “Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi”

urbanistico per garantire operatività alle previsioni del Piano strutturale previgente confermate dalla presente revisione generale.

....

3. Nel sistema insediativo urbano, così come definito dall'articolo 51 delle presenti norme, fermo restando quanto disposto al ~~punto~~ ai **punti 1, 2, 5, 6, 7 e 8** del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

3.1. interventi attuabili in applicazione del Regolamento urbanistico previgente:

~~3.1.1. aree con trasformazioni sottoposte a~~ intervento diretto: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

~~3.2. 3.1.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **previo Piano attuativo:**

3.1.2.1. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto: nelle aree sotto elencate sono consentiti, ~~esclusivamente nelle aree di seguito elencate,~~ gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente e disciplinati dalle schede raccolte nel relativo Allegato n. 3¹⁸⁵.

....

b. Antella:

o

~~o Via Brigate Partigiane (retro) unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq;~~

.....

e. Osteria Nuova:

~~o Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq;~~

....

g. Villamagna:

~~o Via Poggio a Luco (scheda n. 5) unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.~~

3.1.2.2. altre aree: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

3.2. interventi attuabili in applicazione del Piano strutturale previgente con variante al Regolamento urbanistico e previo Piano attuativo: nelle UTOE sotto elencate è consentita l'attuazione degli ulteriori interventi previsti dal Piano strutturale previgente nel rispetto delle disposizioni che seguono. La preventiva variante al Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare i suddetti interventi attraverso specifiche schede, che costituiranno integrazione o modifica di quelle raccolte nell'Allegato n. 3 del Regolamento urbanistico previgente.

a. Antella:

¹⁸⁵ Regolamento urbanistico vigente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

- **unico comparto con intervento di Villamagna, sotto indicato alla lettera c (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq.**
- c. Osteria Nuova:**
- **(previa predisposizione di apposita scheda a integrazione dell'Allegato 3 al Regolamento urbanistico): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq**
- c. Villamagna:**
- **unico comparto con intervento di Antella, sopra indicato alla lettera a (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.**

Il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato di Osteria Nuova, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all'espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono¹⁸⁶:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale (anche attraverso la pedonalizzazione della piazza, con reperimento di nuove aree per il parcheggio veicolare);
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell'ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l'elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa per i traffici di attraversamento dell'abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato). Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali¹⁸⁷. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente:

- una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite); il PS finalizza gli insediamenti già previsti dalla vigente strumentazione di governo del territorio e già fortemente ridotti rispetto alle dimensioni originarie (circa il 50%) per garantire, tra l'altro, lo sbocco di una strada a fondo cieco (Via Martinelli), prefigurando in tal modo l'unico anello viario del centro abitato;

¹⁸⁶ Vedi Disciplina, articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", punto 4. Sistema insediativo

¹⁸⁷ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso delle risorse patrimoniali", Capo III "Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali", articolo 35 "Viabilità di impianto storico"

- si può parlare di qualità della vita in un centro abitato che gravita interamente sulla strada matrice, luogo, allo stesso tempo, di relazioni sociali, di distribuzione degli spostamenti interni e di attraversamento da parte dei traffici aventi origine e destinazione esterne, con migliaia di veicoli che transitano ogni giorno nei due sensi di marcia; il PS conferma, a tale proposito, una previsione già contenuta nella vigente strumentazione di governo del territorio e consistente nel potenziamento di Via della Torre, in modo da prefigurare una alternativa all'uso di Via Roma e razionalizzare le relazioni viarie tra i centri abitati lungo il percorso Bagno a Ripoli-Osteria Nuova-Antella-Grassina-Bagno a Ripoli¹⁸⁸.

Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono pertanto i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di riorganizzazione di tutto il centro abitato.

Il potenziamento di Via della Torre, già previsto dalla vigente strumentazione di governo del territorio, consente di ipotizzare l'utilizzo di Via Roma quale luogo di relazioni sociali suscettibile di ospitare quelle attività di pubblico interesse che, attualmente, sono inibite dal traffico di attraversamento. In una simile condizione, Via Roma potrebbe configurarsi come zona a traffico limitato, elevando comunque le proprie condizioni di vivibilità.

L'utilizzo di Via della Torre non costituirebbe, di per sé, la base per ulteriori espansioni edilizie a valle: sia perché la strada esiste ed è ben percorribile, sia perché, nel settore opposto del centro abitato, Via Ubaldino Peruzzi non ha prodotto gli effetti paventati dalla osservazione.

Si concorda comunque con le misure proposte dall'osservazione per migliorare la qualità della vita degli abitanti di Osteria Nuova. Tali misure risultano per buona parte integrative e non sostitutive delle azioni prefigurate dal PS.

Sulla base di quanto detto l'osservazione, che tocca questioni rilevanti con le quali il PS ha cercato di confrontarsi, appare suscettibile di accoglimento parziale in relazione alle precisazioni di cui al punto 6 della proposta di controdeduzione.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

¹⁸⁸ L'integrazione, materiale e immateriale, tra i centri abitati discende dal riconoscimento del sistema insediativo policentrico (invariante strutturale)

Osservazione non accolta

Osservazione n° 62 – Geom. Zampoli Mauro

Protocollo: n° 35475 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, " ... in qualità di tecnico professionista ..." e in relazione "... alle norme di cui all'art. 6.3 comma c.3 non ... comprende con quale criterio sia stato determinato il numero di piazzole (120) per il camping in ipotesi, in primo luogo da un calcolo di piano imprenditoriale è risaputo che un campeggio sopravvive se ha più di 150 piazzole altrimenti non ha le risorse per poter esercitare le attività, in secondo luogo, se l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di agevolare i percorsi di tipo "turismo leggero", - camping o altro – perché determina in un solo campeggio la opportunità di fare attività turistica nel nostro territorio? E' quanto di più limitante ci possa essere in un piano strutturale porre il limite minimo/massimo ad una attività ...". Ritiene di conseguenza che si debbano "... agevolare le attività produttive come queste che ... non degradano il paesaggio ma lo mantengono".

Chiede pertanto il seguente inserimento:

" ... nell'articolo delle norme di attuazione ove si tratta del CAMPING:

1. "porre la possibilità di un numero più congruo di campeggi"
2. "... aumentare il limite delle piazzole ad almeno 150 se non 200 posti"

Proposta di controdeduzione:

Anche se il PS vigente prevede un campeggio (non realizzato) di 120 piazzole e anche se nella Provincia di Firenze esistono campeggi con dotazioni minori, stante la mancanza di strutture simili nella cintura fiorentina, si ritiene che il numero di piazzole nel campeggio già previsto possa essere elevato a 150.

Con riferimento al passaggio dell'osservazione che lamenta i limiti massimi definiti dal PS, si fa presente che per espressa disposizione legislativa il PS (in quanto "piano" e non semplice documento di indirizzo programmatico) deve prevedere un dimensionamento massimo in relazione alle diverse funzioni, sottoponendolo, oltre tutto, a specifica valutazione.

Si ritiene pertanto che l'osservazione sia suscettibile di accoglimento parziale attraverso la modifica della Disciplina così come sotto indicato:

Articolo 63. Dimensionamento

.....

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

c. strutture terziarie:

.....

c.3. strutture ricettive:

o ...

- realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta (campeggio) con una capacità massima di ~~120~~ **150** piazzole.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione non pertinente

...

Osservazione n° 63 – Sileoni Isabella

Protocollo: n° 35583 del 18.10.2010

Ubicazione: Rignalla

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà situato in Via di Rignalla, *“chiede che venga tolto il vincolo a bosco entro cui erroneamente ricade ...”* il suddetto terreno e *“... a tal fine allega n.1 fascicolo contenente: note illustrative-descrittive, tavola grafica, documentazione fotografica, foto aerea, estratto di mappa catastale, visure catastali e estratto di piano urbanistico”*

Proposta di controdeduzione:

Nelle aree indicate dalla osservazione il bosco risulta effettivamente assente. Si ritiene pertanto opportuno modificare le tavole del quadro conoscitivo di riferimento n. 3.1 “Carta dell’uso del suolo”, 3.2 “Carta della vegetazione” e 3.6 “Carta delle risorse naturalistiche”, nonché le tavole dello statuto del territorio 1.3.1 “Componenti fisico – naturali” e 1.3.3.2 “Conformazione paesaggistica consolidata”, così come da estratti allegati.

L’osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 64 – Tetti Eros (Portavoce del “Gruppo per una cittadinanza attiva”)

Protocollo: n° 35508 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, “... in qualità di portavoce del “Gruppo per una cittadinanza attiva”, fa presenta quanto segue:

“L'Amministrazione ha promosso una lodevole esperienza di partecipazione “strutturata” che ha coinvolto decine di persone per un lungo tempo. Non possiamo comunque considerarla esaustiva del significato di partecipazione dal basso in quanto:

- a) mancano i riscontri tra quanto emerso da questa esperienza e gli indirizzi contenuti nel piano;
- b) i partecipanti non rappresentano tutta la popolazione. Inoltre sarebbe stato opportuno fare una breve sintesi di due, tre pagine del Piano per agevolare la presentazione delle osservazioni ...”

“Abbiamo fortemente apprezzato la scelta di affidare lo studio del Piano a professionisti qualificati ad assolvere un compito così grande”.

Per queste ragioni non possiamo che riconoscere da parte dell'amministrazione comunale un affrancamento dal passato ... tuttavia restano importanti differenze tra il nostro modo di vedere il futuro della comunità e quello del Sindaco e della sua Giunta. Le differenze riguardano innanzi tutto la “filosofia di fondo” o per meglio dire l'elaborazione politica che sottende al Piano, questo filo continuo che lo lega ancora al vecchio piano: l'inarrestabile consumo del territorio attraverso nuove edificazioni a fronte di motivazioni che sia nel Piano del 1999 che nel Piano adottato troviamo assolutamente contraddittorie: il decremento demografico dovrebbe ... portare a scelte opposte. Oggi i Piani strutturali andrebbero considerati come Piani PUNTO ZERO non avendo più territorio da consumare, il limite allo sviluppo sostenibile lo abbiamo ampiamente superato ...”

Quali obiettivi abbiamo oggi da raggiungere oltre alla tutela dei tabernacoli, dei cipressi così ben descritti? Possiamo continuare a sfruttare il territorio? Qual è la visione a lungo termine? ... Un cambiamento rispetto al Piano 1999 c'è ma non è ancora abbastanza. Questa amministrazione, con un decremento demografico ormai consolidato, da oltre 12 anni e che durerà nella previsione dell'Irpet fino al 2023, ha scelto di realizzare 2000 nuovi vani di cui 1300 previsti nel Piano del 1999 e adesso riconfermati, come la scelta centrale di questo Piano, quella concreta, visibile in alcune tabelle sinottiche. Noi crediamo che questo Piano avrebbe dovuto dare risposte concrete alle esigenze della popolazione, risposte che ancora mancano.

Avanza di conseguenza le seguenti considerazioni:

Decremento demografico

Le scelte fondamentali di questo Piano sembra traggano origine dai dati relativi ad uno studio ...IRPET ...” che prevede “... un aumento dei nuclei familiari dovuto ad una loro parcellizzazione ...” pur permanendo “... comunque una costante diminuzione sia dei nuclei familiari stessi che degli abitanti complessivi.

Gli studi, seppure scientifici, hanno comunque ampi margini di interpretazione: nel valutare il numero dei single, si dovrebbe verificare quanti sono coloro che hanno qui la residenza ma che abitano altrove, ... per pagare meno tasse in termini di ICI, Enel, Tarsu, Irpaf, etc. Se ... questi

cittadini falsamente residenti fossero anche solo 100, questo ridimensionerebbe ...il fabbisogno abitativo calcolato, l'indice di affollamento, e quindi la valutazione delle future previsioni urbanistiche. Il mezzo per verificare la veridicità dei dati anagrafici è quello che hanno tutti i Comuni: il controllo attraverso utenze e quindi con le ispezioni da parte dei vigili.

L'amministrazione tenta di contrastare queste previsioni demografiche, con misure di carattere edificatorio ... Nel caso dell'aumento dei nuclei familiari più piccoli, si può favorire il frazionamento del patrimonio abitativo ... Sul fenomeno del decremento demografico, la soluzione non può essere accaparrarsi abitanti che risiedono in altri comuni ... a scapito di un inutile consumo di suolo del territorio ... Poco importa che di questi 2000 vani 1300 derivino dal vecchio Piano '99 sempre nuovi vani da realizzare si tratta. Basterebbe verificare i risultati finora raggiunti avendo... realizzato circa il 50 % delle previsioni edificatorie del Piano del 1999 con la solita giustificazione di rispondere alle esigenze delle giovani coppie o delle persone a basso reddito ... Quante e quali di queste esigenze sono state soddisfatte? Erano possibili altre strategie meno invasive? ... Il problema dell'edilizia sociale ... andrebbe affrontato in una logica di area vasta..."

Controlli e responsabilità della pianificazione urbanistica

"Crediamo che si debba tornare ad un maggiore controllo della pianificazione comunale e ad un parallelo snellimento della burocrazia nella pianificazione urbanistica.

Di fatto il governo del territorio ... è stato delegato sempre più ai Comuni, senza che Regione e Provincia abbiano svolto adeguatamente il loro ruolo ... e solo al TAR, purtroppo, il cittadino si può rivolgere

La possibilità per i Comuni di utilizzare i "... cosiddetti oneri di urbanizzazione ... per ripianare i Bilanci comunali ... ha avuto come naturale conseguenza la svendita del territorio, attraverso Piani Regolatori sempre più incentrati su uno sviluppo edilizio in contrasto con i fenomeni demografici che attestano una costante diminuzione della popolazione ..."

A parte il lauto guadagno che ne è derivato ad imprenditori, proprietari terrieri e a tutto l'indotto che ruota intorno all'edilizia, resta ancora da dimostrare il beneficio economico reale per i Comuni e quindi per la collettività. ... Per queste ragioni, sarebbe opportuno parlare prima di bilancio e poi di Piano Strutturale, avviando un confronto sull'opportunità o meno di prevedere nuove imposte nella consapevolezza che esse, sono un importante strumento per offrire servizi e quindi per ottenere una redistribuzione delle ricchezze e possono evitare una errata e miope vendita del territorio.

Piano e cambiamenti economici, sociali e climatici

I Piani Strutturali tengono il passo dei cambiamenti che avvengono in una società e che oggi sono molto repentini?

Noi pensiamo che siano strumenti poco elastici, ad esempio un fattore del tutto ignorato sei anni fa, quando furono avviati gli atti preparatori alla Variante Generale, è la sopraggiunta crisi economica di tipo strutturale che non ha precedenti, in atto da almeno tre anni e che ancora non trova soluzioni. Una crisi che ha investito anche il campo immobiliare causando un consistente patrimonio immobiliare invenduto e un abbassamento dei costi. Proprio per questi due effetti ... sarebbe necessario rivedere le previsioni edificatorie ... verificando la consistenza dell'invenduto rispondendo così al quel 78% di cittadini che chiedeva nel 2006 di non prevedere altre edificazioni e che lo richiederebbe anche oggi, a maggior ragione.

Il Piano è anche in ritardo sull'aspetto del risparmio energetico sia per le nuove edificazioni ... che per quelle esistenti. E' su questo versante la cosiddetta "terza rivoluzione industriale" che l'economia legata all'edilizia potrebbe trovare un nuovo impulso. Compito dell'Amministrazione

nei confronti del cittadino è quello di fare informazione sui vantaggi del risparmio energetico favorendo così la ristrutturazione dell'esistente.

La perequazione e la sua utilità sociale

- a) *Per le ragioni menzionate non comprendiamo il bisogno ... di dover contrastare la rendita fondiaria come obiettivo primario dal momento che "l'edilizia sociale" che si otterrebbe è molto limitata, 20%, del totale e non è prescrittiva ("si potrà" recita l'art. 51 punto 7 della disciplina di Piano)*
- b) *I bandi previsti nella perequazione potrebbero diventare un pericoloso gioco al ribasso soprattutto in relazione ai limiti delle risorse finanziarie che l'amministrazione ha a disposizione;*
- c) *L'area delle UTOE rischia di essere un'area di caccia dove i perimetri dei centri abitati posso cambiare nonché le perimetrazioni delle Aree Fragili ancora vigenti nel PTCP, forzando ancora una volta le regole;*

Le esigenze della collettività

- 1) **Mobilità.** *L'analisi del traffico all'interno del territorio è apprezzabile: per quella di attraversamento sarebbe opportuno che fosse la Provincia a farsene carico, assieme ai comuni interessati ... E inutile parlare di parcheggi scambiatori e di nodi intermodali se presso le stazioni dei centri che precedono Firenze e presso i caselli autostradali o le stazioni ferroviarie non si realizzano capaci parcheggi e non si garantisce una frequenza dei treni, di bus e di tranvia degna dei nostri tempi. Il traffico automobilistico privato va drenato alla fonte, cioè nei comuni della 2° cintura dai quali si genera. In caso contrario tutti gli automobilisti "allegrementemente" convergeranno su Firenze, ed il comune di Bagno a Ripoli ... ne subirà le conseguenze. Apprezziamo l'intenzione di far arrivare la tranvia almeno fino al polo scolastico sulla SP 56. L'eventuale deposito per le vetture con uffici ed officina, sarebbe auspicabile fosse previsto in aderenza del cimitero del Piano. Purtroppo all'accurata analisi non si affiancano le prospettive di soluzione né a breve, né a medio, né a lungo termine ...".*
- 2) **Il previsto ampliamento del Polo scolastico** con strutture culturali è apprezzato, manca un quadro complessivo tra Provincia, Istituzioni Scolastiche e Comune, per trovare soluzioni condivise che possano interessare anche quella struttura fatiscente in "bella mostra" da oltre trent'anni, dove doveva sorgere un auditorium.
- 3) **Il Parco Fluviale** se ne parla da quasi trent'anni e per il momento quello che si vede è una grande struttura sportiva in prossimità di Casavecchia, una pescaia rovinata a seguito della costruzione del ponte ferroviario, un deposito di bombole del gas e la struttura delle Gualchiere che sta cadendo a pezzi. Si ipotizza di realizzare un percorso ciclo-pedonale sulla riva sinistra del fiume e l'ingresso al parco in località La Lama. Ci auguriamo che queste due opere vengano finanziate ed eseguite così da costituire un valido incentivo per realizzare l'intero intervento. '

Le opere superflue e molto costose

- a) *La previsione di un nuovo Palazzo comunale nella Piana di Ripoli ci lascia assolutamente esterrefatti: sia perché ci sono le condizioni per eventuali ampliamenti del palazzo esistente, che per il rischio di una saldatura con Firenze e di un eccessivo allontanamento rispetto alle tante frazioni di cui è composto il comune ..."*

- b) *La previsione di tre by-pass, a Bagno a Ripoli, ad Osteria Nuova e all'Antella. Anziché risolvere il problema spesso i by-pass servono a spostarlo altrove, spreco di territorio e risorse finanziarie che potrebbero finanziare ... " il potenziamento del trasporto pubblico. Soltanto nel capoluogo ravvisiamo la necessità di spostare il traffico per rendere pedonale il centro; semplicemente basta deviando il traffico su Via F. Orsi verso viale Europa. Mentre gli altri due andrebbero ad intaccare pesantemente il territorio (ad Osteria la strada bianca che si vorrebbe usare come un by-pass è luogo di passeggio e di godimento della campagna circostante) e con costi altissimi. Antella ed Osteria ... stanno soffrendo sempre di più di un'urbanizzazione selvaggia che il Comune di Rignano ha intrapreso senza alcun raccordo con i comuni limitrofi e con l'indifferenza totale della Provincia. Soluzioni possibili: intensificare la Sita, far arrivare il 48 fino a S. Donato e realizzare uno svincolo autostradale in quel comune in occasione dei lavori dalla terza corsia A1. Nel frattempo Rignano non dovrebbe più espandersi ;*

L'amministrazione possiede dati oggettivi relativi ai servizi mancanti (numero di asili nido, zone senza adsl, carenze del trasporto pubblico, necessità rispetto a nuove strutture scolastiche, le richieste di affitti sociali o luoghi di aggregazione giovanili etc. ...) ai quali non troviamo risposte concrete, come troviamo, invece, per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi vani indicati nelle tabelle sinottiche allegate alla variante. ;

Chiede pertanto:

- a) *"di cancellare la previsione di un nuovo Palazzo Comunale lungo la SP 56 ed i tre by-pass previsti a Bagno a Ripoli Capoluogo, Antella ed Osteria Nuova;*
- b) *"di prevedere, non essendo prescrittivi il dimensionamento massimo del Piano, nei prossimi atti di governo (Regolamento urbanistico, Piano Attuativi) soltanto il recupero dell'esistente, e solo in un secondo tempo prevedere la realizzazione delle nuove edificazioni, comprovata da un reale fabbisogno";*
- c) *"di avviare fin da adesso accordi concreti e vincolanti con gli altri comuni per risolvere i problemi legati al traffico, parcheggi scambiatori, edilizia sociale, servizi di interesse sovra comunale ed in cui la Provincia riacquisti il ruolo di esecutrice del Piano Territoriale di Coordinamento";*
- d) *"di avviare un processo di informazione e partecipazione in cui si prospettino scenari futuri relativi al finanziamento dei servizi anzidetti che l'autonomia finanziaria prevede";*
- e) *"di promuovere una reale partecipazione e trasparenza relativa a tutti gli atti di governo che discendono dal Piano Strutturale: Regolamento Urbanistico, Piano Attuativi, Bandi per la perequazione";*
- f) *"di vincolare gli oneri di urbanizzazione al loro autentico utilizzo"*

Chiede inoltre in relazione alle singole UTOE::

1) **UTOE di Bagno a Ripoli:**

- a) *“Devviare il traffico su Via Fratelli Orsi evitando così di realizzare un by-passa risparmiando soldi e territorio e ottenendo ugualmente l’obiettivo di chiudere parte del centro per pedonalizzarlo, prevedendo una sperimentazione di durata da stabilire”;*
- b) *“mantenere lo spazio a verde tra il campo sportivo dei Ponti, la Pieve di Ripoli e la collina boscata, con l’attuale destinazione permettendo un eventuale ampliamento della zona sportiva e di passo. Il sistema a verde, una volta liberata La Pieve dalla costruzione di epoca recente, dovrebbe proseguire fino a Sorgane, e non essere ulteriormente occupato da nuove edificazioni ma attrezzato con viabilità ciclo-pedonale”;*
- c) *“trovare una definitiva soluzione agli scavi archeologici, memoria del primo nucleo abitato, che costituisce la cerniera tra la Piazza della Pace ed il giardino a gradoni limitrofo alla Coop. L’eventuale passaggio della linea della tramvia con la fermata in quel punto potrebbe favorire la soluzione di integrazione tra la parte storica del Capoluogo e l’edificazione successiva agli anni 60;*
- 3) **UTOE di Grassina:**
- a) *“avviare, in attesa della realizzazione della variante, un riordino complessivo che ne gerarchizzi la viabilità e la sosta e restituisca al martoriato abitato una vita urbana decente che trova nella piazza Umberto I il centro di relazione più importante.*
- b) *Una considerazione a sé va fatta per Capannuccia e l’intervento di recupero dell’ex fornace. Da tempo abbiamo proposto ... che quest’intervento diventi un esperimento pilota da un punto di vista del risparmio energetico che di stili di vita (cohousing), dotando la nuova espansione di tutti i servizi necessari, integrandoli con quelli di Grassina.*
- c) *Prima ancora di predisporre il Piano Attuativo ...” per il recupero dell’ex fornace “... sarebbe opportuno ... avviare un processo di partecipazione con la popolazione residente a Capannuccia e Grassina”.*
- 4) **UTOE di Antella:** *l’attenzione deve essere incentrata sulla realizzazione della terza corsia A1 per:*
- a. *vigilare affinché la Società Autostrade adotti tutte le misure necessarie per mitigare al massimo gli effetti nocivi dell’inquinamento acustico, atmosferico e vibratorio*
- b. *eliminare la previsione del by-pass come indicato nelle proposte generali*
- 5) **UTOE di Vallina:** *in attesa della costruzione del doppio ponte:*
- a. *prevedere la realizzazione di una passerella ciclo pedonale simile a quella che l’alluvione del ’66 distrusse all’Anchetta. I due centri rivieraschi formerebbero così un interessante agglomerato servito dalla stazione esistente*
- b. *avviare il tavolo con la Provincia per potenziare il mezzo pubblico da Pontassieve a Firenze;*

- 6) **UTOE di Osteria Nuova:** *il TAR avendo annullato la previsione si rende necessario:*
- a. *inserire l'intervento edificatorio tra quelli del Piano vigente e non previgente, ciò al fine di evitare facili scorciatoie*
 - b. *evitare, relativamente al collegamento tra Via Martinelli e Via Roma che la nuova strada possa produrre più effetti negativi di quelli che si vorrebbero togliere*
 - c. *eliminare il by-pass come sopra indicato in quanto non essendovi un centro commerciale troviamo superflua la pedonalizzazione di parte di Via Roma, per quanto attiene al traffico di questa strada si rimanda all'osservazione su "Opere superflue e molto costose"*
 - d. *vigilare anche per questa frazione affinché la Società Autostrade adotti tutte le misure necessarie per mitigare al massimo gli effetti nocivi dell'inquinamento acustico., atmosferico e vibratorio nonché ricucire la profonda ferita paesaggistica che l'A1 ha inferto al territorio di Osteria Nuova".*

Proposta di controdeduzione:

Premessa

Il processo partecipativo di cui si è avvalsa l'Amministrazione comunale per la formazione del PS in discussione, è stato molto rilevante ed efficace quale momento di "mutuo apprendimento" tra amministratori, tecnici e cittadini, a cominciare da coloro che hanno dato vita a comitati civici o che, mediante l'attività di questi, hanno dato voce a proposte, critiche, analisi territoriali e financo a ipotesi progettuali. La quasi totalità di tale impegno propositivo della cittadinanza ha trovato pieno accoglimento e apposita declinazione negli elaborati di piano, senza limitarsi a produrre un "decalogo di buoni consigli". Infatti, oltre che nei presupposti e negli elaborati del quadro conoscitivo, è tutta l'impostazione del piano che riflette le risultanze di quel processo. Così come ne è diretto riflesso l'articolazione disciplinare. Essa deve comunque assumere i caratteri e le modalità previsionali e prescrittive proprie di un piano strutturale e non la puntualità normativa di un vecchio piano regolatore o, tanto meno, di un regolamento edilizio. Né il piano strutturale va confuso con un regolamento urbanistico: che è lo strumento che dovrà operativamente interpretare, e sulla scala temporale che gli è propria, le opzioni di medio lungo andare del piano strutturale e gli assunti conoscitivi su cui quelle opzioni si fondano. Ovviamente, come è stato ribadito in ogni sede istituzionale e comunque pubblica, il processo partecipativo sarà essenziale e dunque promosso e sostenuto da questa Amministrazione anche per la formazione del nascente regolamento urbanistico e si tradurrà in adeguate forme di monitoraggio periodico, e altrettanto partecipato, circa la messa in opera dello stesso piano strutturale in tutte le strumentazioni attuative che essa potrà assumere. Lo stesso atlante partecipato (previsto dall'art. 19 della Disciplina del PS) è concepito proprio al fine di conferire all'esperienza partecipativa sin qui compiuta continuità e sistematicità analitica e di discussione pubblica, così da rendere la partecipazione una "forma ordinaria di amministrazione e di governo" (secondo l'auspicio dell'art. 1, comma 2, lettera b, della legge regionale 69/2007 sulla "partecipazione nella elaborazione delle politiche pubbliche

regionali e locali"). E' una scelta istituzionale in cui questa Amministrazione crede profondamente. Una scelta, anzi e proprio, di "politica istituzionale". Essa presuppone, tuttavia, che sia l'Amministrazione sia i suoi interlocutori esprimano una comune consapevolezza: o la democrazia partecipativa la si accetta anche nei suoi risultati o è inutile inneggiarvi, evitando giochi meramente polemici per i quali non è democrazia quella che non ci dà ragione: un gioco che qualunque elementare nozione di partecipazione rifiuta semplicemente in radice.

Quanto all'osservazione specifica, essa si appunta su due aspetti di fatto che l'Amministrazione ritiene non fondati. Della correlazione tra risultati del processo partecipativo e indirizzi per il governo del territorio del Comune ai fini del suo piano strutturale è stato dato ampio riscontro in una serie di occasioni pubbliche, richiamate nel rapporto finale del Garante sul processo di partecipazione, incluse apposite assemblee di restituzione e comparazione tra indirizzi, intenti, ragioni e proposte del Comune e indirizzi, intenti, ragioni e proposte della cittadinanza attiva. Si è altresì provveduto ad agevolare il compito dei cittadini partecipanti dotandoli di apposite "guide del partecipante" al fine di facilitare l'accesso alla documentazione tecnica e la conoscenza sintetica delle analisi, delle proposte e degli orientamenti dell'Amministrazione, in riferimento sia alle opzioni generali sia a quelle più specifiche. Ovvio che tutto è perfettibile, ma l'impegno alla "facilitazione" e alla "partecipazione consapevole" è stato dispiegato dal Comune con cura grande e inusitata. Tuttavia, *facilitazione* e *accesso* non vanno confusi con faciloneria sloganistica: un piano strutturale non è un elenco della spesa né un messaggio pubblicitario. Un Comune è chiamato a fare del suo meglio per superare barriere informative e comunicative. I cittadini sono chiamati a condividere attivamente un simile scopo, con altrettanto impegno e dedizione, magari, se del caso, anche con qualche inevitabile fatica. I piani "in pillole" hanno sovente il sapore della manipolazione comunicativa. Ad un tempo, va precisato, proprio in punto di diritto, che l'istituto delle osservazioni solo impropriamente è considerabile una modalità di partecipazione civica. Le osservazioni devono assicurare a tutti, individualmente quanto collettivamente, di far valere di fronte all'Amministrazione l'eventuale lesione di propri diritti soggettivi e interessi legittimi: è un istituto che nasce a primaria tutela della proprietà privata e delle legittime aspettative di una sua valorizzazione. Poi ha assunto anche altre funzionalità contenutistiche, anche di rilevanza collettiva e financo generale. Per questo non è proprio opportuno pensare di agevolare la formulazione con eccessi di banalizzazione (quali possono facilmente divenire le "due, tre pagine" di riassunto) di ciò che un piano contempla. Altra cosa, naturalmente è che i competenti uffici comunali, nel periodo in cui le osservazioni sono presentabili, siano a completa disposizione esplicativa di ogni cittadino. Ed è ciò che a Bagno a Ripoli è avvenuto. Infine, è ovvio che i partecipanti al processo civico che ha contribuito in maniera così importante alla formazione del Piano strutturale "*non rappresentano tutta la popolazione*" - come recita l'osservazione al punto b) -. Anzi, va aggiunto: per fortuna! perché se fosse il contrario ci troveremmo a parlare o di un referendum o di un consiglio comunale. Istituti democratici entrambi, certo, ma ben diversi da strumenti partecipativi che riescono pazientemente a entrare nel merito dei temi, dei problemi e delle soluzioni. La partecipazione alla costruzione di un Piano non è un referendum, perché, non discrimina, con un colpo di spada maggioritaria, il bianco dal nero, ma lavora alla costruzione delle alternative e alla loro

meditata comparazione. Né è un Consiglio comunale, sia perché chi partecipa non ha alcun mandato rappresentativo, sia perché non scattano le logiche di schieramento e di confronto polemico che sono fisiologiche in una assemblea rappresentativa. Infine, a differenza di un referendum o di un Consiglio comunale, in un processo partecipativo reale, cioè fondato sulla mutua disponibilità – tra cittadini e istituzioni – a cambiare opinione e ad approfondire gli argomenti dell'altro, non si vota ma si delibera: cioè, si costruisce insieme la scelta mediante il dialogo e la piena assunzione da parte di ciascuno della responsabilità di contribuire a formare una scelta collettiva. A Bagno a Ripoli è avvenuto qualcosa di molto simile a questo assunto. Con un vantaggio in più: che i lavori del processo partecipativo, come testimonia la relazione finale del garante, hanno preso le mosse proprio dalla conoscenza specifica di come l'insieme dei cittadini del Comune e delle sue frazioni vedevano o almeno percepivano il futuro del proprio territorio (grazie a una rilevazione demoscopica riguardante un campione rappresentativo dell'intera popolazione). Il che ha consentito a tutti i partecipanti una preventiva misura del significato "pubblico" delle proprie posizioni».

1. Considerazioni generali

L'Amministrazione Comunale, a partire dall'inizio della scorsa legislatura, ha dato avvio a nuove politiche territoriali basate sulla concezione del territorio come patrimonio collettivo e sul conseguente perseguimento della qualità territoriale nei suoi diversi aspetti, sul confronto instancabile con tutti i soggetti sociali, sulla fermezza delle scelte, ma allo stesso tempo sull'equilibrio necessario ad evitare drastici contenziosi difficilmente sopportabili. Tali politiche hanno prodotto, tra l'altro, un forte ridimensionamento e, in alcuni casi, drastiche modifiche, delle previsioni urbanistiche e delle quantità volumetriche ai fini residenziali contenute nella vigente strumentazione comunale di governo del territorio. E' da considerare tuttavia che a seguito di detto ridimensionamento e di dette modifiche, per altro completate negli ultimissimi anni, la vigente strumentazione comunale di governo del territorio ha assunto una nuova fisionomia, a partire dalla quale (e non prescindendone) è stata avviata la revisione generale del PS. L'Amministrazione Comunale, in sostanza, ha dato avvio a un processo di pianificazione continuo, evitando di considerare la strumentazione comunale costituita da atti immodificabili, se non dopo lunghi periodi, e recependo in pieno le finalità di "governo" del territorio, cui questa strumentazione deve rispondere. Poiché governare il territorio significa operare con continuità, sulla base di un progetto politico chiaro e organico, modificabile nel tempo ma dotato di intima coerenza, basato sullo statuto del territorio e riferito a strategie flessibili in funzione delle dinamiche territoriali, l'Amministrazione Comunale, prima ancora di mettere a punto la revisione generale del PS, ha operato modifiche alla strumentazione vigente attraverso varianti che annunciavano detta revisione e si muovevano nella logica che questa avrebbe espresso. E' così che con molto coraggio, ma anche con l'equilibrio che la situazione richiedeva, sono state apportate le modifiche sopra richiamate e che hanno portato (tra l'altro) alla riduzione della dimensione del vano (parametro dimensionale del PS vigente) da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; alla ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; al ritiro, alla ridiscussione e alla riduzione delle previsioni volumetriche (meno 25%) di tre piani attuativi già adottati (Villamagna, Balatro e Vallina); alla eliminazione della lottizzazione di Villamagna; alla riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; a limitare drasticamente la proliferazione della residenza nel territorio rurale, vietando nuovi cambi di destinazione d'uso ai fini residenziali e ponendo un forte argine alla rendita immobiliare parassitaria; a una variante di assestamento al RU, che ha portato all'interno delle norme di attuazione una

specifica disciplina per garantire l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, nonché la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali.

La revisione del PS si configura pertanto come definizione organica di una visione al futuro degli assetti territoriali, che presuppone continuità con l'opera avviata nella precedente legislatura e che conferisce ad essa un carattere olistico e trasversale, segnando il passaggio effettivo dalla urbanistica al governo del territorio. Non a caso sia il quadro conoscitivo, che lo statuto del territorio, che le strategie per lo sviluppo durevole interessano una pluralità di questioni che hanno riflessi sulla qualità territoriale (area vasta, ambiente, paesaggio, energia, società, ruralità, attività produttive, infrastrutture, qualità ecologica, strutturale e funzionale degli insediamenti). Con la revisione generale, gli interventi edificatori residuali, già previsti dal PS vigente e sottoposti alle modifiche sopra richiamate (introdotte con varianti che hanno interessato PS, RU e RE vigenti), vengono pertanto confermati nelle quantità e nelle localizzazioni ridefinite a seguito del profondo processo di revisione delle politiche urbanistiche e del loro inquadramento nelle nuove politiche di governo del territorio, nel rispetto, comunque, delle condizioni di cui agli articoli 51, punto 7.1, e 70 della Disciplina. Fa eccezione l'intervento già previsto in adiacenza alla Pieve a Ripoli, dove la revisione generale del PS, onde evitare la saldatura tra Bagno a Ripoli e Firenze, prevede un corridoio ecologico tra le aree fluviali e le aree collinari che non ammette nuove edificazioni al proprio interno.

In aggiunta a tali previsioni, il PS prevede, ai fini residenziali, 347 vani da nuove costruzioni e altrettanti da recupero, subordinandoli alle condizioni specificate contenute nei principi di governo del territorio dello Statuto¹⁸⁹. Si tratta di una previsione riferita a un arco temporale di circa 15 anni. Sarà comunque il RU, che opera con previsioni programmatiche quinquennali, a stabilire se e quanto di tale previsione dovrà essere resa operativa nel corso del tempo.

Nell'uno e nell'altro caso il PS subordina i nuovi interventi residenziali alla previsione di quote minime di edilizia convenzionata e di edilizia sociale, ovvero alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni di pubblica utilità.

2. Decremento demografico

Non esiste la possibilità di calcolare con certezza le dinamiche demografiche dei prossimi 15/20 anni, né conseguentemente il numero di alloggi necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo. Esiste solo la possibilità di delineare scenari di riferimento per le politiche pubbliche, basandosi sulle dinamiche degli anni recenti e ipotizzando, al netto di possibili interferenze, che tali dinamiche si ripetano senza modifiche negli anni futuri. E' partendo da questo presupposto che l'IRPET, istituto regionale di riconosciuta competenza scientifica, soggetto neutro rispetto alle questioni esaminate¹⁹⁰, ha predisposto il proprio rapporto, utilizzando i dati disponibili e ritenuti necessari allo scopo.

L'Amministrazione Comunale ha fatto proprio questo rapporto e lo ha utilizzato quale riferimento per le proprie politiche abitative (*"... l'obiettivo non è quello di procedere ad un calcolo esatto del numero di abitazioni che sono già ad oggi necessarie per riequilibrare alcune incongruenze, o di quelle che si renderanno necessarie in futuro date le variazioni demografiche in atto, bensì di effettuare un'analisi di sfondo che consenta di isolare alcuni elementi*

¹⁸⁹ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo V "Principi per il governo del territorio", articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punto 7

¹⁹⁰ Vedi il Contributo di ricerca IRPET, rapporto contenente gli orientamenti strategici per lo sviluppo del territorio, gli aspetti socio-demografici, gli aspetti economici e il mercato del lavoro, gli scenari abitativi

*qualificanti su cui è necessario intervenire ...*¹⁹¹). Tali politiche, infatti, non recepiscono meccanicamente i risultati dello studio, ma li approssimano per difetto.

La stima finale del rapporto parla infatti di un ipotetico fabbisogno massimo di circa 1.000 abitazioni per garantire, al 2023, un alloggio/famiglia superando le situazioni di sovraffollamento e garantendo risposte ai futuri nuclei familiari, di dimensioni sempre più ridotte. Valutando, per tali alloggi, una dimensione media pari a 3 vani /alloggio (dimensione alquanto contenuta se si valuta un fabbisogno di 1 vano/abitante, una stima che vede il 25% di famiglie mono personali al 2023 e una dimensione minima di 2 vani/famiglia mono personale) si ottiene una stima di circa 3.000 vani. La revisione generale del PS, che considera quello delineato dall'IRPET un possibile scenario di riferimento, rispetto al quale operano poi le scelte politiche della Amministrazione Comunale, limita la previsione a 2.000 vani, 1.306 dei quali ereditati dal PS vigente (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione) e 694 previsti ex novo (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione).

Si tratta dunque di una scelta non matematica, ma di scenario, non estrema, ma di equilibrio, non sbilanciata, ma ripartita tra recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni. Stante il carattere strategico del PS, le nuove previsioni insediative potranno essere gestite nel tempo dalla Amministrazione Comunale attraverso i programmi di validità quinquennale del RU, dando loro operatività qualora, al momento e nella misura in cui se ne senta la necessità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi, pure ampiamente previsto dal PS adottato (50% del totale), difficilmente potrà sopperire in maniera più consistente al fabbisogno, per le rigidità del mercato e per la mancanza di strumenti fortemente incentivanti. Lo stesso rapporto IRPET lo ribadisce, allorché afferma che il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, pure in presenza di vani con superficie mediamente molto estesa e di abitazioni sottoutilizzate di taglio medio grande, *"... difficilmente esaurirà il deficit abitativo di appartamenti di piccola dimensione"*¹⁹².

L'alto tasso di utilizzazione delle abitazioni esistenti da parte dei residenti (quasi il 94% del totale) lascia pensare che sia *"... difficilmente ipotizzabile l'ingresso delle famiglie attualmente in deficit abitativo in quella parte del patrimonio abitativo esistente che il Censimento del 2001 ha rilevato come "vuote", sia perché molte di queste sono tali perché estremamente degradate, sia perché in un territorio come quello di Bagno a Ripoli quella parte di abitazioni che risultano non occupate corrispondono in tutta probabilità a "seconde case" di ceti abbienti, e dunque sono "anelastiche" rispetto alla pur presente domanda di abitazioni."*¹⁹³

Le nuove previsioni insediative ai fini residenziali non mirano certo a scatenare una concorrenza con i comuni limitrofi per accaparrarsi quote di domanda abitativa. Le politiche della amministrazione comunale, fin dalla scorsa legislatura, dovrebbero infatti rappresentare una garanzia evidente a questo riguardo (si ricorda, tra l'altro: la riduzione della dimensione del vano, parametro dimensionale del PS vigente, da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; la ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; il ritiro, la ridiscussione e la riduzione delle previsioni volumetriche - meno 25% - dei tre piani attuativi già adottati di Villamagna, Balatro e Vallina; la eliminazione della lottizzazione di Villamagna; la riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; il divieto ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza nel territorio rurale; la variante di assestamento al RU, che ha introdotto una

¹⁹¹ cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 59

¹⁹² Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 63

¹⁹³ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pagg. 59 e 60

specifica disciplina per l'integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali).

Gli esiti di queste politiche sono stati gravosi per le finanze comunali, che hanno visto passare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione dai 2.933.964,28 euro del 2004 al 1.340.003,17 del 2010, con una contrazione del 54%. Un esito previsto e sopportato con coraggio, nella consapevolezza che le politiche territoriali non possano basarsi sugli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione.

Le nuove previsioni insediative, pertanto, anziché ad attrarre popolazione dai comuni vicini, sono tese a favorire la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale (*"... le previsioni demografiche parlano sì di una prevedibile perdita di popolazione, ma nello stesso tempo evidenziano come il numero delle famiglie tenda invece ad una crescita, seppur lieve. Pertanto, il deficit abitativo in tal senso va colmato riallineando il numero delle abitazioni alle possibili evoluzioni demografiche"*¹⁹⁴), stante l'accertato spostamento, soprattutto delle giovani generazioni, nei comuni della seconda e della terza cintura (*"... è già oggi in atto una dinamica di selezione dei residenti, che grava in primis sulle giovani coppie, le quali tendono ad un decentramento residenziale in direzione dei comuni della seconda corona dell'hinterland metropolitano ..."*¹⁹⁵) dove i costi delle abitazioni sono più bassi: *"Arrestare questa tendenza significa riequilibrare la base demografica territoriale, rafforzare gli equilibri tra le generazioni, garantire forze importanti al mercato locale del lavoro, dare chances alle giovani coppie in formazione di restare sul territorio."*¹⁹⁶

Per operare a questi fini è da tenere tuttavia presente che il pregio del territorio comunale e l'alto costo delle abitazioni non sembrano comprimere più di tanto il mercato immobiliare, pure in presenza della attuale crisi economica. L'offerta di alloggi di pregio si rivolge infatti a una domanda medio-alta che sopporta, meglio degli altri segmenti, gli effetti congiunturali (*"... la conclamata attrattività dell'area fa sì che difficilmente si avranno rilevanti scarti tra dimensionamento della residenza ed effettivo insediamento di abitanti e famiglie; se del caso, questi si riverbereranno piuttosto sui prezzi degli immobili, innalzandoli. Tuttavia, le dinamiche citate possono agire in direzione di un accrescimento della selettività dei gruppi sociali che potrebbero insediarsi nell'area, sia in entrata che in uscita"*¹⁹⁷). E' dunque necessario operare su più fronti: in particolare approntando formule abitative più consone alle esigenze di alcune fasce deboli della popolazione (in particolare gli anziani: *"... realizzazione di mini-alloggi con assistenza "leggera" Ma anche l'introduzione di tecnologie domotiche, di tele-assistenza, di misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche ..."*¹⁹⁸), garantendo alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze familiari per superare gli attuali fenomeni di sovraffollamento (*"... il tema della qualificazione dell'attuale offerta alloggiativa si pone nel senso di garantire a tutti i residenti alloggi di superfici adeguate, evitando fenomeni di sovraffollamento delle abitazioni, già presenti, e che potrebbero darsi in futuro quando per l'effetto della nuclearizzazione delle famiglie potrebbe darsi un iato rilevante tra dimensione delle stesse e taglio degli alloggi ..."*¹⁹⁹), sostenendo le fasce sociali in condizioni di debolezza reddituale (*"Su questa particolare componente della domanda abitativa, si può agire prevedendo un maggiore sforzo dell'amministrazione nel contrattare - anche prevedendo*

¹⁹⁴ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁹⁵ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

¹⁹⁶ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 13

¹⁹⁷ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 58

¹⁹⁸ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

¹⁹⁹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

misure ad hoc all'interno del Ps - con i costruttori privati parti di edilizia sociale (edilizia contrattata) o predisponendo misure di contrasto al disagio abitativo, ...²⁰⁰).

Ferma restando la consapevolezza della Amministrazione Comunale nei confronti di queste esigenze, che tuttavia devono inevitabilmente essere affrontate in una società di mercato dove la capacità di spesa del potere pubblico è, allo stato attuale, assolutamente inadeguata, e ferma restando la possibilità di regolare più favorevolmente la materia attraverso il RU, qualora le condizioni lo consentano, il PS adottato prevede che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Come ricordato si tratta di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

Ciò consente di ipotizzare una articolazione dell'offerta abitativa in grado di rispondere ad alcune tipologie di domanda sociale: da quella più debole, che necessita di affitti a canone calmierato, a quella popolare, che aspira alla casa in proprietà a prezzi variamente contenuti.

Stanti le previsioni edificatorie del PS, che costituiscono una riserva cui poter fare ricorso nel tempo attraverso i programmi quinquennali del RU, sarà pertanto con gli atti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale deciderà, ogni cinque anni, se, quanto, dove e a quali condizioni dare operatività a queste previsioni.

3. Controlli e responsabilità della pianificazione urbanistica

L'osservazione tocca punti che travalicano le finalità e i compiti del PS, anche se costituiscono presupposti fondamentali per le politiche territoriali, comunque intese.

Si può comunque osservare che il passaggio dall'urbanistica al governo del territorio ha comportato inevitabilmente una maggiore complessità nella relativa strumentazione. Come combinare questa complessità con l'esigenza di una maggiore semplificazione è un problema aperto con il quale tutti ci stiamo confrontando. Si concorda sulla necessità di snellire i procedimenti burocratici, soprattutto evitandone la duplicazione orizzontale e verticale, chiarendo i compiti dei diversi organi istituzionali, evitando che la burocrazia prevalga sui contenuti.

Si ricorda che le politiche della Amministrazione Comunale degli ultimi anni, volte a privilegiare la qualità del territorio e a ridurre fortemente le previsioni edificatorie, hanno comportato un drastico ridimensionamento degli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione, passati da € 2.933.964,28 nel 2004 a € 1.340.003,17 nel 2010 (nell'ultimissimo periodo anche a seguito della congiuntura negativa che ha interessato il mercato delle abitazioni). Il dato evidenzia come nel caso di Bagno a Ripoli il territorio non sia stato svenduto, bensì difeso, come noto, attraverso azioni coraggiose. Riconoscere questo dato di fatto consentirebbe di spostare più avanti l'impegno comune per garantire la qualità della vita in un territorio di qualità.

4. Piano e cambiamenti economici, sociali e climatici

Il PS è di per sé strutturale e strategico. La possibile convivenza di queste due funzioni all'interno dello stesso strumento è questione che investe la politica e che non può essere risolta da un PS comunale. La struttura profonda del territorio e il patrimonio territoriale costituiscono elementi identitari di lunga permanenza, a partire dai quali è possibile definire

²⁰⁰ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

politiche di sviluppo durevole: la loro conservazione può dunque costituire oggetto di statuti condivisi e validi nel lungo periodo. Le strategie per lo sviluppo del territorio, di contro, sono alquanto più legate alle dinamiche territoriali e dipendono in misura assai maggiore dalle politiche. E' indubbiamente auspicabile che anche le politiche siano oggetto di ampia condivisione, ma esse sono suscettibili, assai più dello statuto, di modifiche in dipendenza del tempo e degli obiettivi programmatici, evidentemente mutevoli in dipendenza di chi governa.

Il PS, del resto, è uno strumento che non ha scadenze temporali. Esso può essere sottoposto a revisioni, più o meno generali, ma non ha una validità temporale predefinita. Da qui nasce una delle maggiori difficoltà per definire il dimensionamento del PS: non essendo riferito a una dimensione temporale precisa, esso potrebbe essere definito in funzione della sostenibilità insediativa del territorio. Ad oggi, tuttavia, non sembrano esistere conoscenze e metodologie così raffinate e codificate da poter consentire di definire una simile sostenibilità. Ne deriva che il dimensionamento si basa sulle dinamiche territoriali e si confronta con quei parametri di sostenibilità territoriale di cui è possibile disporre, costituendo però, alla fine, una scelta eminentemente politica e di buon senso. Essa non si riferisce, tuttavia, come detto, a tempi medio brevi, ma a tempi indeterminati e comunque medio lunghi. E' grazie a questo lungo riferimento temporale (che travalica le singole congiunture economiche) e all'attenzione con cui dovrebbe evitare di localizzare gli interventi edificatori (per non creare rendita) che il PS può assolvere il suo carattere di piano strategico.

Non è esso, pertanto, che appare "poco elastico", ma, semmai, il modo non corretto con il quale viene concepito. Il PS infatti definisce una *vision* al futuro del territorio, un progetto integrato, basato innanzi tutto sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, attuabile attraverso un sistema coerente di azioni che fanno capo a una strategia articolata, estesa a tutti gli aspetti che hanno riflessi sul territorio (tra questi, ovviamente, anche le nuove costruzioni). Il PS, tuttavia, di per sé non ha capacità operativa: affinché questo avvenga è necessario che il RU, attraverso i propri programmi di validità quinquennale, individui, tra quelle delineate dal PS, le azioni che risultano opportune e attuabili nel corso del quinquennio.

E' il RU, più che il PS, che ha pertanto la possibilità di confrontarsi con le congiunture sfavorevoli, prelevando dalla disponibilità del PS le quantità volumetriche che di volta in volta appariranno necessarie, ovvero, se del caso. Evitando di prelevarle; decidendo se privilegiare il recupero, ovvero le nuove costruzioni; decidendo se privilegiare la residenza, ovvero altre attività capaci di generare lavoro e impresa.

Le previsioni del PS, in sostanza, delineano un progetto strategico di territorio, cui il RU, attraverso i programmi quinquennali, dà attuazione coerente nel corso del tempo privilegiando le azioni che di volta in volta appaiono più utili.

Con riferimento al risparmio energetico, si ricorda che il PS dedica una specifica strategia al sistema energetico²⁰¹, con la quale, fermo restando il carattere strategico del piano e il carattere operativo che dovranno assumere gli atti di governo del territorio", si individuano gli obiettivi programmatici. Tali obiettivi riguardano la riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera (risparmio energetico, contenimento consumi, tecniche costruttive e processi produttivi), l'incentivazione delle fonti energetiche rinnovabili (aree di nuovo impianto e costruzioni esistenti, ambiti urbani e territorio rurale), la tracciabilità energetica dei prodotti del territorio (requisito per l'adesione ai protocolli promossi dalla Amministrazione Comunale).

²⁰¹ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", articolo 57 "Sistema energetico"

5. La perequazione e la sua utilità sociale

In mancanza di strumenti più efficaci per contrastare la rendita fondiaria, il PS mette a punto un sistema di azioni convergenti che si muovono nei limiti consentiti dalle norme vigenti e che, anche attraverso gli avvisi pubblici, spingono il mercato, con cui nella attuale situazione si devono fare comunque i conti, a esprimere il massimo sforzo verso gli interessi sociali. Si ricorda che nelle condizioni attuali è piuttosto arduo pensare a politiche territoriali basate sugli espropri. Si evidenzia altresì che proprio l'esproprio, stante il fatto che i prezzi di esproprio sono commisurati a quelli venali di mercato, finirebbe paradossalmente per finanziare la rendita, proprio perché riconoscerebbe un valore di mercato pieno ai terreni espropriati.

Con riferimento a tutti i nuovi insediamenti, tra i principi per il governo del territorio²⁰², il PS prevede la *“realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità del nuovo insediamento, a migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente”*; per gli insediamenti a prevalente carattere residenziale (tra l'altro) la *“cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità”* ovvero la *“realizzazione di edilizia sociale, nelle forme definite dal Regolamento urbanistico o dai pubblici avvisi ... per una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda prevista dall'intervento”*; per gli insediamenti a prevalente carattere produttivo o terziario la *“cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità”*.

Come è evidente, pertanto, ogni nuova costruzione deve essere legata al soddisfacimento di interessi pubblici, consistenti in opere pubbliche ed edilizia sociale. Allorché il PS indica quote minime di SUL da destinare allo scopo, esso lascia evidentemente al RU (o agli avvisi pubblici che potranno precedere il RU) la possibilità di elevare tali quote, prevedendo, se del caso, anche combinazioni tra diverse forme di edilizia sociale.

Poiché tuttavia il PS intende sostenere l'edilizia sociale, nelle forme compatibili con il libero mercato, appare opportuno cogliere la sollecitazione della osservazione (e di altre che affrontano lo stesso tema) ed esplicitare ulteriormente questo obiettivo strategico. Si ritiene pertanto che la Disciplina, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”*, punti 7.1 e 7.2, possa essere così integrata:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

.....

7. 1 nuovi insediamenti di cui all'articolo 70, punto 3,

a. ...

b. ...

b.1. ...

b.2. insediamenti a prevalente carattere residenziale con alloggi destinati alla vendita: realizzazione di edilizia convenzionata per una quota non inferiore al ~~20%~~ **30%** della superficie utile lorda prevista dall'intervento;

....

7.2. nuovi insediamenti previsti dal presente Piano strutturale:

a.

b. insediamenti a prevalente carattere residenziale:

b.1. inserimento in comparti edificatori, anche discontinui;

b.2. realizzazione di alloggi con una consistenza media non superiore a tre vani/cadauno;

²⁰² Vedi Disciplina, Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo V *“Principi per il governo del territorio”*, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”*, punto 7

- b.3. cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità;
- b.4. in alternativa a quanto previsto al precedente punto b.3, realizzazione di edilizia sociale **con affitti a canone calmierato o nelle forme di pari utilità sociale** definite dal Regolamento urbanistico o dai pubblici avvisi di cui all'articolo 3, punto 4 delle presenti norme, per una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda prevista dall'intervento, **oltre al convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento.**

Il PS, attraverso lo statuto del territorio²⁰³, definisce la modalità che devono essere soddisfatte dalle addizioni urbane, specificando che esse devono comunque essere previste *"in adiacenza ai tessuti urbani esistenti"*. Non si pone pertanto, come paventato dalla osservazione, la possibilità che le UTOE possano divenire "aree di caccia", mentre i perimetri dei centri abitati, se del caso, potranno cambiare nel rispetto delle modalità suddette.

6. Le esigenze della collettività

6.1. Mobilità. Si conviene sulla necessità che sia la Provincia a coordinare il sistema viario sovra comunale e il sistema di trasporto pubblico (con i relativi parcheggi di scambio), incentivando in modo particolare quello su ferro. Il Comune di Bagno a Ripoli, durante la predisposizione del PS, ha attivato rapporti con i comuni limitrofi (Firenze, Chianti, Val d'Arno, Val di Sieve) per elaborare una strategia comune cui riferirsi nell'immediato (per la redazione del PS), ma da cui partire nel prosieguo per interloquire con la Provincia di Firenze in occasione della revisione generale del PTC. Si ritiene opportuno procedere su questa strada attraverso la sottoscrizione, da parte di tutti i comuni interessati, di specifici accordi di programma che garantiscano l'interesse comune alla realizzazione delle opere. Si auspica altresì che, anche sulla base delle sollecitazioni che sono derivate dal lavoro svolto, il ruolo di coordinamento su queste questioni di rilevanza strategica per gli assetti territoriali dell'area vasta sia ripreso dalla Provincia di Firenze e sviluppato in accordo con i comuni interessati.

6.2. Polo scolastico. Si concorda con la necessità di affrontare congiuntamente (Provincia, Amministrazione Comunale, Amministrazione scolastica) i futuri assetti del polo scolastico *Volta – Gobetti* di Bagno a Ripoli. L'Amministrazione Comunale ha già avviato uno specifico lavoro in tal senso.

6.3. Parco fluviale. Il parco fluviale dell'Arno è un progetto evocato da tempo, ma che non ha ancora prodotto effetti significativi estesi, quanto meno, all'area metropolitana fiorentina. Alle previsioni presenti sovente negli strumenti urbanistici, e ad alcuni progetti attuati nei singoli comuni per brevi tratti di fiume (Pontassieve, Lastra a Signa, ecc.), non ha ancora corrisposto un adeguato coordinamento delle politiche comunali, né, tanto meno, l'istituzione di un parco o di un'area protetta variamente denominata.

Il Comune di Bagno a Ripoli crede fermamente nel parco e ne ha fatto uno dei punti cardine delle proprie politiche territoriali. Ne è prova il lavoro svolto sulle Gualchiere di Remole, che ne ha impedito utilizzazioni improprie, e l'attenzione con la quale sono state gestite negli ultimi anni le aree rivierasche.

²⁰³ Vedi in particolare Disciplina, Parte Seconda *"Statuto del territorio"*, Titolo III *"Disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali"*, Titolo IV *"Invarianti strutturali"*, articolo 48 *"Invarianza paesaggistica"* e Titolo V *"Principi per il governo del territorio"* articolo 51 *"Disposizioni relative al sistema insediativo urbano"*

Il PS prevede che tutte le aree non urbanizzate, ubicate a valle della SP di Rosano, siano gestite sulla base di una disciplina speciale, pensata in funzione del futuro parco, di cui si auspica la istituzione nei tempi più brevi possibile (l'Amministrazione Comunale ha già fatto presente questa necessità alla Provincia di Firenze, che sembra intenzionata a lavorare al progetto subito dopo l'approvazione del PTC). La definizione di questa disciplina, attraverso gli atti di governo del territorio che faranno seguito al PS, consentirà di individuare le azioni funzionali alle finalità del futuro parco e di avviare, se pure a livello locale, una sperimentazione capace di valorizzare le risorse presenti e le attività compatibili.

7. Le opere superflue e molto costose

7.1. Nuovo palazzo comunale. La previsione del nuovo palazzo comunale, di cui si avverte la necessità stante la ristrettezza degli spazi attuali, la dispersione degli uffici in più sedi, le difficoltà di parcheggio, la drammatica carenza di spazi per l'archivio, interessa le aree comprese tra il capoluogo e la provinciale di Rosano e si lega alla maggiore accessibilità, alla ipotizzata presenza di un sistema articolato di parcheggi, alla possibilità di consistenti economie di scala, alla disponibilità di spazi adeguati ad ospitare le strutture politiche, tecniche e amministrative in un'unica sede, con evidenti risvolti di funzionalità. Ciò non significa che la nuova struttura debba essere collocata lungo la strada provinciale, potendo essa trovare una collocazione capace di mantenere uno stretto rapporto con l'abitato esistente. Il PS, del resto non prescrive la realizzazione della nuova struttura nelle aree summenzionate, ma la rende possibile nell'ambito dello spazio pubblico articolato e polifunzionale che dovrà qualificare la riorganizzazione delle aree a monte della SP 34 di Rosano in occasione dell'arrivo della tranvia. La Disciplina del PS recita infatti²⁰⁴:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico nel capoluogo dovrà essere perseguita garantendone la continuità fisica, la qualità formale, il coordinamento dell'arredo urbano, l'accessibilità pedonale. Al suo interno costituiranno luoghi centrali, emergenti per caratterizzazioni formali e funzionali i seguenti spazi:

.....

d. aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell'ambito della riorganizzazione legata all'arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell'ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale.

.....

La previsione del nuovo municipio nelle aree di cui trattasi sarà pertanto valutata dalla Amministrazione Comunale al momento di definirne l'assetto in conseguenza del perfezionamento del progetto della tranvia. Comunque sia tale previsione non potrà in alcun modo intaccare il corridoio ecologico di Sorgane.

7.2. Bypass stradali. Il PS prevede bypass dei centri abitati nelle situazioni particolarmente gravate dal traffico di attraversamento. Si tratta di previsioni finalizzate a migliorare le condizioni di vita di una parte consistente della popolazione locale, stante il fatto che il trasporto pubblico, pure perseguito dal PS nell'ambito del sistema integrato di trasporto metropolitano, non appare capace di risolvere da solo il problema.

²⁰⁴ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo "Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 "UTOE di Bagno a Ripoli", punto 4.1.d

Il bypass di Antella, in particolare, è previsto per incanalare i traffici provenienti dalla collina sulla strada comunale dell'Antella, attraverso il nuovo insediamento produttivo in corso di completamento. La previsione, oltre ad evitare l'attraversamento del centro abitato, eviterebbe agli abitanti di Via Romanelli di essere chiusi dalla rampa che consentirà alla viabilità esistente di attraversare il nuovo tracciato autostradale, così come risultante dai lavori di potenziamento per la realizzazione della terza corsia (carreggiata più alta e rampa più alta).

Il bypass di Via della Torre, a Osteria Nuova, già previsto dalla vigente strumentazione di governo del territorio, consente di ipotizzare l'utilizzo di Via Roma quale luogo di relazioni sociali suscettibile di ospitare quelle attività di pubblico interesse che, attualmente, sono inibite dal traffico di attraversamento. In una simile condizione, Via Roma potrebbe configurarsi come zona a traffico limitato, elevando comunque le proprie condizioni di vivibilità. Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali²⁰⁵. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

Il bypass di Bagno a Ripoli, già previsto dalla vigente strumentazione di governo del territorio, consente di ipotizzare un collegamento diretto tra Via Roma e la SP 34 di Rosano, evitando l'attraversamento del centro abitato. Gli studi avviati dalla Amministrazione Comunale per la riorganizzazione del centro abitato del capoluogo in vista del nuovo RU, tuttavia, evidenziano la possibilità di individuare una circonvallazione interna con utilizzo e gerarchizzazione della viabilità esistente. Di tale circonvallazione fa parte anche Via F.lli Orsi, citata dalla osservazione.

8. Dati relativi ai servizi.

Il rilievo dei servizi esistenti e la relativa contabilizzazione stanno nel quadro conoscitivo di riferimento del PS²⁰⁶¹. Si rinvia pertanto agli elaborati 10.2 "Standard urbanistici", composti da n. 12 tavole e da una tabella di contabilizzazione e verifica. Per le infrastrutture a rete si rinvia invece agli elaborati 8 "Infrastrutture a rete", composti da n. 6 tavole, riferite a viabilità, fognature, gasdotti, reti acquedottistiche, linee elettriche e impianti per le telecomunicazioni. La parte finale del quadro conoscitivo²⁰⁷ propone una valutazione delle condizioni di stato dei servizi e delle infrastrutture in relazione ai principali elementi di qualità e di degrado, attraverso tavole non tecniche di diagnosi e sintesi.

Lo statuto del territorio²⁰⁸ contiene riferimenti ai servizi e alle infrastrutture nella trattazione dei sistemi territoriali (caratteri insediativi, caratteri infrastrutturali, risorse socio-economiche, criticità, valutazione diagnostica, prestazioni attese) e in particolare dei sistemi funzionali (sistema ambientale, sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema socio-economico), nonché nei principi per il governo del territorio relativi al sistema insediativo urbano e al sistema delle infrastrutture della mobilità.

²⁰⁵ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso delle risorse patrimoniali", Capo III "Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali", articolo 35 "Viabilità di impianto storico"

²⁰⁶ Vedi Quadro conoscitivo di riferimento, elaborati 10.2 "Standard urbanistici", composto di n. 12 tavole e di una tabella di verifica. Per le infrastrutture a rete vedi elaborati 8 "Infrastrutture a rete" (n. 6 tavole), riferiti a viabilità. Fognature, gasdotti, reti acquedottistiche, linee elettriche e impianti per le telecomunicazioni

²⁰⁷ Vedi elaborati 2.3 "Diagnosi e sintesi"

²⁰⁸ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo II "Sistemi territoriali", Titolo III "Sistemi funzionali", e Titolo V "Principi per il governo del territorio". Vedi anche elaborati grafici 3.1 "Statuto del territorio" da 1.2.1 a 1.2.4 compresi

Le strategie per lo sviluppo durevole del territorio²⁰⁹ trattano tutte il tema dei servizi e delle infrastrutture. In modo particolare lo fanno, per quanto riguarda le strategie generali, quelle relative al sistema ambientale, al sistema sociale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e, per quanto riguarda le strategie riferite ai singoli ambiti di programmazione territoriale, quelle riferite alle singole UTOE (Bagno a Ripoli, Grassina, Antella, Capannuccia, Osteria Nuova, Vallina), dove oltre alla specificazione degli interventi strategici nel campo dei servizi e delle infrastrutture, la Disciplina del PS definisce le dotazioni di spazi pubblici che dovranno essere assicurate per ogni abitante insediato o insediabile (poi riepilogate nelle tabelle sinottiche finali).

Si ritiene pertanto che il PS dedichi ai servizi una parte significativa delle proprie attenzioni, definendo una programmazione strategica che lascia agli atti di governo del territorio e alle politiche di settore il compito di tradurla in azioni concrete, se del caso previo approfondimento delle conoscenze acquisite.

9. Richieste specifiche

Fermo restando quanto detto sopra in relazione al palazzo comunale e ai bypass dei centri abitati, con riferimento agli altri punti che costituiscono oggetto di specifiche richieste si fa presente quanto segue.

Con riferimento alla richiesta di prevedere nei prossimi atti di governo del territorio solo il recupero dell'esistente, rinviando a una seconda fase la realizzazione delle nuove edificazioni, si evidenzia come questa scelta sia riferibile alle politiche territoriali che l'Amministrazione Comunale perseguirà in attuazione del PS, piuttosto che al piano in quanto tale. Il RU, quale strumento operativo del PS riferito a programmi quinquennali, potrà infatti declinare le previsioni insediative del PS sulla base delle condizioni di stato esistenti al momento della sua formazione e del suo rinnovo.

Si concorda invece con l'opportunità che l'Amministrazione Comunale si faccia soggetto attivo per favorire il coordinamento interistituzionale delle politiche legate alla mobilità.

Si concorda altresì sulla opportunità di non disperdere il patrimonio di contributi che il processo partecipativo ha portato durante la formazione del PS, attivando di conseguenza la partecipazione come pratica ordinaria nel governo del territorio, con particolare riguardo alla programmazione dei servizi e alla predisposizione degli atti di governo del territorio.

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione, si ricorda che le politiche della Amministrazione Comunale hanno comportato un forte ridimensionamento degli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione. Ferma restando la condivisione del principio secondo cui detti oneri debbano essere vincolati *"al loro autentico utilizzo"*, si rileva che tale scelta può essere effettuata sulla base di specifiche disposizioni legislative di livello nazionale o regionale.

10. UTOE di Bagno a Ripoli.

10.1. Via F.lli Orsi. Vedi precedente punto 7.2 della proposta di controdeduzione alla osservazione di cui trattasi.

10.2. Spazio verde tra campo sportivo dei Ponti, Pieve di Ripoli e collina. La saldatura tra Firenze e Bagno a Ripoli è scongiurata dalla previsione di un corridoio ecologico di connessione tra aree fluviali e aree pedecollinari nella zona di Sorgane²¹⁰, nonché dalle specifiche disposizioni della Disciplina che si riportano a seguire²¹¹:

²⁰⁹ Vedi Disciplina, Parte Terza *"Strategia per lo sviluppo durevole del territorio"*

²¹⁰ Vedi Tav. 1.4.1 *"Invarianti strutturali PTC Provincia di Firenze"*

²¹¹ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo *"Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), art. 64 "UTOE di Bagno a Ripoli", punto 3.2*

3.2. La saldatura insediativa del centro abitato di Bagno a Ripoli con Firenze dovrà essere evitata attraverso la previsione di un sistema di spazi aperti capace di:

- a. costituire pertinenza di pregio della Pieve a Ripoli, opportunamente liberata dalle costruzioni recenti;
- b. collegare Viale Europa alla collina di Sorgane, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pianeggiante e continuo di aree verdi della larghezza minima di 120 ml;
- c. collegare la Pieve a Ripoli e la collina di Sorgane al Giardino dei Ponti, attraverso percorsi ciclo-pedonali interni a un sistema pedecollinare e continuo di aree verdi della larghezza minima di 60 ml.

Attraverso tale corridoio, di cui il PS definisce la larghezza “minima”, il sistema urbano di Firenze non potrà saldarsi con quello di Bagno a Ripoli. Per garantire l’integrità del suddetto corridoio il PS non conferma la previsione del PS vigente relativa all’area di nuovo impianto a carattere residenziale della Pieve a Ripoli.

10.3. Scavi archeologici. Si concorda con la necessità di trovare una sistemazione definitiva agli scavi archeologici del capoluogo, stante il fatto che nelle attuali condizioni la zona, anziché elemento di qualità, rappresenta una situazione di degrado nel capoluogo.

11. UTOE di Grassina.

11.1. Riordino del centro abitato. Si concorda con le esigenze evidenziate dalla osservazione, che risultano soddisfatte dalla revisione generale del PS.

11.2. Capannuccia. Si ricorda che tra i vari criteri definiti dal PS per l’intervento di recupero della ex fornace Brunelleschi sta la previsione di *“... edifici rispondenti ai principi della bioarchitettura e dell’alta efficienza energetica, con ricorso a fonti energetiche rinnovabili e all’uso di tecnologie innovative capaci di garantire l’uso razionale delle risorse (produzione centralizzata di energia termica, raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche e reflue, ecc.)”*. Si ricorda inoltre che il PS individua il centro abitato di Capannuccia quale caposaldo urbano secondario e riferimento della UTOE omonima, proprio per la capacità che esso dimostra di accogliere servizi in conseguenza dell’intervento nella ex Brunelleschi.

11.3. Il PA della ex Brunelleschi è stato presentato da tempo alla Amministrazione Comunale ed è in fase di istruttoria. Si concorda comunque sulla opportunità di accompagnare il PA con un processo partecipativo parallelo.

12. UTOE di Antella.

12.1. Autostrada. Si concorda sulla necessità di un rapporto incalzante con la Società Autostrade, onde mitigare al massimo livello gli impatti derivanti dai lavori della terza corsia. Si ricorda che, fin dall’inizio della discussione, l’Amministrazione Comunale ha concepito la terza corsia come occasione per risarcire (nei limiti del possibile) il territorio ripolese dei danni subiti con la costruzione del tracciato autostradale originario.

12.2. Bypass. Vedi il precedente punto 7.2 della proposta di controdeduzione alla osservazione di cui trattasi.

13. UTOE di Vallina.

13.1. Si concorda con l'osservazione allorché auspica la costruzione di una passerella ciclopedonale sull'Arno in corrispondenza di Vallina. Tale opera, anziché configurarsi come sostitutiva del doppio ponte, per altro previsto da programmi sovra ordinati, potrebbe infatti garantire, prima della realizzazione o in presenza della suddetta infrastruttura, un efficace collegamento con il centro abitato di Compiobbi e con la relativa stazione ferroviaria. A tale proposito si auspica che la Provincia di Firenze, cui spetta il coordinamento delle politiche sovra comunali, previa verifica della fattibilità idraulica, si faccia promotrice di un accordo tra le amministrazioni comunali di Bagno a Ripoli e di Fiesole per la realizzazione di una passerella ciclo pedonale sull'Arno all'altezza di Vallina.

13.2. Il PS considera essenziale il potenziamento del trasporto pubblico, su gomma e su ferro, all'interno di un sistema metropolitano integrato di trasporto. Si concorda sulla necessità di adoperarsi per il potenziamento del trasporto pubblico tra Pontassieve e Firenze. Si ritiene tuttavia che il solo potenziamento dell'attuale trasporto pubblico su gomma, anche qualora possibile, non garantirebbe effetti significativi se non concepito, come fa il PS (anche alla luce delle controdeduzioni alle osservazioni), all'interno di una strategia di respiro metropolitano che veda, a livello locale, la realizzazione di parcheggi scambiatori nei comuni dove si originano gli spostamenti (c/o stazioni FS, autostrada e principali vie di comunicazione) e, nel caso specifico, la realizzazione di opere capaci di favorire l'accesso alla linea FS che corre in destra idrografica dell'Arno e alla stazione di Compiobbi (passerella ciclopedonale, doppio ponte di Vallina). Rispetto al trasporto pubblico su gomma si ritiene inoltre utile la concentrazione delle fermate in luoghi appositamente attrezzati e la realizzazione, in corrispondenza di essi, di piccoli parcheggi di scambio.

14. UTOE di Osteria Nuova.

14.1. L'intervento di Osteria Nuova rientra tra quelli di cui all'articolo 70 della Disciplina in quanto previsto dal PS vigente. Con la variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con accordo di pianificazione tra il Comune di Bagno a Ripoli e la Provincia di Firenze e ratificato con Del CC 45/09, sono stati infatti superati i dubbi interpretativi che, a seguito della approvazione della strumentazione urbanistica comunale del 1999, avevano portato alla nota sentenza del TAR Toscana su Osteria Nuova. Tale contenzioso si incentrava sugli effetti asseritamente "inibitori" che le *aree fragili sottoposte a programma di paesaggio* avrebbero prodotto rispetto alla funzione di pianificazione di competenza comunale. La suddetta variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, frutto del citato accordo di pianificazione e successiva, appunto, alla richiamata sentenza del Tar, ha prodotto la coincidenza tra il perimetro del territorio aperto e quello delle aree fragili, allo scopo di evitare la sovrapposizione con le aree interne al perimetro dei centri abitati. Tale variante pertanto ha definito una perimetrazione univoca dei centri abitati e delle aree fragili negli strumenti di pianificazione comunale e provinciale.

Per Osteria Nuova, la revisione generale del PS definisce quindi previsioni edificatorie, già presenti nel PS vigente, alle quali il RU non ha ancora dato operatività. Alla sopra citata variante al PS per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, infatti, non ha ancora fatto seguito una variante al RU finalizzata al suo recepimento. Sarà pertanto il RU che, considerando le implicazioni paesaggistiche del contesto e nell'ambito della propria programmazione quinquennale, definirà compiutamente la localizzazione degli interventi edificatori, così come i relativi requisiti morfo tipologici.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dalla presente osservazione e da altre che trattano temi simili, si ritiene pertanto opportuno modificare, nelle forme di seguito riportate, la Disciplina della revisione generale del PS adottato in modo da chiarire quanto sopra specificato:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

1.

2.

3. I suddetti ambiti urbani sono costituiti **dalle aree ricadenti nelle UTOE dei centri abitati, così come definite dal previgente Piano strutturale**. dai tessuti urbani esistenti, rilevati nella Tavola 7.4, Analisi – seconda parte, del Quadro conoscitivo di riferimento²⁴², nonché dalle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, previste dalla ~~previgente strumentazione comunale per il governo del territorio²⁴³~~ e non ancora attuate, ma oggetto di progetti approvati o in corso di approvazione, ovvero fatte salve dal presente Piano strutturale così come specificato all'articolo 70 delle presenti norme.

.....

7. Il Regolamento Urbanistico potrà disporre altresì che i nuovi insediamenti, con l'eccezione di quelli destinati ad ospitare servizi pubblici o di pubblica utilità, siano subordinati a:

7.1. nuovi insediamenti ~~di cui all'articolo 70, punto 3, previsti dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ **dal previgente Piano strutturale** e confermati dal Piano strutturale **dalla presente revisione generale**, che non siano stati oggetto di procedimenti edilizi o urbanistici formalmente avviati alla data di adozione delle presenti norme, anche attraverso la richiesta di nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente (in aggiunta alle specifiche disposizioni ~~dettate dal suddetto~~ **di cui articolo 70 delle presenti norme**):

a. interventi ~~in aree di completamento (articolo 70, punto 3.1 delle presenti norme)~~ **realizzabili con intervento diretto**: non sono subordinati ad ulteriori condizioni;

b. interventi ~~relativi ad aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **realizzabili previo piano attuativo**:

.....

ARTICOLO 63 "Dimensionamento"

1.

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

a. residenza:

○

○

A tali fini il Piano strutturale definisce un fabbisogno abitativo di 2.000 vani, da soddisfare attraverso:

- la conferma delle previsioni non attuate **o in fase di attuazione del Piano strutturale previgente, della previgente strumentazione comunale per il governo del territorio** per un totale di 1.306 vani (653 vani da ricavare attraverso cambi di destinazione d'uso e/o

²⁴² La Tavola 7.4 del Quadro conoscitivo di riferimento (Analisi – prima parte) si compone di dieci elaborati grafici, in scala 1:2.000, che individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati

²⁴³ Regolamento urbanistico previgente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre 653 vani da ricavare attraverso nuove costruzioni);

○

b. strutture industriali e artigianali:

- qualificazione
- potenziamento ;
- creazione

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e Antella, le previsioni della previgente strumentazione comunale di governo del territorio del **Regolamento urbanistico previgente**²¹⁴, non attuate o in fase di attuazione

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento urbanistico, che darà piena operatività alla revisione generale del Piano strutturale, e **comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del Regolamento urbanistico previgente**, si applicano, se e in quanto non in contrasto con la presente disciplina, le disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico previgente, con le condizioni, le limitazioni e/o le specificazioni di seguito elencate (**aggiuntive rispetto a quelle di cui all'articolo 51, punto 7.1 delle presenti norme**). **Resta ferma la possibilità di variare il suddetto Regolamento urbanistico per garantire operatività alle previsioni del Piano strutturale previgente confermate dalla presente revisione generale.**

....

3. Nel sistema insediativo urbano, così come definito dall'articolo 51 delle presenti norme, fermo restando quanto disposto al punto ai **punti 1, 2, 5, 6, 7 e 8** del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

3.1. **interventi attuabili in applicazione del Regolamento urbanistico previgente:**

3.1.1. aree con trasformazioni sottoposte a intervento diretto: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

~~3.2.~~ **3.1.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto previo Piano attuativo:**

3.1.2.1. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto: nelle aree sotto elencate sono consentiti, ~~esclusivamente nelle aree di seguito elencate~~, gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente e disciplinati dalle schede raccolte nel relativo Allegato n. 3²¹⁵.

....

b. Antella:

-
- ~~Via Brigate Partigiane (retro) – unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq;~~

.....

²¹⁴ Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

²¹⁵ Regolamento urbanistico vigente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

e. Osteria Nuova:

- ~~Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq;~~

....

g. Villamagna:

- ~~Via Poggio a Luco (scheda n. 5) unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.~~

3.1.2.2. altre aree: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

3.2. interventi attuabili in applicazione del Piano strutturale previgente con variante al Regolamento urbanistico e previo Piano attuativo: nelle UTOE sotto elencate è consentita l'attuazione degli ulteriori interventi previsti dal Piano strutturale previgente nel rispetto delle disposizioni che seguono. La preventiva variante al Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare i suddetti interventi attraverso specifiche schede, che costituiranno integrazione o modifica di quelle raccolte nell'Allegato n. 3 del Regolamento urbanistico previgente.

a. Antella:

- **unico comparto con intervento di Villamagna, sotto indicato alla lettera c (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq.**

d. Osteria Nuova:

- **(previa predisposizione di apposita scheda a integrazione dell'Allegato 3 al Regolamento urbanistico): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq**

c. Villamagna:

- **unico comparto con intervento di Antella, sopra indicato alla lettera a (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.**

14.2. Prolungamento di Via Martinelli. Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto per gli interventi a monte e a valle di Via Roma. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di

riorganizzazione di tutto il centro abitato. In questa ottica il collegamento tra Via Martinelli e Via Roma si configura come un piccolo contributo alla creazione di una struttura urbana minimamente definita e come l'unico anello stradale esistente nel centro abitato.

14.3. Bypass. Il bypass di Via della Torre, già previsto dalla vigente strumentazione di governo del territorio, consente di ipotizzare l'utilizzo di Via Roma quale luogo di relazioni sociali suscettibile di ospitare quelle attività di pubblico interesse che, attualmente, sono inibite dal traffico di attraversamento. In una simile condizione, Via Roma potrebbe configurarsi come zona a traffico limitato, elevando comunque le proprie condizioni di vivibilità. Come ricordato, Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali²¹⁶. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

14.4. Impatti autostradali. Si concorda sulla necessità di un rapporto incalzante con la Società Autostrade, onde mitigare al massimo livello gli impatti derivanti dai lavori della terza corsia. Si ricorda che, fin dall'inizio della discussione, l'Amministrazione Comunale ha concepito la terza corsia come occasione per risarcire (nei limiti del possibile) il territorio ripolese dei danni subiti con la costruzione del tracciato autostradale originario.

Sulla base di quanto detto l'osservazione, che costituisce un importante contributo per il miglioramento delle politiche territoriali comunali, appare suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²¹⁶ Vedi Disciplina, Parte Seconda "Statuto del territorio", Titolo III "Disciplina per l'uso delle risorse patrimoniali", Capo III "Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali", articolo 35 "Viabilità di impianto storico"

Osservazione n° 65 – Cecchi Andrea (Presidente della Società “Bruno Cecchi” spa)

Protocollo: n° 35510 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, “ ... in un'ottica di espansione imprenditoriale” della società che rappresenta e che da “ ...oltre 50 anni si occupa di progettazione, realizzazione e gestione di impianti di distribuzione carburanti per autotrazione”, rilevando che:

3. *“l'UTOE di Grassina racchiude un territorio caratterizzato da forte pressione di traffico veicolare sull'asse Chianti – Firenze, supportato da vie di comunicazione non più adeguate ai flussi giornalieri in entrata e in uscita – tant'è l'avvenuta approvazione alla Variante Chiantigiana”;*
4. *“al pari del sistema infrastrutturale appena descritto, emerge la carenza dei servizi all'automobilista, in termini di rifornimento carburante e prestazioni complementari ... infatti nell'UTOE di Grassina si conta un solo distributore, peraltro localizzato in posizione disagiata e, dunque, al servizio esclusivamente per chi proviene da Firenze”*

chiede:

“... di prevedere all'interno dell'UTOE di Grassina la possibilità di installare un nuovo impianto di distribuzione di carburante, per l'erogazione di benzina, gasolio e un prodotto a scelta tra metano, GPL o relative miscele, dotato almeno di due colonnine “multi-dispenser”, dispositivi “self-service”, impianto fotovoltaico o sistema di cogenerazione per una potenza nominale installata di almeno 12 KW, pensiline di copertura, aree di sosta per autoveicoli, locale ricovero per gestore, punto di ristoro per i viaggiatori e relativi servizi igienici.

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico si ritiene che l'oggetto dell'osservazione costituisca materia degli atti di governo del territorio e in particolare del RU, ovvero di uno specifico piano di settore.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 66 – Carducci Filippo (Dirigente della Società “C.G.F. Costruzioni Generali” spa)

Protocollo: n° 35511 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, con riferimento ai terreni di cui è comproprietaria la “C.G.F. Costruzioni Generali”, situati (alcuni) in località Baroncelli e (altri) “... in prossimità dell'ambito urbano minore di Rimaggio (nord-est), ricompresi ...” tutti “... nell'UTOE di Bagno a Ripoli”,

premessi:

che “Lo Statuto del Territorio fotografa, per quel che riguarda il sistema socio-economico, un quadro di iniziative di rilevanza sociale, economica e culturale connesse per la maggior parte ad elementi di forte matrice identitaria e legati alle tradizioni locali, che sono principalmente Primolio, La Rievocazione Storica, il Palio delle Contrade, la Fiera dell'Antella”.

e che “... tra le prestazioni attese ...” si auspica “... la caratterizzazione di ruolo del territorio comunale quale cerniera tra il cuore della città metropolitana e le terre del levante fiorentino, in modo tale da motivare il decentramento di iniziative dell'agenda fiorentina”;

chiede:

1. per i terreni situati in località Baroncelli di poter “... realizzare un nuovo museo d'arte moderna e contemporanea aperto ... alla fruizione di cittadini e turisti, nonché legato ... con vari musei nazionali e internazionali ... a sostegno ...” del quale “... si dovranno prevedere, in un'ottica di sostenibilità sia ambientale che economico-finanziaria, una sala congressi, una struttura ricettiva di dimensioni adeguate, un ristorante e due unità abitative di servizio (custode, direttore)”
2. per i terreni situati in località Rimaggio “... un 'ulteriore fase di riflessione circa la possibilità di potenziare l'insediamento residenziale del borgo mediante la previsione di un'area di nuovo impianto. Rimaggio è un ambito urbano già strutturato e dotato dei servizi a rete necessari. La prossimità, inoltre, al corridoio fluviale dell'Arno farebbe da cornice per interventi architettonici a basso impatto ambientale e paesaggistico”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 67 – Scervino Toni (Amministratore unico “Gruppo Ermanno Scervino”)

Protocollo: n° 35512 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante evidenzia quanto segue:

“... il gruppo ...” sorto nel 2000 *“... conta quasi duecento dipendenti, un fatturato di circa 90 milioni di euro e un bagaglio di prestigio made in italy da esportare in tutto il mondo ...”* ;

“... nel 2007 l'azienda “ ha inaugurato “... il centro produttivo di Grassina ...” costituito da *“... un'unica unità operativa, che raduna lo staff creativo, gli uffici amministrativi e commerciali ... i laboratori per la produzione dei campionari e i magazzini ... una struttura da circa 6.000 mq”*.

“... La scelta di Bagno a Ripoli, in particolare di Grassina, nel cuore del Chianti, non è ...” stata *“... casuale ...”* in quanto il *“... contesto ambientale è fondamentale per il processo creativo dei prodotti di moda ...”* e in particolare *“... per le esigenze di una cultura imprenditoriale come quella della ERMANNO SCERVINO”*.

“... per i dipendenti lavorare qui significa affrontare disagi ogni giorno, per scarsi collegamenti con Firenze e per i continui lavori sull'A1, ma significa anche lavorare in un ambiente bello e funzionale, in un luogo pulito, lontano dal caos e dallo smog di altri distretti ...”.

“... obiettivo dell'azienda è ... integrare le proprie strutture, economiche e produttive, nel contesto del comune di Bagno a Ripoli, creando opportunità di lavoro per l'intero territorio, cercando di salvaguardare la manualità di certi mestieri che stanno lentamente scomparendo – sarte, modelliste, ricamatrici .. – e rinunciando completamente all'idea, tanto in voga, della delocalizzazione”.

“... nei programmi per il futuro, il più immediato possibile, ci sono esigenze legate all'espansione produttiva e quindi la necessità di assumere nuovo personale e ampliare le attuali superfici destinate alla produzione”

“peculiarità del modus operandi aziendale è quello di un contatto continuo tra lo stilista e chi realizza le sue creazioni: in relazione a ciò è evidente come, in un momento di sviluppo produttivo, sia necessario accrescere gli spazi a disposizione senza spezzare la continuità gestionale.”

Con riferimento alla variante generale al PS adottata, pertanto, fa presente che:

- *“L'avvenuta approvazione alla Variante Chiantigiana permette di pensare con un certo ottimismo agli ostacoli infrastrutturali che attualmente limitano l'accessibilità materiale dell'area artigianale di Scolivigne”*;
- *“... tra gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale individua per il settore produttivo vi è il sostegno alla qualificazione e all'innovazione del tessuto produttivo artigianale e industriale anche attraverso schemi “minutamente” estensivi, ma funzionali, delle aree già esistenti”*;

- *“non bisogna dimenticare le criticità ambientali e paesaggistiche dell’area, il Torrente Ema, con il relativo rischio idraulico e la caratterizzazione naturalistica, in primis”;*
- *“... la situazione economica attuale è tale per cui si deve dare rilievo e supporto a quelle realtà produttive che decidono, comunque, di investire nel territorio e nelle risorse locali”.*

“Altro elemento di riflessione interessante è, certamente, la proposta strategica che il Piano Strutturale mette in campo per il sistema produttivo: da un alto rafforzare la polifunzionalità del territorio comunale, basato su un’economia plurisettoriale, dall’altro favorire il radicamento territoriale delle aziende leader.

Tutto ciò premesso:

1. *“... si vuol fare riflettere circa la possibilità di agire in termini di espansione nella zona artigianale di Scolivigne, sul lato a monte della via di Tizzano.
Le nuove previsioni edificatorie per gli insediamenti industriali fissano in 500 mq di superficie utile lorda le possibilità di ampliamento nell’UTOE di Capannuccia, tra l’altro realizzati con interventi di completamento (vd. Art. 67, co. 4.4).
Le necessità di questa azienda sono di altro ordine dimensionale: l’obiettivo è quello di realizzare una crescita di superficie produttiva pari a circa 5000 mq di SUL ...”*
2. *“... in presenza di una attività produttiva importante e qualificata, compatibile col territorio rurale, che rispetta gli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica, localizzata in zona ambientale qualificata, quali sono le opportunità di sfruttare le strategie per lo sviluppo del radicamento territoriale?”*

Proposta di controdeduzione:

Per favorire lo sviluppo durevole del territorio comunale, il PS definisce una strategia integrata²¹⁷, incentrata su ambiente, paesaggio, cultura, lavoro e impresa e articolata in otto assi principali: sistema territoriale, sistema ambientale, sistema energetico, sistema produttivo, sistema rurale, sistema sociale, sistema insediativo, sistema infrastrutturale.

Con riferimento al sistema produttivo la linea strategica del PS è *“... volta a rafforzare il carattere polifunzionale integrato del territorio comunale, basato su una economia plurisettoriale agricoltura-industria-artigianato-servizi-turismo, e 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...”*²¹⁸.

Tale strategia è sviluppata con particolare riferimento alla ruralità (*“... una moderna ruralità polifunzionale, capace di valorizzare il carattere agriurbano del territorio comunale ...”*²¹⁹), al turismo (*“... offerta integrata, basata sulle opzioni strategiche “turismo-territorio rurale” e “luogo-prodotto” ..., puntando a costituire “aggregazioni di prodotto” e a valorizzare il potenziale attrattivo del territorio comunale ...”*²²⁰) e alle attività artigianali e industriali²²¹.

²¹⁷ Vedi Disciplina, Parte Terza “Strategie per lo sviluppo durevole del territorio”, articolo 54 “Definizione e finalità”

²¹⁸ Vedi Disciplina, articolo 58 “Sistema produttivo”, punto 1

²¹⁹ Vedi Disciplina, articolo 58 “Sistema produttivo”, punto 2, e articolo 59 “Sistema rurale”, punto 1

²²⁰ Vedi Disciplina, articolo 58 “Sistema produttivo”, punto 2

Con riferimento a queste ultime attività , il PS individua tre azioni principali:

- la razionalizzazione e il miglioramento della accessibilità (materiale e immateriale) e della organizzazione degli insediamenti produttivi;
- la qualificazione ambientale ed energetica dei processi produttivi;
- lo stimolo e l'indirizzo all'imprenditorialità e all'autoccupazione delle giovani generazioni, attraverso un processo formativo di livello metropolitano.

Stanti la morfologia fisica e la qualità paesaggistica del territorio comunale, nonché la presenza di aree artigianali e industriali dense, di scarsa qualità ambientale, ma caratterizzate da aziende di eccellenza, il PS prevede la riorganizzazione e la valorizzazione ecologica, formale e funzionale di dette aree, con limitati interventi di completamento (4.500 mq di SUL per l'intero territorio comunale, dei quali, come giustamente rilevato dall'osservazione, 500 mq per l'UTOE di Capannuccia). Riqualficazione dell'esistente, dunque, anche attraverso limitati interventi di adeguamento delle consistenze, senza ulteriori espansioni delle strutture produttive.

L'osservazione evidenzia, di contro, come la suddetta previsione contrasti con le esigenze di riorganizzazione e di crescita produttiva di una delle aziende più prestigiose del territorio comunale.

Il forte divario tra quanto previsto dal PS per l'intera UTOE di Capannuccia (500 mq per insediamenti artigianali e industriali) e quanto previsto dall'azienda in questione per le proprie esigenze (5.000 mq) induce pertanto a riflettere sulle modalità attraverso le quali l'Amministrazione Comunale intende perseguire il *radicamento territoriale* delle aziende leader, allorché questo radicamento presuppone consistenti interventi di adeguamento delle strutture produttive esistenti.

Sulla base di quanto detto, stante l'obiettivo strategico del PS di favorire il radicamento territoriale delle aziende leader che operano in settori compatibili con il carattere agriurbano del territorio comunale, le esigenze di ampliamento delle strutture produttive possono essere soddisfatte attraverso la previsione di addizioni volumetriche agli edifici esistenti ai sensi dell'articolo 78, comma 1, lettera g), della LR 01/2005 (addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia), specificando, ai fini del contenimento degli impatti visuali, che le nuove costruzioni siano interrate o semi interrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della SUL. A questi fini la Disciplina del PS adottato può essere integrata come segue:

Articolo 63. Dimensionamento

....

2. Obiettivi strategici di riferimento

...

b. strutture industriali e artigianali:

- o qualificazione delle strutture industriali - artigianali presenti nel territorio comunale, nell'ambito della riorganizzazione strutturale e funzionale delle volumetriche aree produttive esistenti, con completamenti e addizioni volumetriche e/o funzionali legate al miglioramento delle condizioni ambientali e urbanistiche;

.....

²²¹ Vedi Disciplina, articolo 58 "Sistema produttivo", punto 2

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina e Antella, le previsioni della ~~previgente strumentazione comunale di governo del territorio~~ **del Regolamento urbanistico previgente²²²**, non attuate o in fase di attuazione, e prevede interventi di completamento delle ~~strutture aree~~ **strutture aree** produttive esistenti fino a una superficie utile lorda complessiva di 4.500 mq, **nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005²²³, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 12.000 mq.** Rimane ferma la possibilità per il Regolamento urbanistico di consentire, agli stessi fini, il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

....

4. Sistema insediativo

...

4.5. Per consentire il completamento e il potenziamento delle strutture produttive esistenti potranno essere realizzate nuove costruzioni per una superficie utile lorda massima di 2.000 mq, **nonché addizioni volumetriche, ai sensi della LR 01/2005²²⁴, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 2.000 mq**

....

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

4. Sistema insediativo

....

4.5. Nelle aree produttive di Campigliano, Ponte a Ema e Vacciano il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare interventi di riordino strutturale, finalizzati a garantire migliori condizioni di sostenibilità ambientale e di funzionalità urbanistica, senza ulteriori impegni di suolo. Negli altri settori urbani, prossimi alla viabilità di collegamento sovracomunale e non interessati da condizioni di rischio idraulico, sono consentiti completamenti di ~~strutture aree~~ **strutture aree** produttive esistenti fino a un massimo di 1.000 mq di superficie utile lorda, **nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005²²⁵, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i ¾ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 4.000 mq.**

....

Articolo 66. UTOE di Antella

.....

4. Sistema insediativo

....

4.3. Nelle aree produttive il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare interventi di riordino strutturale, finalizzati a garantire migliori condizioni di sostenibilità ambientale e di funzionalità urbanistica. Nelle aree servite dalla viabilità principale di collegamento e non interessate da criticità ambientali o paesaggistiche, sono consentiti interventi di completamento per una superficie utile lorda non superiore a 1.000 mq, **nonché addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi**

²²² Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

²²³ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

²²⁴ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

²²⁵ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

della LR 01/2005²²⁶, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 2.000 mq.

.....

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

.....

4. Sistema insediativo

....

4.4. Nelle aree produttive di Scolivigne il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare interventi di riordino strutturale, finalizzati a garantire migliori condizioni di sostenibilità ambientale e di funzionalità urbanistica, **consentendo addizioni volumetriche alle strutture produttive esistenti, ai sensi della LR 01/2005²²⁷, da realizzare con costruzioni interrato o seminterrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della volumetria di ogni singolo intervento, fino a una superficie utile lorda complessiva di 4.000 mq.** Nelle aree servite dalla viabilità principale di collegamento e non interessate da criticità ambientali o paesaggistiche, sono consentiti interventi di completamento per una superficie utile lorda non superiore a 500 mq.

.....

Tabella 5. *Insedimenti industriali e artigianali: nuove previsioni PS*

UTOE	Capacità edificatoria residua PS previgente	Nuove previsioni edificatorie		Totale
		Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (1) (2)	Altro	
	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)
Bagno a Ripoli		2.000	2.000	2.000 4.000
Grassina		4.000	1.000	1.000 5.000
Antella		2.000	1.000	1.000 3.000
Capannuccia		4.000	500	500 4.500
Osteria Nuova				
Vallina	13.000 (43)			13.000 (43)
TOTALE	13.000 (43)	12.000	4.500	17.500 29.500 (43)

(1) Ai sensi della LR 01/2005, art. 78

(2) *Minimo $\frac{3}{4}$ volumetrie interrato o seminterrate*

(43) *Oltre recupero area SEIEMAC, ambito urbano di Vallina, con incremento SUL del 15%*

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²²⁶ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

²²⁷ Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, articolo 78, comma 1, lettera g)

Osservazione n° 68 – Folonari Paolo (*“Fattoria Poggio Casciano”*)**Protocollo:** n° 35513 del 18.10.2010**Ubicazione:** Capannuccia**Sintesi:**

L'osservante, con riferimento al *“... complesso di terreni e immobili, situato nelle vicinanze del centro urbano di Capannuccia ...”*, che costituisce *“... il corpus immobiliare della Fattoria Poggio Casciano...”*, ricordando che:

- *“... la proprietà raggiunge un'estensione di circa 220 ettari, coperti per la maggior parte da vigneti ... con importanti porzioni di uliveti, seminativi e bosco ...”* e che i *“... confini del complesso includono la villa di Poggio Casciano e lambiscono il borgo rurale aggregatosi, nonché quello di S. Bartolomeo a Quarate”*;
- *“... recentemente è stato edito un volume, a cura del Prof. Gurrieri, che traccia le linee guida per una visione globale del sistema Poggio Casciano ...”* e definisce, da una parte, l'evoluzione storico-artistica e, dall'altra, l'analisi scientifica (morfologia, pedologia, clima, ecc. del complesso. Tale lavoro costituisce la premessa per il *“... processo di ricostruzione produttiva e ambientale messo in atto dalla proprietà, a ulteriore testimonianza dell'interesse economico, sociale e culturale investito da Folonari nel territorio ripolese”*.

Ricordando altresì:

- che *“... da anni si è resa manifesta la necessità di poter integrare il reddito agricolo con attività diverse, tuttavia connesse e compatibili”*;
- che *“... tra queste, certamente, i sistemi ricettivi sono quelli che hanno mostrato, ad oggi, maggiori capacità di successo e, per il futuro, notevoli potenzialità di sviluppo”*;
- che *“... a questo va aggiunta una riflessione circa il patrimonio edilizio esistente che, in ambito rurale, costituisce in larga parte quella che viene definita la conformazione paesaggistica consolidata. Si tratta di una vera e propria ricchezza, intrinseca al paesaggio agrario toscano, che deve essere mantenuta e tutelata”*.

Preso atto:

che *“... il programma dell'Amministrazione è volto a consolidare un concetto moderno di ruralità, intesa polifunzionale e capace di valorizzare il carattere agriurbano del territorio ripolese”*

Chiede:

1. che venga effettuata *“... una riflessione ulteriore, da parte dell'Amministrazione, circa la possibilità di potenziare l'integrazione e lo sfruttamento degli edifici esistenti, ancorché a*

destinazioni d'uso diverse da quella residenziale ... nelle politiche di sviluppo imprenditoriale da parte delle aziende agricole ...";

2. che venga messa *"... in evidenza l'esistenza di condizioni in territorio rurale, e ci si riferisce ai borghi rurali, nelle quali si deve poter agire in un'ottica di sostenibilità non solo tecnica, ambientale e paesaggistica, ma anche economica e finanziaria, per raggiungere gli obiettivi di sviluppo di una moderna ruralità, di tutela del paesaggio e del patrimonio storicizzato esistente che lo compone, di sostegno alle attività imprenditoriali, agricole e connesse all'agricoltura"*
3. con riferimento al *"... dimensionamento del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto concerne l'UTOE di Capannuccia"*:
 - 3.1 *"... che il territorio qui ricompreso ... abbia elementi di potenzialità tali, specie nei termini di una valorizzazione del binomio qualità del prodotto – qualità del paesaggio, da poter esprimere più dei 140 posti letto indicati per le strutture ricettive rurali e gli agriturismi, specie se dovessero essere accolte le indicazioni fatte in precedenza.*
 - 3.2 che *"... per quanto riguarda la residenza ... i borghi rurali ..."*, quali ad esempio *"... Quarate e Poggio Casciano ..."* in quanto *"... già strutturati sotto il profilo urbano ... possano offrire delle opportunità di completamento dei nuclei, con nuove ipotesi di insediamento"*.

Proposta di controdeduzione:

1. Il PS considera l'agricoltura polifunzionale, nell'ambito di una moderna ruralità polifunzionale, una attività essenziale per la valorizzazione economica sostenibile e per la qualità paesaggistica del territorio comunale, considerato "cerniera" tra l'area centrale metropolitana e i sistemi territoriali del Chianti, del Mugello e della Val di Sieve. Nulla osta, a questo fine, che le numerose costruzioni esistenti siano utilizzate, qualora non più necessarie agli usi agricoli, per tutte quelle attività individuate dal PS come capaci di accrescere e articolare l'offerta territoriale, rafforzando il lavoro e l'impresa. Il RU specificherà, a tale proposito, le modalità di recupero e di riutilizzo delle suddette costruzioni.
2. I borghi rurali costituiscono una componente caratterizzante e qualificata nel sistema insediativo policentrico locale. Il loro riutilizzo, al pari delle altre costruzioni, offre un ampio spettro di possibilità che non esclude la residenza, qualora già presente.
3. Stante la scarsità di posti letto esistenti, la capacità ricettiva di 140 posti letto, prevista dal PS nel territorio rurale dell'UTOE di Capannuccia e ricavabile attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle strutture agricole (agriturismo: 100 posti letto) e non agricole (strutture ricettive rurali: 40 posti letto), tiene conto dell'esigenza di sviluppare un turismo diffuso e poco impattante. Tuttavia, anche sulla base di altre osservazioni che sollecitano l'incremento dei posti letto nel territorio rurale attraverso cambi di destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente, si ritiene di poter accogliere questo punto dell'osservazione attraverso la modifica della Disciplina del PS adottato, così come di seguito indicato:

Articolo 63. Dimensionamento

....

2. Obiettivi strategici di riferimento

...

c. strutture terziarie:

c.3. strutture ricettive:

- creazione di un tessuto di strutture turistico-ricettive leggere e integrate nel territorio rurale nell'ambito delle volumetrie esistenti ...;
- ...
- ...

A tali fini il Piano strutturale prevede la possibilità di potenziare la ricettività negli ambiti urbani, con nuove strutture ricavate attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (90 posti letto), ovvero attraverso nuove costruzioni nei capisaldi principali (300 posti letto). Prevede, altresì, tramite cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento della ricettività nel territorio rurale, attraverso la creazione di 600 posti letto nelle aziende agricole (agriturismo) e di ~~360~~ **540** posti letto nelle strutture extra agricole.

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

....

4. Sistema insediativo

...

4.6. Per favorire la creazione:

a. ...

b. ...

c. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²²⁸ e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

4. Sistema insediativo

....

4.6. Per favorire la creazione

a.

b.

c.

d. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²²⁹ e 100 posti letto nell'agriturismo);

.....

Articolo 66. UTOE di Antella

.....

4. Sistema insediativo

²²⁸ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

²²⁹ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

....

4.4. Per favorire la creazione

a.

b.

c.

d. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~200~~ **240** posti letto (~~100~~ **140** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²³⁰ e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

.....

4. Sistema insediativo

....

4.5. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²³¹ e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

Articolo 68. UTOE di Osteria Nuova

.....

4. Sistema insediativo

....

4.4. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²³² e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

Articolo 69. UTOE di Vallina

.....

4. Sistema insediativo

....

4.6. Per favorire la creazione

a.

b. strutture ricettive negli ambiti urbani e nel territorio rurale, attraverso cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per una capacità massima di ~~150~~ **170** posti letto (~~50~~ **70** posti letto nelle strutture ricettive non agricole²³³ e 100 posti letto nell'agriturismo);

....

²³⁰ Di cui n. 20 negli ambiti urbani e n. ~~80~~ **120** nel territorio rurale

²³¹ Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale

²³² Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale

²³³ Di cui n. 10 negli ambiti urbani e n. ~~40~~ **60** nel territorio rurale

Tabella 6. Insempiamenti terziari: nuove previsioni PS

UTOE	Strutture culturali e formative	Strutture ricreative e di ristoro	Strutture ricettive					Medie strutture di vendita	Altre strutture direzionali e terziarie	Ospedale S.M. Annunziata	
	Ambiti urbani	Ambiti urbani	Ambiti urbani			Territorio rurale		Ambiti urbani	Ambiti urbani		Ambiti urbani
	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni	Da recupero	Nuove costruzioni		Da recupero		Da recupero	Da Recupero (2)	Nuove costruzioni	Nuove costruzioni
						Agriturismi	Strutture ricettive rurali				
SUL (mq)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq)	Posti letto (n)	Posti letto (n)	SUL (mq) (1)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	
Bagno a Ripoli	7.500	2.500	20	100	4.000	100	80 120	1.600		1.000	
Grassina	2.500	1.500	20	100	4.000	100	80 120	1.600		5.000	15.000
Antella	1.000	1.000	20	100	4.000	100	80 120	1.600		1.000	
Capannuccia		500	10			100	40 60	1.600	2.200		
Osteria Nuova		500	10			100	40 60			500	
Vallina		500	10			100	40 60	2.400		500	
TOTALE	11.000	6.500	90	300	12.000	600	360 540	8.800	2.200	8.000	15.000

(1) Superficie di vendita

(2) Vedi articolo n. 67 "UTOE di Capannuccia", punto 4.5.e

4. Il PS favorisce il pieno utilizzo del consistente patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, contrastando la rendita e limitandone, di conseguenza, il recupero ai fini residenziali. Non prevede, di contro, nuove costruzioni se non finalizzate agli usi agricoli. Il recupero dei borghi, nella logica del PS, deve pertanto avvenire sulla base di progetti imprenditoriali che ne presuppongano la gestione nel tempo e non attraverso la realizzazione di ulteriori costruzioni.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 69 – Chelazzi Marco (“Azienda Agricola Chelazzi”)

Protocollo: n° 35514 del 18.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli - Padule

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'azienda agricola di proprietà, *“... una delle realtà economiche, del settore agricolo, più importanti del territorio ripolese ... composta da due nuclei fondiari, uno dei quali ubicato ... nel territorio del Comune di Bagno a Ripoli all'interno dell'UTOE del capoluogo, ricordando che:*

- *“... le dimensioni in termini di superficie, in valore assoluto, sono ridotte ...” in virtù del fatto che “... si attuano coltivazioni di ortaggi freschi ed erbe aromatiche, coltivazioni intensive ... effettuate sia in serra che a pieno campo”;*
- *l'azienda“... è divenuta, nel tempo, uno dei maggiori fornitori del mercato ortofrutticolo di Firenze ... della grande distribuzione (Coop) e delle aziende di servizi come la S.I.A.F. di Bagno a Ripoli, con cui ... ha dato vita ad un progetto di collaborazione per la fornitura esclusiva di basilico secondo il criterio della “filiera corta”;*
- *l'azienda è “... una realtà impegnata per lo sviluppo di un'agricoltura di qualità, all'insegna della sostenibilità ambientale ed economica, nonché dello sviluppo delle risorse territoriali ...”;*
- *“... dal punto di vista dimensionale, l'azienda ha a disposizione la proprietà e l'uso di più unità colturali minime (circa 2 nel territorio fiorentino, più di 2 in quello ripolese) ...”;*
- *“... attualmente le strutture aziendali ricadenti nel territorio di Bagno a Ripoli si compongono di numerose serre pluristagionali per la coltivazione intensiva, nonché di un annesso stabile adibito a magazzino e ricovero attrezzature, nel quale trova collocazione anche una cella frigorifera ...”;*
- *“... all'interno delle proprietà ... non figura la residenza del titolare, né di alcun suo familiare o comunque destinata ad addetti regolarmente occupati come unità lavoro”;*

fa notare che:

- *“... all'art. 52 della Disciplina di Piano... comma 4 ... Si prescrive che nelle aree agricole siano consentite le nuove costruzioni, stabili e/o precarie, ad uso degli imprenditori agricoli, con l'eccezione di quelle ad uso residenziale.*
- *“Lo stesso articolo,... comma 6, ammette la necessità di garantire unitarietà di gestione per le attività commerciali e artigianali, svolte in ambito rurale, e la residenza, tanto da permettere, con opportune condizioni, cambi di destinazione da altri usi a residenza. Si legge, dunque, una certa sensibilità per le necessità, reali, di attività economiche intimamente connesse ai bisogni dell'abitare” .*

Chiede di conseguenza:

1. *“La possibilità di edificare ex novo volumi edilizi a destinazione residenziale, magari entro i limiti di superfici coperte già esistenti, esclusivamente in funzione dell’attività agricola, relativamente a unità abitative configurabili quali guardiane delle operazioni e delle strutture incluse nell’azienda”*
2. *“Non di meno tale possibilità dovrà, secondo noi, essere garantita, anche in aree eventualmente coinvolte o incluse in ambiti di particolare pregio o tutela, come nel caso corridoio fluviale per il parco dell’Arno”*

Proposta di controdeduzione:

1. Stante la grande quantità di costruzioni diffuse nel territorio rurale, da oltre dieci anni la strumentazione per il governo del territorio del Comune di Bagno a Ripoli non consente la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, incentivando il riutilizzo delle residenze esistenti e non utilizzate.

Si ritiene, tuttavia, che le guardiane, intese come strutture di sorveglianza inscindibilmente legate all’azienda agricola, siano da considerare alla stregua di strutture produttive funzionali alle attività agricole e che la loro realizzazione sia ammissibile attraverso il recupero e il cambio di destinazione d’uso di costruzioni esistenti, nelle forme definite dal RU e comunque entro i limiti di n.1 guardiana/azienda, con una SUL non superiore a 25 mq. Si ritiene, pertanto, che la Disciplina del PS adottato possa essere conseguentemente modificata come di seguito indicato:

Articolo 52. Disposizioni relative al territorio rurale

.....

4. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite, nelle forme di legge e sulla base delle unità colturali minime definite dal PTC della Provincia di Firenze:

- **ad uso degli imprenditori agricoli:**
 - o nuove costruzioni, stabili e/o precarie, ~~ad uso degli imprenditori agricoli~~, con l’eccezione di quelle ad uso residenziale,;
 - o **previo recupero di costruzioni esistenti, guardiane inscindibilmente legate alla azienda agricola, entro i limiti di 1 guardiana/azienda e di una superficie utile lorda massima di 25 mq/guardiana.**
- **ad uso degli agricoltori amatoriali:**
 - o ~~nonché l’installazione di manufatti precari ad uso degli agricoltori amatoriali.~~

Il Regolamento urbanistico, per salvaguardare la qualità del paesaggio rurale, potrà individuare ambiti del territorio rurale al cui interno è inibita la realizzazione dei suddetti interventi

2. Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all’affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell’ambito dell’area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni

quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né li riferisce ad ambiti territoriali specifici, limitandosi, come prescritto dal regolamento di attuazione della LR 01/2005, a quantificarli in relazione alle unità territoriali organiche elementari (UTOE). Sarà compito del RU rendere operative le scelte del PS anche attraverso la disciplina di ambiti territoriali caratterizzati da specificità fisiche, ambientali e/o paesaggistiche.

L'ambito territoriale cui fa riferimento l'osservazione è costituito dalle aree rivierasche dell'Arno, che il PS²³⁴ riconosce quali " ... *ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume...*" in previsione del futuro parco fluviale, con la conservazione degli assetti paesaggistici storicizzati nel tratto compreso tra le Gualchiere di Remole e il confine comunale con Pontassieve.

Lo stesso ambito territoriale è incluso dal PTC della Provincia di Firenze tra le *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*, nonché tra gli *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*. Nell'uno e nell'altro caso si tratta di invarianti strutturali del PTC che il PS recepisce e disciplina "anche" in coerenza con le proprie finalità programmatiche, prevedendo in particolare:

- Aree sensibili: " ... *interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie ...*"²³⁵;
- Ambiti di reperimento: " ... *sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno ...*"²³⁶.

Le aree rivierasche dell'Arno, pertanto, anche se potranno essere specificatamente disciplinate dal RU in vista della istituzione del parco fluviale, in quanti ambiti di reperimento destinati a tale scopo dal PS, non potranno comunque essere assoggettate a nuove edificazioni in quanto aree sensibili. Le norme di attuazione del PTC recitano infatti al riguardo²³⁷:

- *sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.*

L'osservazione, ancorché non pertinente in quanto riferita a una disciplina che sarà specificata dal RU, appare a questo riguardo non suscettibile di accoglimento in quanto riferita ad aree sensibili che non consentono nuove edificazioni in accoglimento della disciplina del PTC provinciale. Appare invece suscettibile di accoglimento parziale in relazione alle guardiane.

Esito voto Consiglio Comunale:

²³⁴ Vedi, in particolare, Disciplina, art. 46 "Invarianza territoriale", punto 4e, art. 49, punto 2.2.c.1, art. 55, punto 2, art. 56, punto 2.g, art. 64, punto 2.1, art. 69, punto 2.1

²³⁵ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.1

²³⁶ Vedi Disciplina., art. 49, "Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze", punto 2.2

²³⁷ Vedi PTC, Norma di attuazione, art 3, punto 4.

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 70 – Becherucci Andrea

Protocollo: n° 35515 del 18.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà situato in Via Tina Lorenzoni a Grassina, premesso che *".. il Regolamento Urbanistico vigente indica in tale superficie una destinazione pubblica: area per parcheggi, con previsione per 30 posti auto"* e che *"... il Piano Strutturale adottato, all'art. 65, pone tra le proprie finalità per l'UTOE di Grassina il potenziamento e la gerarchizzazione della sosta nel centro abitato, soprattutto a ridosso delle aree centrali"*

chiede:

di *"... porre l'attenzione circa la possibilità di sfruttare l'area descritta in premessa come parcheggio di superficie ad uso pubblico, con sottostante struttura interrata da adibire a rimessaggio auto private"*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 71 – Tozzi Alberto e Silvia Bramati

Protocollo: n° 35516 del 18.10.2010

Ubicazione: Capannuccia

Sintesi:

Gli osservanti, con riferimento all'immobile di proprietà, situato in località Capannuccia", Via di Belvedere 9, rilevato che *"... tale bene ricade in territorio rurale ed è tutelato dall'art. 21 del vigente Regolamento Urbanistico – Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o culturale"* e che *"... il Piano Strutturale adottato lo annovera, a sua volta, tra gli edifici di valore architettonico e/o storico-culturale – art. 29 della Disciplina di Piano"*, fanno presente che:

- *"... l'edificio è il frutto di una recente ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a civile abitazione ..."*;
- *"... il fienile originario presentava caratteristiche architettoniche ed estetiche, nonché tecnologiche, che palesavano la propria natura di immobile di servizio alle attività rurali ..."*;
- *l'immobile "...ha assunto le caratteristiche specifiche di una civile abitazione, distinta da scelte di natura estetica più attuali, perdendo così i caratteri tipologici, architettonici e culturali storicizzati ..."*;
- *"...i nuovi volumi edificati in seguito alla ristrutturazione con aumento di volume una tantum ..."* sono realizzati con strutture in cemento armato e sono pertanto *"... ben lontani da essere testimonianza di valori architettonici e storico culturali del paesaggio delle colline ripolesi"*.

Presentano pertanto osservazione alla suddetta classificazione *"... in quanto non si riconoscono nell'immobile le peculiarità rilevate..."*

Proposta di controdeduzione:

L'edificio, ancorché di impianto antecedente al 1900, risulta effettivamente interessato da interventi recenti che, come evidenziato nel testo della osservazione e nella documentazione allegata, hanno alterato in modo consistente i caratteri originari.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento attraverso la modifica della scheda di rilevamento O65 e della tavola 4.5 "Risorse storico – culturali" del quadro conoscitivo di riferimento, nonché della tavola 1.3.2 "Componenti antropiche e storico-culturali" e della tavola 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata" dello statuto del territorio, così come da estratti allegati.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 72 – Pedretti Gino

Protocollo: n° 35517 del 18.10.2010

Ubicazione: Grassina

Sintesi:

L'osservante, con riferimento al terreno di proprietà, situato in Via Pian di Grassina, fa presente quanto segue:

- *“... su gran parte di tale terreno si è da molti anni manifestato un forte interesse pubblico, in quanto viene rappresentata da 27 anni la rievocazione storica della Passione di Gesù ...”*
- *“... dal 1983 ...”* detto terreno è stato *“... concesso al Comune pressoché gratuitamente ...”*;
- il proprietario *“ ... si è anche adoperato per effettuare miglioramenti morfologici del terreno al fine di agevolare gli accessi ed ottimizzare lo svolgimento dell'evento”*;
- *“... una porzione della suddetta area è limitrofa all'abitato di Grassina ed è ricompresa dal Regolamento Urbanistico vigente in pieno ambito urbano”*.

Rileva altresì che la lettura del Piano strutturale evidenzia *“... una tale esiguità di previsioni edificatorie per nuove residenze in particolare nell'UTOE di Grassina da essere ... insufficienti ad accogliere le esigenze abitative del paese...”*.

Chiede pertanto:

1. *“In prima istanza , che venga ... aumentato il numero di nuove residenze previsto almeno nell'UTOE di Grassina!;*
2. *“in seconda istanza che, già in questa fase di Variante al Piano Strutturale, venga annunciato tra gli indirizzi strategici dell'UTOE di Grassina, quello di valorizzare, prevedendo anche eventuali attrezzature, l'area già adibita alla Rievocazione Storica”*

Tutto ciò al fine di favorire alla prossima redazione del RUC una previsione edificatoria per un congruo numero di residenze poste nella fascia più urbana della mia area che possa compensare economicamente la “cessione” a codesto Comune di tutto il terreno necessario alla Rievocazione Storica, trovando finalmente una “giusta” conclusione a quella anomalia proceduta di pseudo comodato che il sottoscritto ha in tutti questi anni cortesemente accettato”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni

quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico si evidenzia quanto segue:

1. l'acquisizione e la sistemazione delle aree connesse alla Rievocazione storica costituisce una delle azioni prioritarie definite dal PS per l'UTOE di Grassina²³⁸. Il RU provvederà, pertanto, nei tempi e nelle forme che l'Amministrazione Comunale riterrà più utili a rendere operativa la previsione del PS;

2. è la strumentazione comunale di governo del territorio a stabilire, se del caso, dove prevedere nuove costruzioni, sulla base di un progetto complessivo condiviso di riorganizzazione urbana;

3. nell'UTOE di Grassina il PS prevede, negli ambiti urbani, nuove residenze per 100 vani da nuove costruzioni (di cui 35 già previsti dalla strumentazione vigente) e per 75 vani da recupero del patrimonio edilizio esistente²³⁹. Insieme all'UTOE di Osteria Nuova, pertanto, l'UTOE di Grassina è quella dove sono previsti i minori carichi insediativi tra le sei UTOE che compongono il territorio comunale. Ciò in virtù della situazione problematica in cui versa il centro abitato, documentata dalle elaborazioni contenute nel quadro conoscitivo di riferimento del PS e sintetizzate nell'elaborato 7.7 "Relazione", riferito ai caratteri insediativi del territorio comunale. Si ritiene pertanto che la richiesta di incrementare il numero di abitazioni, oltre che non motivata dalla osservazione, non corrisponda alle effettive esigenze del centro abitato di Grassina e della relativa UTOE.

L'osservazione appare pertanto già soddisfatta allorché chiede di inserire tra gli indirizzi strategici dell'UTOE di Grassina la valorizzazione dell'area adibita alla Rievocazione storica e non suscettibile di accoglimento allorché chiede di incrementare il numero di nuove residenze.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²³⁸ Vedi Disciplina, articolo 65 "UTOE di Grassina", punto 1.g

²³⁹ Vedi Disciplina, Tabelle sinottiche nn. 1, 2 e 3,

Osservazione n° 73 – Dei Danilo/1 (Presidente di “Cooper Bagno a Ripoli”)**Protocollo:** n° 35518 del 18.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

L'osservante, in qualità di presidente della “Cooper Bagno a Ripoli”, rileva che:

- *“... dal piano adottato risulta palese una scelta dell'amministrazione che “limita fortemente” la costruzione di nuovi appartamenti, senza distinzioni tra edilizia a mercato libero ed edilizia a prezzi convenzionati od in affitto e questo soprattutto nelle UTOE di Antella e di Grassina”;*
- *la “Cooperativa ha nelle proprie disponibilità vaste aree situate in zone urbane limitrofe a centri abitati (... Antella o ... Cascine del Riccio) per le quali si potrebbe ipotizzare una seppur modesta politica abitativa al fine di dare una seria risposta, sia per quanto riguarda residenze a prezzi calmierati sia per quanto riguarda residenze in affitto a prezzi concordati”.*

Chiede pertanto:

“... che nella Variante al Piano strutturale in oggetto venga rivalutata in maniera “sostanziale” la previsione di nuove residenze in special modo nelle UTOE di Antella e Grassina che sono due grossi centri che vedrebbero inesorabilmente diminuire la loro popolazione nei prossimi anni se non vi fosse un ripensamento nelle previsioni di Piano ... che punti ad un sostanziale aumento di nuove residenze mirato soprattutto alla realizzazione di abitazioni a prezzo convenzionato o in affitto ”

Proposta di controdeduzione:

1. Tra i principi per il governo del territorio²⁴⁰ il PS prevede per tutti i nuovi insediamenti la *“realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità del nuovo insediamento, a migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente”;* per gli insediamenti a prevalente carattere residenziale (tra l'altro) la *“cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità”* ovvero la *“realizzazione di edilizia sociale, nelle forme definite dal Regolamento urbanistico o dai pubblici avvisi ... per una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda prevista dall'intervento”;* per gli insediamenti a prevalente carattere produttivo o terziario la *“cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per la realizzazione di edilizia sociale o di altre dotazioni, urbane e/o territoriali, di pubblica utilità”.*

Come è evidente, pertanto, ogni nuova costruzione deve essere legata al soddisfacimento di interessi pubblici consistenti in opere pubbliche ed edilizia sociale. Allorché il PS indica quote minime di SUL da destinare allo scopo, esso lascia evidentemente al RU (o agli avvisi pubblici

²⁴⁰ Vedi Disciplina, Parte Seconda “Statuto del territorio”, Titolo V “Principi per il governo del territorio”, articolo 51 “Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”, punto 7.2

che potranno precedere il RU) la possibilità di elevare tali quote, prevedendo, se del caso, anche combinazioni tra diverse forme di edilizia sociale.

Poiché tuttavia il PS intende sostenere l'edilizia sociale, nelle forme compatibili con il libero mercato, appare opportuno cogliere la sollecitazione della osservazione ed esplicitare ulteriormente questo obiettivo strategico. Si ritiene pertanto che la Disciplina, articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punti 7.1 e 7.2, possa essere così integrata:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

.....

7.1 nuovi insediamenti di cui all'articolo 70, punto 3,

a. ...

b. ...

b.1. ...

b.2. insediamenti a prevalente carattere residenziale con alloggi destinati alla vendita: realizzazione di edilizia convenzionata per una quota non inferiore al ~~20%~~ **30%** della superficie utile lorda prevista dall'intervento;

....

7.2. nuovi insediamenti previsti dal presente Piano strutturale:

a.

b.

b.4. realizzazione di edilizia sociale **con affitti a canone calmierato o** nelle forme di **pari utilità sociale** definite dal Regolamento urbanistico o dai pubblici avvisi di cui all'articolo 3, punto 4 delle presenti norme, per una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda prevista dall'intervento, **oltre al convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento.**

2. Nell'UTOE di Grassina il PS prevede, negli ambiti urbani, nuove residenze per 100 vani da nuove costruzioni (di cui 35 già previsti dalla strumentazione vigente) e per 75 vani da recupero del patrimonio edilizio esistente²⁴¹. Insieme all'UTOE di Osteria Nuova, pertanto, l'UTOE di Grassina è quella dove sono previsti i minori carichi insediativi tra le sei UTOE che compongono il territorio comunale. Ciò in virtù della situazione problematica in cui versa il centro abitato, documentata dalle elaborazioni contenute nel quadro conoscitivo di riferimento del PS e sintetizzate nell'elaborato 7.7 "Relazione", riferito ai caratteri insediativi del territorio comunale. Si ritiene pertanto che la richiesta di incrementare il numero di abitazioni, oltre che non sufficientemente motivata dalla osservazione, non corrisponda alle effettive esigenze del centro abitato di Grassina e della relativa UTOE.

Nell'UTOE di Antella il PS prevede, negli ambiti urbani, nuove residenze per 229 vani da nuove costruzioni (di cui 179 già previsti dalla strumentazione vigente) e per 75 vani da recupero del patrimonio edilizio esistente²⁴². Insieme all'UTOE di Bagno a Ripoli, pertanto, l'UTOE di Antella Grassina è quella dove sono previsti i maggiori carichi insediativi da nuove costruzioni tra le sei UTOE che compongono il territorio comunale. Si ritiene pertanto che la richiesta di incrementare il numero di abitazioni, oltre che non sufficientemente motivata dalla

²⁴¹ Vedi Disciplina, Tabelle sinottiche nn. 1, 2 e 3,

²⁴² Vedi Disciplina, Tabelle sinottiche nn. 1, 2 e 3,

osservazione, non corrisponda alle effettive esigenze del centro abitato di Antella e della relativa UTOE.

L'osservazione appare pertanto meritevole di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 74 – Geom. Andrea Lauri

Protocollo: n° 35519 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, *"... in qualità di proprietario dell'appartamento ove risiede, costruito recentemente con il parametro urbanistico delle "stanze"*

chiede:

"... che già nel Piano strutturale sia inserita urgentemente una norma che preveda una sorta di moratoria per gli interventi di nuova costruzione già realizzati e/o in corso di completamento, annullando la vecchia previsione delle "stanze" e trasformandola in SUA (Superficie Utile Abitabile) esistente, così come effettivamente realizzata. Quanto sopra viene richiesto al fine di poter effettuare liberamente lievi modifiche interne agli appartamenti già costruiti o in corso di realizzazione ... senza che questo comporti un incremento del numero delle "stanze", ad oggi causa ostativa alla realizzazione di tali opere."

Proposta di controdeduzione:

1. La revisione generale del PS, come disposto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005²⁴³, definisce il dimensionamento adottando come parametro dimensionale la superficie utile lorda (SUL), ovvero, per le strutture ricettive, il numero dei posti letto. Per favorire il confronto con il PS vigente, tuttavia, la SUL viene accompagnata dal numero di vani corrispondente. Il RU potrà pertanto definire una disciplina basata sul solo parametro della SUL. Per rendere più esplicito questo passaggio si ritiene pertanto utile integrare l'articolo 63, "Dimensionamento", della Disciplina del PS adottato così come segue:

Articolo 63. Dimensionamento

.....

3. Parametri dimensionali

3.1. Il Piano strutturale, conformemente a quanto disposto dalla normativa regionale²⁴⁴, adotta come parametro dimensionale la superficie utile lorda (SUL), con le eccezioni di cui al successivo punto 3.2.

Nelle previsioni relative alla residenza, tale parametro è accompagnato, a titolo puramente esplicativo, dal numero di vani convenzionalmente corrispondenti. Nelle previsioni relative a strutture ricettive ottenute attraverso nuove edificazioni, tale parametro è accompagnato, a titolo puramente esplicativo, dal numero dei posti letto convenzionalmente corrispondente.

3.2. Nelle previsioni relative a strutture ricettive ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente il Piano strutturale, conformemente a quanto previsto dalla sopracitata normativa regionale, adotta come parametro dimensionale il numero dei posti letto.

3.3. Il Regolamento urbanistico definisce le previsioni programmatiche quinquennali utilizzando come parametro dimensionale per tutti gli interventi la superficie utile lorda (SUL). In presenza di strutture ricettive

²⁴³ Vedi DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, articolo 7, punto 2

²⁴⁴ Vedi DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, articolo 7, punto 2

ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RU potrà tradurre in SUL il numero dei posti letto definito dal Piano strutturale, ferma restando la capacità ricettiva da quest'ultimo definita.

2. Poiché con l'adozione della revisione generale del PS la disciplina del vigente PS mantiene efficacia, se pure nell'ambito delle salvaguardie, non appare accoglibile la richiesta di consentire da subito il ricorso alla SUL quale unico parametro dimensionale del piano.

L'osservazione appare pertanto meritevole di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 75 – Dei Danilo/2 (Presidente di “Cooper Bagno a Ripoli”)**Protocollo:** n° 35521 del 18.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

Vedi osservazione n. 74

L'osservante, in qualità di presidente della “Cooper Bagno a Ripoli” ricorda:

- *“che la scrivente Cooperativa ha recentemente costruito due insediamenti residenziali, uno ad Antella di 49 appartamenti finito nel 2004, uno a Bagno a Ripoli di 10 appartamenti finito nel 2007, ed uno in corso di completamento di 6 appartamenti a Balatro”;*
- *“Che detti interventi sono stati obbligatoriamente realizzati seguendo la norma delle “stanze” come parametro urbanistico”;*
- *“Che tale norma provoca conseguenze assurde e ridicole, in quanto “vincola” la distribuzione interna degli appartamenti, rendendo impossibili semplici modifiche interne, necessarie a far fronte a nuove esigenze familiari”;*
- *“Che tale norma contrasta in maniera palese con gli orientamenti delle ultime leggi urbanistiche, che semplificano la burocrazia per semplici varianti interne agli appartamenti”;*
- *“Che la stessa Amministrazione Comunale, nella Variante di Assestamento al RUC di recente approvazione, ha equiparato la consistenza della “stanza” ad una superficie utile abitabile ... ed è orientata per il futuro ad abolire definitivamente il parametro urbanistico espresso in “stanze”.*
- *“Che la stessa Amministrazione Comunale, in una variante al RUC di fine 2001 ... aveva già adottato per quegli interventi edificatori un parametro urbanistico espresso in superficie (SUA) anziché in “stanze”.*
- *“Che nessun altro Comune ha mai adottato parametro urbanistico espresso in “stanze”.*

chiede:

“... che già in questa variante ... sia inserita urgentemente una norma che preveda una sorta di moratoria per gli interventi di nuova costruzione già realizzati e/o in corso di completamento; annullando la vecchia previsione delle “stanze” e trasformandola in Superficie Utile Abitabile esistente, così come è stata costruita”.

Proposta di controdeduzione:

1. La revisione generale del PS, come disposto da uno dei regolamenti di attuazione della LR 01/2005²⁴⁵, definisce il dimensionamento adottando come parametro dimensionale la superficie utile lorda (SUL), ovvero, per le strutture ricettive, il numero dei posti letto. Per favorire il confronto con il PS vigente, tuttavia, la SUL viene accompagnata dal numero di vani

²⁴⁵ Vedi DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, articolo 7, punto 2

corrispondente. Il RU potrà pertanto definire una disciplina basata sul solo parametro della SUL. Per rendere più esplicito questo passaggio si ritiene pertanto utile integrare l'articolo 63, "Dimensionamento", della Disciplina del PS adottato così come segue:

Articolo 63. Dimensionamento

.....

3. Parametri dimensionali

3.1. Il Piano strutturale, conformemente a quanto disposto dalla normativa regionale²⁴⁶, adotta come parametro dimensionale la superficie utile lorda (SUL), con le eccezioni di cui al successivo punto 3.2.

Nelle previsioni relative alla residenza, tale parametro è accompagnato, a titolo puramente esplicativo, dal numero di vani convenzionalmente corrispondenti. Nelle previsioni relative a strutture ricettive ottenute attraverso nuove edificazioni, tale parametro è accompagnato, a titolo puramente esplicativo, dal numero dei posti letto convenzionalmente corrispondente.

3.2. Nelle previsioni relative a strutture ricettive ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente il Piano strutturale, conformemente a quanto previsto dalla sopracitata normativa regionale, adotta come parametro dimensionale il numero dei posti letto.

3.3. Il Regolamento urbanistico definisce le previsioni programmatiche quinquennali utilizzando come parametro dimensionale per tutti gli interventi la superficie utile lorda (SUL). In presenza di strutture ricettive ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RU potrà tradurre in SUL il numero dei posti letto definito dal Piano strutturale, ferma restando la capacità ricettiva da quest'ultimo definita.

2. Poiché con l'adozione della revisione generale del PS la disciplina del vigente PS mantiene efficacia, se pure nell'ambito delle salvaguardie, non appare accoglibile la richiesta di consentire da subito il ricorso alla SUL quale unico parametro dimensionale del piano.

L'osservazione appare pertanto meritevole di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²⁴⁶ Vedi DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, articolo 7, punto 2

Osservazione n° 76 – Dei Danilo/3 (Presidente di “Cooper Bagno a Ripoli”)**Protocollo:** n° 35522 del 18.10.2010**Ubicazione:** Antella e Villamagna**Sintesi:**

L'osservante, in qualità di presidente della “Cooper Bagno a Ripoli”, premesso che “...in data 09/04//2009 con prot. N.001/14106, ha depositato un Piano Attuativo che recepisce la volontà di codesta spettabile Amministrazione di trasferire quota parte della volumetria residenziale già prevista a Villamagna nella frazione di Antella. In particolare, in detto Piano attuativo è previsto che 52 stanze (delle 64 totali) siano eseguite ad Antella, mantenendone 12 nella stessa frazione di Villamagna. Che detto Piano Attuativo è già stato istruito ed ha già ottenuto parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata in data 21/07/2010”

chiede:

“... che codesta Amministrazione verifichi che la variante Generale al Piano Strutturale in oggetto, contempra le suddette volumetrie all'interno delle rispettive UTOE” .

Proposta di controdeduzione:

Gli interventi di Villamagna e di Antella, richiamati dall'osservazione, rientrano tra quelli di cui all'articolo 70 della Disciplina in quanto previsti dal PS vigente. Attraverso la variante sulla perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, adottata con Del CC 45/09 in accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze, l'Amministrazione Comunale ha ridotto le volumetrie già previste dal PS nell'UTOE di Villamagna e incrementato quelle già previste nell'UTOE di Antella.

Per Villamagna e Antella, la revisione generale del PS definisce previsioni edificatorie, già presenti nel PS vigente, alle quali il RU non ha ancora dato operatività. Alla sopra citata variante al PS per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, infatti, non ha ancora fatto seguito una variante al RU finalizzata al suo recepimento.

Sulla base delle sollecitazioni ricevute dalla presente osservazione e da altre che trattano temi simili, si ritiene comunque opportuno modificare, nelle forme di seguito riportate, la Disciplina della revisione generale del PS adottato in modo da chiarire quanto sopra specificato:

Articolo 51. Disposizioni relative al sistema insediativo urbano

1.

2.

3. I suddetti ambiti urbani sono costituiti **dalle aree ricadenti nelle UTOE dei centri abitati, così come definite dal Piano strutturale previgente.** ~~dai tessuti urbani esistenti, rilevati nella Tavola 7.4, Analisi – seconda parte, del Quadro conoscitivo di riferimento²⁴⁷, nonché dalle aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto, previste dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio²⁴⁸ e non ancora attuate, ma oggetto di progetti approvati o in corso di approvazione, ovvero fatte salve dal presente Piano strutturale così come specificato all'articolo 70 delle presenti norme.~~

.....

²⁴⁷ La Tavola 7.4 del Quadro conoscitivo di riferimento (Analisi – prima parte) si compone di dieci elaborati grafici, in scala 1:2.000, che individuano il perimetro aggiornato dei centri abitati

²⁴⁸ Regolamento urbanistico previgente: Allegato n. 3, “Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto”

7. Il Regolamento Urbanistico potrà disporre altresì che i nuovi insediamenti, con l'eccezione di quelli destinati ad ospitare servizi pubblici o di pubblica utilità, siano subordinati a:

7.1. nuovi insediamenti ~~di cui all'articolo 70, punto 3, previsti dalla previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ **dal Piano strutturale previgente** e confermati dal Piano strutturale **dalla presente revisione generale**, che non siano stati oggetto di procedimenti edilizi o urbanistici formalmente avviati alla data di adozione delle presenti norme, anche attraverso la richiesta di nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente (in aggiunta alle specifiche disposizioni ~~dette da~~ **suddetto di cui articolo 70 delle presenti norme**):

a. ~~interventi in aree di completamento (articolo 70, punto 3.1 delle presenti norme)~~ **realizzabili con intervento diretto**: non sono subordinati ad ulteriori condizioni;

b. ~~interventi relativi ad aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **realizzabili previo piano attuativo**:

.....

ARTICOLO 63 "Dimensionamento"

1.

2. Obiettivi strategici di riferimento

.....

a. residenza:

-
-

A tali fini il Piano strutturale definisce un fabbisogno abitativo di 2.000 vani, da soddisfare attraverso:

- la conferma delle previsioni non attuate **o in fase di attuazione del Piano strutturale previgente**, ~~della previgente strumentazione comunale per il governo del territorio~~ per un totale di 1.306 vani (653 vani da ricavare attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre 653 vani da ricavare attraverso nuove costruzioni);
-

b. strutture industriali e artigianali:

- qualificazione;
- potenziamento ;
- creazione

A tali fini il Piano strutturale conferma, a Vallina **e Antella**, le previsioni ~~della previgente strumentazione comunale di governo del territorio~~ **del Regolamento urbanistico previgente**²⁴⁹, non attuate o in fase di attuazione

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento urbanistico, che darà piena operatività alla revisione generale del Piano strutturale, **e comunque non oltre il periodo di validità quinquennale del Regolamento urbanistico previgente**, si applicano, se e in quanto non in contrasto con la presente disciplina, le disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico previgente, con le condizioni, le limitazioni e/o le specificazioni di seguito elencate **(aggiuntive rispetto a quelle di cui all'articolo 51, punto 7.1 delle presenti norme)**. **Resta ferma la possibilità di variare il suddetto Regolamento urbanistico per garantire operatività alle previsioni del Piano strutturale previgente confermate dalla presente revisione generale.**

....

3. Nel sistema insediativo urbano, così come definito dall'articolo 51 delle presenti norme, fermo restando quanto disposto ~~al punto~~ **ai punti 1, 2, 5, 6, 7 e 8** del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

²⁴⁹ Vedi articolo 70 delle presenti norme, "Continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

3.1. interventi attuabili in applicazione del Regolamento urbanistico previgente:

3.1.1. aree con trasformazioni sottoposte a intervento diretto: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

~~3.2. 3.1.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto~~ **previo Piano attuativo:**

~~3.1.2.1. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto: nelle aree sotto elencate~~ sono consentiti, ~~esclusivamente nelle aree di seguito elencate,~~ gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente e disciplinati dalle schede raccolte nel relativo Allegato n. 3²⁵⁰.

....

b. Antella:

○

○ ~~Via Brigate Partigiane (retro) unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq;~~

....

e. ~~Osteria Nuova:~~

○ ~~Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq;~~

....

g. Villamagna:

○ ~~Via Poggio a Luco (scheda n. 5) unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.~~

3.1.2.2. altre aree: sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico previgente sulla base delle condizioni da questo definite;

3.2. interventi attuabili in applicazione del Piano strutturale previgente con variante al Regolamento urbanistico e previo Piano attuativo: nelle UTOE sotto elencate è consentita l'attuazione degli ulteriori interventi previsti dal Piano strutturale previgente nel rispetto delle disposizioni che seguono. La preventiva variante al Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare i suddetti interventi attraverso specifiche schede, che costituiranno integrazione o modifica di quelle raccolte nell'Allegato n. 3 del Regolamento urbanistico previgente.

a. Antella:

○ **unico comparto con intervento di Villamagna, sotto indicato alla lettera c (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 1.825 mq.**

e. Osteria Nuova:

○ **(previa predisposizione di apposita scheda a integrazione dell'Allegato 3 al Regolamento urbanistico): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 4.125 mq**

c. Villamagna:

○ **unico comparto con intervento di Antella, sopra indicato alla lettera a (previa modifica scheda n. 5, Allegato 3 al Regolamento urbanistico): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a 420 mq.**

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento con le specificazioni sopra indicate.

²⁵⁰ Regolamento urbanistico vigente: Allegato n. 3, "Aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto"

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 77 – Zati Maria Daniela (Presidente dell'Associazione "Vivere Insieme Onlus")

Protocollo: n° 35525 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, in qualità di presidente dell'Associazione "Vivere Insieme Onlus" costituita in buona parte da residenti nel Comune di Bagno a Ripoli con i propri figli disabili, premettendo che *"... nell'attuale stesura del Piano STRUTTURALE NON sono state individuate NORME che prevedano:*

- *"AREE destinate alla costruzione di edilizia popolare o/e convenzionata con caratteristiche adatte ai soggetti disabili o alle loro famiglie che ne abbiano necessità"*
- *"Deroghe speciali per costruire abitazioni per soggetti disabili che desiderano realizzare una vita indipendente"*

chiede:

che nel Piano strutturale adottato *"... siano inserite le presenti norme che permettano ai soggetti DISABILI di realizzare una loro vita AUTONOMA:*

1. *"I soggetti DISABILI riconosciuti dalla legge 104/92 (o le loro famiglie) possono presentare progetti per costruire abitazioni di dimensioni rispondenti alle norme generali attualmente vigenti con le seguenti deroghe:*
 - a. *L'area di insediamento deve essere relativamente vicina alla zona di relazione attuale*
 - b. *"Tale area può anche NON essere DESTINATA nel Piano strutturale ad insediamenti abitativi ma comunque deve essere vicina a zone residenziali"*
2. *"I progetti di cui al punto 1 dovranno essere sottoposti alla approvazione del Consiglio Comunale"*

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU.

Nello specifico si evidenzia come la problematica di grande rilevanza sociale sollevata dall'osservazione costituisca materia specifica del RU, che provvederà ad affrontare la materia sulla base delle esigenze che si manifesteranno e delle possibilità di intervento che si renderanno possibili.

Tali interventi potranno godere delle agevolazioni edilizie previste dalla normativa vigente, ma dovranno comunque essere organicamente previsti all'interno della programmazione comunale per il governo del territorio.

L'osservazione appare pertanto, allo stato, non pertinente, ma appare meritevole di considerazione ai fini della formazione del RU.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 78 – Russo Pietro et alii²⁵¹**Protocollo:** n° 35535 del 18.10.2010**Ubicazione:** -**Sintesi:**

L'osservante reclama: *“Prima i servizi – le fogne! – poi le case e prima ancora i servizi – le fogne! – per le case esistenti”*

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione evidenzia l'esigenza di precise priorità nel governo del territorio: prima di costruire nuovi alloggi è necessario garantire i servizi (soprattutto le fogne) alle abitazioni esistenti.

Il PS, nei principi per il governo del territorio²⁵², dispone che tutti i nuovi insediamenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, *“siano subordinati a una verifica preventiva dell'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui (anche con riferimento alle linee guida predisposte dal competente AATO²⁵³), delle condizioni di accessibilità e di sosta, del sistema dei servizi di base, prevedendo, se del caso, opere contestuali di adeguamento e subordinando i nuovi insediamenti alla realizzazione delle suddette opere”*. Con riferimento ai nuovi insediamenti urbani prevede inoltre che essi *“prevedano la realizzazione prioritaria delle opere di urbanizzazione”*.

Il PS si muove pertanto nella direzione auspicata dalla osservazione. In merito alla richiesta di dotare gli insediamenti esistenti dei necessari servizi di base prima di procedere alla realizzazione di nuove abitazioni si esprime una sostanziale condivisione e si auspica che la programmazione operativa di governo del territorio faccia propria questa esigenza in relazione alle singole realtà insediative presenti nel territorio comunale.

L'osservazione appare pertanto meritevole di accoglimento nelle esigenze che manifesta e che dovranno essere tenute presenti negli atti programmatici che daranno operatività al PS.

Esito voto Consiglio Comunale:**Osservazione accolta****Osservazione parzialmente accolta****Osservazione non accolta**

²⁵¹ Con Petrucci Eleonora

²⁵² Vedi Disciplina, Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo V *“Principi per il governo del territorio”*, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”*, punto 6 e articolo 52 *“Disposizioni relative al territorio rurale”*, punto 7

²⁵³ *Linee guida per la regolamentazione dei rapporti fra il servizio idrico integrato e gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico, AATO3, Deliberazione 29 luglio 2008, n. 4*

Osservazione n° 79 – Federici Luisa/1

Protocollo: n° 35536 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

Vedi osservazione n. 81

L'osservante, " ... pur avendo già firmato le osservazioni generali presentate da un gruppo di cittadini ..." coglie "...volentieri l'occasione ..." per evidenziare un problema che la "... tocca da vicino: la mancanza del servizio di acquedotto". Pur non conoscendo quanti cittadini siano privi di tale servizio "... avendo il permesso di abitabilità"

ritiene:

che il tema relativo alla mancanza del servizio acquedottistico debba "*... essere affrontato, prevedendo le possibili soluzioni ad un problema ... importante e più vicino ai bisogni basilari di altri che pure il Piano strutturale prende in esame*"

Proposta di controdeduzione:

Non risulta che i centri abitati, principali o minori, soffrano la mancanza del servizio acquedottistico. Tale mancanza interessa invece insediamenti sparsi del territorio rurale, compresi alcuni borghi.

Il fenomeno evidenzia uno dei problemi conseguenti alla forte concentrazione di popolazione nel territorio rurale e ai cambi di destinazione d'uso di costruzioni agricole dismesse che hanno caratterizzato soprattutto gli ultimi decenni. Tale spinta ha prodotto spesso la trasformazione di depositi e rimessaggi in costruzioni per residenza o altre attività che hanno presupposto il consumo di acqua potabile. Per porre un argine a questo fenomeno, l'Amministrazione Comunale ha messo a punto, negli anni passati, una variante al RU per il territorio rurale che ha bloccato la proliferazione delle residenze nel territorio rurale e il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della LR 10/79.

La variante generale del PS analizza comunque, tra i vari servizi a supporto delle attività umane, anche la rete acquedottistica, trattandola specificatamente con gli elaborati 8.3.a e 8.3.b del quadro conoscitivo di riferimento, l'elaborato 1.2.3.2 dello Statuto del territorio e vari passaggi della Disciplina (in particolare: articolo 16 "Sistema infrastrutturale" e articolo 23 "Acqua"). L'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, così come degli altri servizi di base, costituisce comunque la condizione preliminare per qualsiasi nuovo insediamento nel sistema insediativo urbano e nel territorio rurale (in particolare: articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano", punto 6, e articolo 52 "Disposizioni relative al sistema rurale", punto 7).

Poiché la richiesta della osservazione appare soddisfatta dal PS adottato, l'osservazione appare suscettibile di accoglimento **anche se non risolve il caso specifico sollevato dall'osservante**

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 80 – Mannucci Paola

Protocollo: n° 35538 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, in qualità di prima firmataria di una petizione relativa al "traffico su Via Roma" (che richiama l'attenzione dell'Amministrazione Comunale sui gravi problemi che il traffico procura ai residenti), alla luce della relativa risposta datata 14.06.2010, intende ribadire quanto già richiesto nella suddetta petizione:

"... si chiedeva se erano previste eventuali soluzioni ai problemi della viabilità come un eventuale svincolo dell'autostrada a Rignano, o se la realizzazione delle previsioni edificatorie (con inevitabile aumento di traffico su questa arteria), comportasse un impegno al rafforzamento dell'attuale sistema integrato di servizi di trasporto pubblico, al contrario di quanto annunciato in questi giorni sulla stampa, con l'ipotesi che il servizio venga addirittura diminuito per mancanza di finanziamenti"

Proposta di controdeduzione:

1. Nell'affrontare il tema della mobilità, il PS fa riferimento al sistema integrato di trasporto metropolitano, incentrato sul trasporto pubblico (su gomma e su ferro - il trasporto pubblico su ferro presuppone l'utilizzo dei binari ferroviari per un servizio cadenzato di livello metropolitano e la realizzazione della tranvia), sui parcheggi scambiatori (scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico), sulle piste ciclabili e sui percorsi pedonali.

Per limitare l'impatto generato dai traffici di attraversamento (che hanno origine e destinazione esterne ai confini comunali), l'Amministrazione Comunale ha organizzato, durante la predisposizione del PS, incontri con il comune di Firenze e con i comuni del Chianti, del Val d'Arno e della Val di Sieve onde definire una comune strategia della mobilità incentrata sulla realizzazione di parcheggi scambiatori, finalizzati a favorire lo scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico, nei luoghi di origine degli spostamenti: c/o stazioni FS, lungo l'A1, lungo le principali vie di comunicazione. Il PS assume come indispensabile questo coordinamento, che dovrà essere garantito dalla Provincia di Firenze, e lo presuppone in relazione ai principali obiettivi strategici delle politiche della mobilità di livello metropolitano²⁵⁴.

2. Il raccordo con il Comune di Rignano, auspicato dall'osservazione, non potrà che trovare collocazione all'interno di questa strategia ed essere esteso, semmai, alla considerazione degli effetti generati dalla proliferazione delle abitazioni di Troghi e Cellai sul territorio ripolese. Allo stato delle cose non risulta alcun progetto che preveda la realizzazione di uno svincolo dell'autostrada A1 a Rignano, ma ciò non significa che non si possa avviare una riflessione comune in questo senso. Trattandosi di una questione di rilevanza sovra comunale la decisione non spetta al Comune di Bagno a Ripoli, **che potrà tuttavia sollevare** **che tuttavia si farà carico di sollevare** il problema, bensì al Comune di Rignano, alla Provincia di Firenze e alla Regione Toscana, che, a loro volta, dovranno pur sempre sottoporre la questione ad Autostrade per l'Italia spa.

²⁵⁴ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", art. 62 "Sistema infrastrutturale"

3. Il PS prevede comunque un sistema di interventi sulla viabilità di attraversamento e, nello specifico, su Via Roma atti ad alleggerire gli impatti generati dai traffici sul territorio comunale. Tali interventi²⁵⁵ comprendono l'adeguamento e la regolarizzazione, ove possibile, delle carreggiate stradali, la realizzazione di opere per la moderazione del traffico, la previsione di bypass in corrispondenza delle situazioni di maggiore criticità.

Si ritiene pertanto che il PS si muova nella direzione degli auspici ricavabili nell'osservazione, che, tuttavia, risulta formulata essenzialmente come richiesta di chiarimenti.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²⁵⁵ Vedi ²⁵⁵ Vedi Disciplina, Parte Terza "Strategie per lo sviluppo durevole del territorio", Titolo I "Strategie generali e di settore", art. 62 "Sistema infrastrutturale", punto 2 "Obiettivi strategici di riferimento", viabilità di connessione sovra comunale, primo sottopunto (adeguamento delle caratteristiche geometriche, ecc.)

Osservazione n° 81 – Federici Luisa/2 et alii²⁵⁶

Protocollo: n° 35539 del 18.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante fa presente quanto segue:

1. "Accessibilità dei documenti"

"... il materiale relativo al Piano strutturale è di fatto poco accessibile..." anche utilizzando il sito internet del Comune, poiché ciò comporta "... l'attesa di qualche ora, anche con un collegamento efficiente...", visto che *"...si tratta di una quantità di informazioni impossibile da leggere per un normale cittadino – anche parzialmente, dato che manca una presentazione sintetica ed un indice"*

2. "Partecipazione"

"... dal "Rapporto finale sul processo di partecipazione" non emerge una scala di priorità della gente; né si chiarisce su quali decisioni di Piano l'opinione dei cittadini è stata determinante ... quante persone ritengono prioritaria una nuova sede comunale, un nuovo centro commerciale a Ponte a Ema o l'ampliamento degli edifici presso S. Michele a Tegolaia? ... in che modo si è tenuto conto ... della fortissima richiesta di privilegiare il trasporto pubblico anche su gomma ... o della richiesta di eliminare la pericolosità delle strade vicino alle scuole? ... perché non si è tenuto conto del fatto che i residenti si sono sempre espressi contro le nuove costruzioni..."

3. "Indagine conoscitiva"

3.1 "Non si sono studiati tanti aspetti essenziali per la programmazione urbanistica, e che corrispondono a reali esigenze dei cittadini ... in certi casi si dà dell'argomento un giudizio qualitativo, senza produrre i dati numerici necessari. Ad esempio:

3.1.1 traffico: qual è il flusso dei veicoli nelle varie strade, nelle varie ore del giorno e nei vari periodi dell'anno? Di dove vengono e dove vanno?"

3.1.2 servizi: quanti posti sono disponibili negli asili nido? Come raggiungono la scuola i bambini? Quanta gente fa la spesa nei negozi e quanta nei supermercati? Che differenza di prezzo c'è?

3.1.3 Reti tecnologiche: quanti cittadini hanno accesso alla banda larga? Quante abitazioni non sono raggiunte dal metano? Quante immettono gli scarichi in fognatura e che volume di scarichi è prodotto?

3.1.4 Insedimenti: quante case invendute ci sono nel comune? Quante di queste sono tra quelle costruite in base al Piano Regolatore del 2000? Le case costruite negli ultimi 10 anni sono state comprate da residenti o da persone provenienti da fuori comune? Quante giovani coppie sono emigrate negli

²⁵⁶ Con altri oltre 200 firmatari

ultimi anni? Qual è il costo attuale delle case e come si pone rispetto al reddito medio dei residenti in necessità di nuovi alloggi?

3.2 *“Non c’è coerenza tra i risultati dello studio e la disciplina del Piano ... I dati presentati dimostrano che non c’è assolutamente necessità di nuove case: e tuttavia si prevedono 2000 nuovi vani. Molti degli interventi previsti dal Piano, a partire dal nuovo Palazzo Comunale o dalla riorganizzazione delle strade, non trovano nessuna giustificazione nei risultati dell’indagine conoscitiva”*

4. **“Prescrizioni”**

“... nonostante il suo carattere dispositivo, il Piano strutturale non contiene regole abbastanza precise su quali sono le trasformazioni del territorio ammesse e quelle non ammesse – eccetto nel dimensionamento delle nuove costruzioni e nelle previsioni di alcune opere pubbliche. Che senso ha ... prescrivere una generica “valorizzazione della pieve di Villamagna, senza precisare che il Regolamento Urbanistico non potrà ammettere aumenti volumetrici entro un certo raggio dalla chiesa?”

5. **“Sviluppo edilizio”**

“... tra le previsioni del Piano, quella che è destinata a influire maggiormente l’assetto del territorio è l’ulteriore sviluppo edilizio. Non c’è niente che giustifichi questa scelta ... i dati dello studio IRPET dimostrano inequivocabilmente che ... è prevista nel medio futuro una diminuzione sia del numero degli abitanti che del numero delle famiglie ... che ... ci sono un gran numero di case vuote, mentre la maggioranza di quelle occupate è sottoutilizzata.

L’esperienza passata mostra che costruire nuovi alloggi non risolve il problema della fuga dei residenti. Lo stesso studio IRPET indica che è l’alto costo delle case ad allontanare le giovani coppie. Per far fronte a questo problema il Piano prevede di realizzare, sui 2000 previsti, solo 70 nuovi vani (25-30 appartamenti) a prezzi controllati ...” mentre per l’osservante “ ... l’unico modo di mantenere l’assetto demografico e sociale ... è invece ... quello di intervenire sul mercato degli affitti, e favorire la ristrutturazione del patrimonio esistente.”

L’osservante inoltre rileva che “... è scorretto distinguere fra le edificazioni previste dal “vecchio” Piano Strutturale e quelle previste dal “nuovo” ...” in quanto “... entrambe costituiscono un aumento dei volumi e dei carichi urbanistici rispetto alla situazione attuale ...”

“Infine si chiede in che modo si tiene conto dei volumi creati dalle ristrutturazioni diffuse. Sono compresi nei 2000 nuovi vani? Se sì, con che strumento normativo?”

6. **“Opere pubbliche”**

“Il Piano è basato su una grave ambiguità. Esso prevede la realizzazione di alcune opere pubbliche intorno alle quali ci si propone di riorganizzare il territorio. Tuttavia il Piano non è un piano di opere pubbliche ...”. Occorrerebbe a tal fine “... che tutte le trasformazioni del territorio dipendenti da una certa opera pubblica fossero espressamente vincolate alla realizzazione di quest’opera.

Data la limitata disponibilità di risorse del Comune, è naturale chiedersi quanto realizzabili siano le numerose opere pubbliche incluse nel Piano Strutturale. Sarebbe

corretto indicare per ognuna il costo di massima e il soggetto finanziatore, al fine di valutare il rapporto costi/benefici e la priorità tra le varie opere.

Infine, la previsione di un nuovo Palazzo comunale ... non può che lasciare fortemente stupiti: sia perché ci sono le condizioni per eventuali ampliamenti del palazzo esistente, che per il rischio di una saldatura con Firenze e di un eccessivo allontanamento rispetto alle tante frazioni di cui è composto il comune...”.

7. “Conclusione”

“... le esigenze dei cittadini ... sono quelle di una maggiore qualità delle strutture e dei servizi, attualmente insufficienti a causa dell’inadeguato sviluppo urbanistico ...; maggiore qualità da realizzarsi senza ulteriore sviluppo... perché lo sviluppo aggrava i problemi invece di risolverli ”

Proposta di controdeduzione:

1. Accessibilità dei documenti

L’alto numero di documenti cui si riferisce l’osservazione deriva dal tentativo di studiare a fondo la realtà comunale e di pervenire a un progetto di territorio definito a partire dalla conoscenza.

Come prevede la legislazione regionale, il PS si compone del quadro conoscitivo di riferimento, dello statuto del territorio e delle strategie per lo sviluppo del territorio. E’ inevitabile, se si vuole mantenere uno schema chiaro e comprensibile, che uno stesso argomento venga trattato una volta per acquisirne conoscenza (quadro conoscitivo), una volta per definirne i contenuti statutari e una volta per definirne gli obiettivi strategici correlati.

L’elenco degli elaborati del PS, contenuto nell’articolo 4 della Disciplina, dovrebbe aiutare a disbrigarci tra i vari argomenti. Lo stesso aiuto dovrebbe essere fornito dall’indice della Disciplina, che evidenzia i temi trattati dallo statuto (Parte Seconda) e dalle strategie (Parte Terza). La relazione illustrativa generale dovrebbe consentire di cogliere il senso del piano e le modalità della sua predisposizione.

Dispiace che malgrado lo sforzo di coinvolgimento dei cittadini, concretizzatosi in un ampio processo partecipativo e in una pluralità di strumenti messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale, ci sia difficoltà di accedere al piano. Come conciliare la complessità del governo del territorio con l’esigenza di semplificare i relativi strumenti è un problema aperto, con il quale ci stiamo confrontando tutti.

Per il futuro, in vista della formazione degli strumenti urbanistici conseguenti al PS e delle forme di controllo sociale e di monitoraggio partecipato che l’Amministrazione comunale intende sostenere, saranno attivate modalità più leggere di accesso, cui in sede tecnica stiamo già lavorando in collaborazione con il garante regionale.

2. Partecipazione.

Il processo partecipativo di cui si è avvalsa l’Amministrazione comunale per la formazione del piano strutturale in discussione, è stato molto rilevante ed efficace quale momento di “mutuo apprendimento” tra amministratori, tecnici e cittadini, a cominciare da coloro che hanno dato vita a comitati civici o che, mediante l’attività di questi, hanno dato voce a proposte, critiche, analisi territoriali e financo a ipotesi progettuali. La quasi totalità di tale impegno propositivo della cittadinanza ha trovato pieno accoglimento e apposita declinazione negli elaborati di piano, senza limitarsi a produrre un “decalogo di buoni consigli”. Infatti, oltre che nei presupposti e negli elaborati del quadro conoscitivo, è tutta l’impostazione del piano che

riflette le risultanze di quel processo. Così come ne è diretto riflesso l'articolazione disciplinare. Essa deve comunque assumere i caratteri e le modalità previsionali e prescrittive proprie di un piano strutturale e non la puntualità normativa di un vecchio piano regolatore o, tanto meno, di un regolamento edilizio. Né il piano strutturale va confuso con un regolamento urbanistico: che è lo strumento che dovrà operativamente interpretare, e sulla scala temporale che gli è propria, le opzioni di medio lungo andare del piano strutturale e gli assunti conoscitivi su cui quelle opzioni si fondano. Ovviamente, come è stato ribadito in ogni sede istituzionale e comunque pubblica, il processo partecipativo sarà essenziale e dunque promosso e sostenuto da questa Amministrazione anche per la formazione del nascente regolamento urbanistico e si tradurrà in adeguate forme di monitoraggio periodico, e altrettanto partecipato, circa la messa in opera dello stesso piano strutturale in tutte le strumentazioni attuative che essa potrà assumere. Lo stesso atlante partecipato (previsto dall'art. 19 della Disciplina del PS) è concepito proprio al fine di conferire all'esperienza partecipativa sin qui compiuta continuità e sistematicità analitica e di discussione pubblica, così da rendere la partecipazione una "forma ordinaria di amministrazione e di governo" (secondo l'auspicio dell'art. 1, comma 2, lettera b, della legge regionale 69/2007 sulla "partecipazione nella elaborazione delle politiche pubbliche regionali e locali"). E' una scelta istituzionale in cui questa Amministrazione crede profondamente. Una scelta, anzi e proprio, di "politica istituzionale". Essa presuppone, tuttavia, che sia l'Amministrazione sia i suoi interlocutori esprimano una comune consapevolezza: che la democrazia partecipativa venga accettata anche nei suoi risultati. Tra questi c'è di certo - nel caso del Piano strutturale di Bagno a Ripoli - una diffusa sollecitazione a contenere ulteriori previsioni espansive. Ed è quello che l'Amministrazione ha fatto, sia in riferimento a previsioni previgenti sia a quelle possibili con il nuovo Piano.

3. Quadro conoscitivo

Il PS contiene un quadro conoscitivo composto da circa 230 elaborati e circa 3000 schede e cerca di definire un profilo integrato del territorio comunale, esaminando gli aspetti che consentono di riconoscerne i caratteri profondi e identitari e di evidenziarne le principali dinamiche in atto. Si tratta di un lavoro ponderoso, predisposto mantenendo un rapporto proficuo con i cittadini coinvolti nel processo partecipativo e attraverso il contributo di specialisti in diverse discipline. E' evidente che qualsiasi indagine conoscitiva, per quanto estesa e approfondita, non riesce a rispondere a tutte le possibili domande: soprattutto quando le conoscenze devono costruire per la prima volta il profilo integrato di un territorio, preoccupandosi di mettere insieme suolo, sottosuolo e soprassuolo, componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, della storia e della contemporaneità, interpretare i rapporti con l'area vasta, la funzionalità ecosistemica, la qualità paesaggistica, i sistemi ambientale, insediativo, infrastrutturale, socio-economico.

Gli argomenti evidenziati dall'osservazione sono stati trattati dal quadro conoscitivo, ma non necessariamente nel modo auspicato dall'osservazione, stante anche la difficoltà di reperire i dati. Così, ad esempio, sono stati ripresi e valutati i flussi di traffico giornalieri lungo le principali vie di comunicazione; non sono stati valutati (perché non reperibili) i flussi di traffico "*... nelle varie ore del giorno e nei vari periodi dell'anno ...*"; come, anche, sono stati censiti e valutati (ubicazione, tipologia, settore merceologico, superficie di vendita) gli esercizi commerciali presenti nel territorio comunale, ma non "*quanta gente fa la spesa nei negozi e quanta nei supermercati*", né "*che differenza di prezzo c'è*" tra gli uni e gli altri. Arrivare a questa ricchezza di informazioni, delle quali non si discute l'utilità, costituisce un traguardo arduo nelle attuali condizioni. Il lavoro conoscitivo predisposto è stato, come detto, ponderoso e ha portato alla

creazione di un sistema di conoscenze sistematico, suscettibile di essere implementato nel tempo.

Non fare invecchiare i dati e le rilevazioni, da una parte, e favorirne l'accesso alla cittadinanza attiva, dall'altra, costituisce la premessa indispensabile per una buona gestione del territorio nel tempo, aperta al controllo e ai contributi dei cittadini.

4. Prescrizioni.

Il PS contiene uno statuto del territorio che riconosce il patrimonio territoriale e ne definisce le regole e i limiti di utilizzo. Se lo statuto individua e tutela il patrimonio territoriale, le strategie definiscono il progetto di territorio che l'Amministrazione Comunale ha messo a punto in coerenza con lo statuto.

Si ricorda che lo statuto contiene regole precise di tutela, ovvero le prescrive per il RU: con riferimento all'esempio riportato dall'osservazione si ricorda che il PS, riferendosi agli edifici matrice dell'identità storico – culturale recita²⁵⁷ *“Il RU dovrà perimetrale, al loro intorno, aree di pertinenza sottoposte a specifica disciplina, con l'individuazione delle attività e degli interventi di trasformazione consentiti per favorirne usi compatibili e funzionali alla valorizzazione del patrimonio territoriale”*.

6. Sviluppo edilizio.

6.1. Non esiste la possibilità di calcolare con certezza le dinamiche demografiche dei prossimi 15/20 anni, né conseguentemente il numero di alloggi necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo. Esiste solo la possibilità di delineare scenari di riferimento per le politiche pubbliche, basandosi sulle dinamiche degli anni recenti e ipotizzando, al netto di possibili interferenze, che tali dinamiche si ripetano senza modifiche negli anni futuri. E' partendo da questo presupposto che l'IRPET, istituto regionale di riconosciuta competenza scientifica, soggetto neutro rispetto alle questioni esaminate²⁵⁸, ha predisposto il proprio rapporto, utilizzando i dati disponibili e ritenuti necessari allo scopo.

L'Amministrazione Comunale ha fatto proprio questo rapporto e lo ha utilizzato quale riferimento per le proprie politiche abitative (*“... l'obiettivo non è quello di procedere ad un calcolo esatto del numero di abitazioni che sono già ad oggi necessarie per riequilibrare alcune incongruenze, o di quelle che si renderanno necessarie in futuro date le variazioni demografiche in atto, bensì di effettuare un'analisi di sfondo che consenta di isolare alcuni elementi qualificanti su cui è necessario intervenire ...”*²⁵⁹). Tali politiche, infatti, non recepiscono meccanicamente i risultati dello studio, ma li approssimano per difetto.

La stima finale del rapporto parla infatti di un ipotetico fabbisogno massimo di circa 1.000 abitazioni per garantire, al 2023, un alloggio/famiglia superando le situazioni di sovraffollamento e garantendo risposte ai futuri nuclei familiari, di dimensioni sempre più ridotte. Valutando, per tali alloggi, una dimensione media pari a 3 vani /alloggio (dimensione alquanto contenuta se si valuta un fabbisogno di 1 vano/abitante, una stima che vede il 25% di famiglie mono personali al 2023 e una dimensione minima di 2 vani/famiglia mono personale) si ottiene una stima di circa 3.000 vani. La revisione generale del PS, che considera quello delineato dall'IRPET un possibile scenario di riferimento, rispetto al quale operano poi le scelte politiche della Amministrazione Comunale, limita la previsione a 2.000 vani, 1.306 dei quali

²⁵⁷ Vedi Disciplina, Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo III *“Disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali”*, articolo 28 *“Edifici matrice dell'identità storico – culturale”*, punto 2

²⁵⁸ Vedi il Contributo di ricerca IRPET, rapporto contenente gli orientamenti strategici per lo sviluppo del territorio, gli aspetti socio-demografici, gli aspetti economici e il mercato del lavoro, gli scenari abitativi

²⁵⁹ cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 59

ereditati dal PS vigente (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione) e 694 previsti ex novo (suddivisi al 50% tra recupero e nuova costruzione).

Si tratta dunque di una scelta non matematica, ma di scenario, non estrema, ma di equilibrio, non sbilanciata, ma ripartita tra recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni. Stante il carattere strategico del PS, le nuove previsioni insediative potranno essere gestite nel tempo dalla Amministrazione Comunale attraverso i programmi di validità quinquennale del RU, dando loro operatività qualora, al momento e nella misura in cui se ne senta la necessità.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi, pure ampiamente previsto dal PS adottato (50% del totale), difficilmente potrà sopperire in maniera più consistente al fabbisogno, per le rigidità del mercato e per la mancanza di strumenti fortemente incentivanti. Lo stesso rapporto IRPET lo ribadisce, allorché afferma che il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, pure in presenza di vani con superficie mediamente molto estesa e di abitazioni sottoutilizzate di taglio medio grande, “... difficilmente esaurirà il deficit abitativo di appartamenti di piccola dimensione”²⁶⁰.

L’alto tasso di utilizzazione delle abitazioni esistenti da parte dei residenti (quasi il 94% del totale) lascia pensare che sia “... difficilmente ipotizzabile l’ingresso delle famiglie attualmente in deficit abitativo in quella parte del patrimonio abitativo esistente che il Censimento del 2001 ha rilevato come “vuote”, sia perché molte di queste sono tali perché estremamente degradate, sia perché in un territorio come quello di Bagno a Ripoli quella parte di abitazioni che risultano non occupate corrispondono in tutta probabilità a “seconde case” di ceti abbienti, e dunque sono “anelastiche” rispetto alla pur presente domanda di abitazioni.”²⁶¹

Le nuove previsioni insediative ai fini residenziali non mirano certo a scatenare una concorrenza con i comuni limitrofi per accaparrarsi quote di domanda abitativa. Le politiche della amministrazione comunale, fin dalla scorsa legislatura, dovrebbero infatti rappresentare una garanzia evidente a questo riguardo (si ricorda, tra l’altro: la riduzione della dimensione del vano, parametro dimensionale del PS vigente, da 36 a 27 e, successivamente, 25 mq; la ridefinizione dei parametri edilizi e urbanistici; il ritiro, la ridiscussione e la riduzione delle previsioni volumetriche - meno 25% - dei tre piani attuativi già adottati di Villamagna, Balatro e Vallina; la eliminazione della lottizzazione di Villamagna; la riduzione di circa il 50% delle previsioni edificatorie di Osteria Nuova; il divieto ai cambi di destinazione d’uso in favore della residenza nel territorio rurale; la variante di assestamento al RU, che ha introdotto una specifica disciplina per l’integrità fisica del territorio, la gestione dei vincoli sovra ordinati, la salvaguardia, puntuale e areale, delle risorse territoriali).

Gli esiti di queste politiche sono stati gravosi per le finanze comunali, che hanno visto passare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione dai 2.933.964,28 euro del 2004 al 1.340.003,17 del 2010, con una contrazione del 54%. Un esito previsto e sopportato con coraggio, nella consapevolezza che le politiche territoriali non possano basarsi sugli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione.

Le nuove previsioni insediative, pertanto, anziché ad attrarre popolazione dai comuni vicini, sono tese a favorire la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale (“... le previsioni demografiche parlano sì di una prevedibile perdita di popolazione, ma nello stesso tempo evidenziano come il numero delle famiglie tenda invece ad una crescita, seppur lieve. Pertanto, il deficit abitativo in tal senso va colmato riallineando il numero delle abitazioni alle

²⁶⁰ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 63

²⁶¹ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pagg. 59 e 60

possibili evoluzioni demografiche”²⁶²), stante l’ accertato spostamento, soprattutto delle giovani generazioni, nei comuni della seconda e della terza cintura (“... è già oggi in atto una dinamica di selezione dei residenti, che grava in primis sulle giovani coppie, le quali tendono ad un decentramento residenziale in direzione dei comuni della seconda corona dell’hinterland metropolitano ...”²⁶³) dove i costi delle abitazioni sono più bassi: “Arrestare questa tendenza significa riequilibrare la base demografica territoriale, rafforzare gli equilibri tra le generazioni, garantire forze importanti al mercato locale del lavoro, dare chances alle giovani coppie in formazione di restare sul territorio.”²⁶⁴

Per operare a questi fini è da tenere tuttavia presente che il pregio del territorio comunale e l’alto costo delle abitazioni non sembrano comprimere più di tanto il mercato immobiliare, pure in presenza della attuale crisi economica. L’offerta di alloggi di pregio si rivolge infatti a una domanda medio-alta che sopporta, meglio degli altri segmenti, gli effetti congiunturali (“... la conclamata attrattività dell’area fa sì che difficilmente si avranno rilevanti scarti tra dimensionamento della residenza ed effettivo insediamento di abitanti e famiglie; se del caso, questi si riverbereranno piuttosto sui prezzi degli immobili, innalzandoli. Tuttavia, le dinamiche citate possono agire in direzione di un accrescimento della selettività dei gruppi sociali che potrebbero insediarsi nell’area, sia in entrata che in uscita”²⁶⁵). E’ dunque necessario operare su più fronti: in particolare approntando formule abitative più consone alle esigenze di alcune fasce deboli della popolazione (in particolare gli anziani: “... realizzazione di mini-alloggi con assistenza “leggera” Ma anche l’introduzione di tecnologie domotiche, di tele-assistenza, di misure per l’eliminazione delle barriere architettoniche ...”²⁶⁶), garantendo alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze familiari per superare gli attuali fenomeni di sovraffollamento (“... il tema della qualificazione dell’attuale offerta alloggiativa si pone nel senso di garantire a tutti i residenti alloggi di superfici adeguate, evitando fenomeni di sovraffollamento delle abitazioni, già presenti, e che potrebbero darsi in futuro quando per l’effetto della nuclearizzazione delle famiglie potrebbe darsi un iato rilevante tra dimensione delle stesse e taglio degli alloggi ...”²⁶⁷), sostenendo le fasce sociali in condizioni di debolezza reddituale (“Su questa particolare componente della domanda abitativa, si può agire prevedendo un maggiore sforzo dell’amministrazione nel contrattare - anche prevedendo misure ad hoc all’interno del Ps - con i costruttori privati parti di edilizia sociale (edilizia contrattata) o predisponendo misure di contrasto al disagio abitativo, ...”²⁶⁸).

Ferma restando la consapevolezza della Amministrazione Comunale nei confronti di queste esigenze, che tuttavia devono inevitabilmente essere affrontate in una società di mercato dove la capacità di spesa del potere pubblico è, allo stato attuale, assolutamente inadeguata, e ferma restando la possibilità di regolare più favorevolmente la materia attraverso il RU, qualora le condizioni lo consentano, il PS adottato prevede che il RU possa disporre che i nuovi insediamenti (anche a carattere non residenziale) siano subordinati alla cessione gratuita di aree da mettere a bando per la realizzazione di edilizia sociale, ovvero, per i nuovi insediamenti a carattere residenziale, che una quota di SUL non inferiore al 20% di quella prevista da ogni

²⁶² Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

²⁶³ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

²⁶⁴ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 13

²⁶⁵ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 58

²⁶⁶ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

²⁶⁷ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 65

²⁶⁸ Cfr Contributo di ricerca IRPET, pag. 14

singolo intervento sia destinata a edilizia sociale, fermo restando (in accoglimento di altre osservazioni) il convenzionamento di una ulteriore quota, non inferiore al 30%, della superficie utile lorda prevista dall'intervento. Come ricordato si tratta di condizioni minime, che gli atti di governo del territorio potranno rendere, se del caso, più vantaggiose.

Ciò consente di ipotizzare una articolazione dell'offerta abitativa in grado di rispondere ad alcune tipologie di domanda sociale: da quella più debole, che necessita di affitti a canone calmierato, a quella popolare, che aspira alla casa in proprietà a prezzi variamente contenuti.

Stanti le previsioni edificatorie del PS, che costituiscono una riserva cui poter fare ricorso nel tempo attraverso i programmi quinquennali del RU, sarà pertanto con gli atti di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale deciderà, ogni cinque anni, se, quanto, dove e a quali condizioni dare operatività a queste previsioni.

6.2. Distinzione tra vecchie e nuove previsioni. La revisione generale del PS distingue, per chiarezza e trasparenza, le previsioni già presenti nel vigente PS e quelle introdotte ex novo. Le previsioni già presenti nella vigente strumentazione di governo del territorio, come noto, sono state profondamente modificate dalla Amministrazione Comunale nel corso dell'ultima legislatura attraverso numerose varianti, che hanno interessato PS, RU e RE e che hanno prodotto trasformazioni significative nelle quantità e nella dislocazione. Tali previsioni, così ridefinite, sono state confermate dalla revisione generale del PS e sono da attuare all'interno del perimetro dei centri abitati scaturito dalla variante al PS sulla ripermimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata in accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze PS (Del CC 44/2008 e Del CC 45/2009). Tale perimetro è riportato sulla tavola 2 "*Strategie per lo sviluppo durevole del territorio*" – 2.2 "*Unità territoriali organiche elementari*" del PS adottato. Le nuove previsioni insediative, definite ex novo dalla revisione generale del PS, e dunque i 347 vani ad uso residenziale ottenibili attraverso nuove costruzioni, potranno invece trovare collocazione, se del caso e sulla base dei criteri definiti dalla nuova Disciplina del PS, quali addizioni ai suddetti perimetri.

Risulta importante, pertanto, distinguere le due previsioni, in quanto esse sono riferite a contesti territoriali diversi e presuppongono modalità attuative diverse.

Si fa notare, a tale proposito, che le previsioni del PS vigente non decadono, poiché il PS ha validità a tempo indeterminato. Decadono invece dopo cinque anni, se non attuate, le previsioni del RU. La loro decadenza, tuttavia, fa ritornare le relative quantità volumetriche nella disponibilità del PS e l'Amministrazione Comunale può, se del caso, confermarle anche nella stessa ubicazione già definita con il RU.

Si ricorda che il recupero del patrimonio edilizio esistente è considerato dal PS, che ne definisce le quantità in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Detto patrimonio sarà specificatamente disciplinato dal RU, che considererà, ai fini del dimensionamento, i cambi di destinazione d'uso delle costruzioni. Difficilmente potrà considerare invece i frazionamenti di costruzioni che mantengono la stessa destinazione d'uso. Tale evenienza appare di difficile computo ai fini del dimensionamento del piano (il DM 1444/68 assume che ai fini degli standard urbanistici ad ogni abitante insediato o insediabile corrispondano 80 o 100 mc) e non risulta che i piani comunali la prendano in considerazione a questi fini. Nella vigente strumentazione comunale di governo del territorio, tuttavia, i frazionamenti, pur non considerati ai fini del dimensionamento del piano, risultano comunque disciplinati e subordinati al rispetto di alcune condizioni (ad es. superficie minima delle unità immobiliari e disponibilità di spazi per la sosta privata).

7. Opere pubbliche

7.1. Tra i principi per il governo del territorio²⁶⁹ il PS dispone che il RU provveda affinché tutti i nuovi insediamenti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ma con una diversa gradazione in funzione della loro consistenza *“siano subordinati a una verifica preventiva dell'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui (anche con riferimento alle linee guida predisposte dal competente AATO²⁷⁰), delle condizioni di accessibilità e di sosta, del sistema dei servizi di base, prevedendo, se del caso, opere contestuali di adeguamento e subordinando i nuovi insediamenti alla realizzazione delle suddette opere”* e *“prevedano la realizzazione prioritaria delle opere di urbanizzazione”*. Prevede altresì la *“realizzazione di opere pubbliche finalizzate, oltre che alla funzionalità del nuovo insediamento, a migliorare la completezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente”*.

Il PS, pertanto, conformemente alla propria natura, definisce principi che il RU dovrà rispettare e tradurre in azioni coerenti. Non si tratta di individuare opere pubbliche intorno alle quali organizzare il territorio. Si tratta semmai di recuperare (quanto meno in parte) il deficit di infrastrutturazione urbana che si è determinato negli ultimi decenni a causa di insediamenti che non si sono preoccupati di relazionarsi al contesto urbano su cui andavano a gravare.

Non risulta che tra i compiti del PS vi sia la valutazione del costo delle opere pubbliche e l'individuazione del soggetto finanziatore: tali mansioni, che presuppongono una precisa definizione delle opere e delle relative modalità di attuazione, fanno piuttosto capo agli atti di governo del territorio, che conferiscono operatività alle scelte strategiche del PS.

7.2. Nuovo palazzo comunale. La previsione del nuovo palazzo comunale, di cui si avverte la necessità stante la ristrettezza degli spazi attuali, la dispersione degli uffici in più sedi, le difficoltà di parcheggio, la drammatica carenza di spazi per l'archivio, interessa le aree comprese tra il capoluogo e la provinciale di Rosano e si lega alla maggiore accessibilità, alla ipotizzata presenza di un sistema articolato di parcheggi, alla possibilità di consistenti economie di scala, alla disponibilità di spazi adeguati ad ospitare le strutture politiche, tecniche e amministrative in un'unica sede, con evidenti risvolti di funzionalità. Ciò non significa che la nuova struttura debba essere collocata lungo la strada provinciale, potendo essa trovare una collocazione capace di mantenere uno stretto rapporto con l'abitato esistente. Il PS, del resto non prescrive la realizzazione della nuova struttura nelle aree summenzionate, ma la rende possibile nell'ambito dello spazio pubblico articolato e polifunzionale che dovrà qualificare la riorganizzazione delle aree a monte della SP 34 di Rosano in occasione dell'arrivo della tranvia. La Disciplina del PS recita infatti²⁷¹:

4. Sistema insediativo

4.1. La qualificazione dello spazio pubblico nel capoluogo dovrà essere perseguita garantendone la continuità fisica, la qualità formale, il coordinamento dell'arredo urbano, l'accessibilità pedonale. Al suo interno costituiranno luoghi centrali, emergenti per caratterizzazioni formali e funzionali i seguenti spazi:

.....

²⁶⁹ Vedi Disciplina, Parte Seconda *“Statuto del territorio”*, Titolo V *“Principi per il governo del territorio”*, articolo 51 *“Disposizioni relative al sistema insediativo urbano”*, punti 6 e 7.2

²⁷⁰ Linee guida per la regolamentazione dei rapporti fra il servizio idrico integrato e gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico, AATO3, Deliberazione 29 luglio 2008, n. 4.

²⁷¹ Vedi Disciplina, Parte Terza, Titolo Secondo *“Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE)”*, art. 64 *“UTOE di Bagno a Ripoli”*, punto 4.1.d

d. aree prospicienti la SP 34 di Rosano, dove, nell'ambito della riorganizzazione legata all'arrivo della tranvia, potrà essere prevista la realizzazione del nuovo municipio, nell'ambito di uno spazio pubblico articolato e polifunzionale.

.....

La previsione del nuovo municipio nelle aree di cui trattasi sarà pertanto valutata dalla Amministrazione Comunale al momento di definirne l'assetto in conseguenza del perfezionamento del progetto della tranvia. Comunque sia tale previsione non potrà in alcun modo intaccare il corridoio ecologico di Sorgane.

Sulla base di quanto detto l'osservazione non appare suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 82 – Gori Marta

Protocollo: n° 35547 del 18.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'unità immobiliare residenziale ubicata in Via Roma n.195/1999, fa presente che nel giardino di quest'ultima *"... il nuovo Piano Strutturale prevede il passaggio di una via di comunicazione ..."* e che *"... la via prevista, occupa la porzione estrema del giardino ... imponendo così la demolizione della vecchia struttura edificata in angolo, destinata oggi a ripostiglio ma un tempo ... luogo di elaborazione per la farmacia del paese"*.

A tale scopo, e visto che la nuova viabilità *"... serve a raccordare Via Roma con Via Fratelli Orsi e dovrebbe far parte del crocevia tra Via Roma, via Matteotti e la strada vicinale Martellina"*

propone:

"di utilizzare la traccia del percorso vicinale esistente che attualmente muore nella zona verde ma che comunque ha la direzione prevista dal Piano Strutturale"

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, né gli interventi stradali, rinviando tale compito al RU.

L'osservazione appare pertanto, allo stato, non pertinente, ma appare meritevole di considerazione ai fini della formazione del RU.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 82.bis – Bartolini Marco (Presidente della “S.S. Audace Resistente – Casa del Popolo Osteria Nuova”)

Protocollo: n° 35544 del 18.10.2010

Ubicazione: Osteria Nuova

Sintesi:

L'osservante fa presenta quanto segue:

1. *“La Società Sportiva Audace Resistente di Osteria Nuova sente il dovere di proporre le proprie osservazioni ... in quanto espressione della realtà sociale e storica di questo territorio”;*
2. *“Questa Amministrazione è stata ... coinvolta direttamente nelle previsioni di piano essendo inserita nel comparto edificatorio previsto a Osteria Nuova, comprendente anche terreni ...” dell'associazione stessa “... Le proposte presentateci da Codesta Amministrazione ... al riguardo dell'organizzazione di tale comparto, ricalcano esattamente le attuali previsioni di Piano in merito alle quali ...” l'associazione “ ... si era già espressa attraverso i documenti Vs prot. 45175/08 e Vs. prot 43531/09, che alleghiamo. Essi sono pertanto da considerare parte integrante delle attuali osservazioni ... riguardanti le previsioni di piano per la UTOE di Osteria Nuova che interagiscono con il suddetto comparto”;*
3. *“La riqualificazione di piazza Rosselli” viene ritenuta un'azione positiva ma “... dovendo lasciare spazio ai transiti per via Martinelli ...” si corre il rischio di realizzare un crocevia;*
4. *“In merito alla riqualificazione della zona a valle di Via Roma, in corrispondenza della Casa del Popolo, non si capisce perché per dare un senso urbanistico compiuto a Via Martinelli, si debba costruirci intorno civili abitazioni che di fatto andranno a condizionare ulteriormente (limitandole) le attività all'aperto della nostra Associazione ...”*
5. *“Crediamo che 21 nuovi alloggi localizzati in questa zona, possano debordare e rompere quelle “regole” di evoluzione che il Piano pone tra le sue finalità. Riteniamo pertanto necessario... che buona parte di queste previsioni siano ricollocate altrove facendo ricorso a metodi perequativi, limitando le volumetrie in loco allo stretto necessario per “saturare” l'immediato lungo strada di via Roma”*
6. *“Riteniamo che sia veramente indispensabile per Via Lazzeri un secondo sbocco carrabile su Via Roma considerato l'elevato carico abitativo attuale e futuro, con gli ulteriori 20 alloggi previsti dal comparto”*
7. *“Riteniamo infine essere un errore il fatto di aver posto in un unico comparto le edificazioni di via Lazzeri, a carattere sociale, e quelle a mercato libero di Piazza Rosselli. Unire i due interventi, così diversi nelle loro finalità, può significare che in caso di ritardi, o rischi di ricorsi, dipendenti da uno degli interventi, ne risulti penalizzato anche l'altro, in particolare quello a carattere sociale”*

Proposta di controdeduzione:

1. Il PS prende atto che il centro abitato di Osteria Nuova costituisce l'esito di uno sviluppo edilizio che, nei tempi recenti, ha profondamente alterato il carattere del borgo storico senza conferire al nuovo agglomerato urbano una struttura riconoscibile e funzionante.

Come già detto nelle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante al PS del 2006 *“L’abitato di Osteria Nuova non sembra costituire più ... un piccolo borgo immerso nella ... campagna, costellata di olivi, vigneti, cipressi, ville, chiese. Infatti, la realizzazione della vicina Autostrada del Sole e soprattutto dei massicci insediamenti recenti (a valle di Via Roma, con l’ampia lottizzazione che spinge lo “svillettamento” fino a Via della Torre; a ridosso di Via Lazzeri; a ridosso di Via Italo Martinelli) hanno trasformato il vecchio borgo addossato alla strada per San Donato e legato da molteplici relazioni alla campagna, in un aggregato privo di forma e di struttura urbana, casuale tanto nella organizzazione interna quanto nel rapporto con la campagna circostante. L’autostrada è passata senza preoccuparsi di contenere l’impatto, paesaggistico e territoriale, a livelli accettabili; le lottizzazioni recenti, queste sì massicce, laceranti, forse socialmente poco utili, si sono sovrapposte a un tessuto che “prima” era davvero delicato e hanno stravolto un borgo che era davvero piccolo e che aveva davvero un rapporto diretto con la ... campagna dei dintorni.*

Tutte queste trasformazioni sono divenute anch’esse parti integranti del paesaggio locale, ma in negativo, sovrapponendosi ad esso, introducendo pesanti elementi di incoerenza, deprimendone fortemente la qualità.

Oggi l’abitato di Osteria Nuova è il risultato di interventi episodici scoordinati, incoerenti, poco felici per i riflessi urbanistici e paesaggistici, che si sono “sovrapposti” a un nucleo storico dotato di intima coerenza morfologica e funzionale, modificandone il carattere originario e dilatandolo senza riuscire a conferirgli un nuovo “senso”. Esso pertanto appare necessitante non già di ulteriori, massicci carichi insediativi, quanto di una riorganizzazione morfologica, paesaggistica e funzionale capace di conferirgli un nuovo senso compiuto e di favorire la metabolizzazione degli interventi recenti.”

E’ con questa finalità che il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato di Osteria Nuova, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all’espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono²⁷²:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale;
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell’ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l’elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa per i traffici di attraversamento dell’abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato). Via della Torre è inserita dal PS tra le risorse patrimoniali²⁷³. Il suo potenziamento dovrà pertanto essere concepito secondo quanto stabilito dalla disciplina del PS.

²⁷² Vedi Disciplina, articolo 68 “UTOE di Osteria Nuova”, punto 4. Sistema insediativo

²⁷³ Vedi Disciplina, Parte Seconda “Statuto del territorio”, Titolo III “Disciplina per l’uso delle risorse patrimoniali”, Capo III “Disciplina delle componenti antropiche e storico - culturali”, articolo 35 “Viabilità di impianto storico”

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente:

- una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite); il PS finalizza gli insediamenti già previsti dalla vigente strumentazione di governo del territorio e già fortemente ridotti rispetto alle dimensioni originarie (circa il 50%) per garantire, tra l'altro, lo sbocco di una strada a fondo cieco (Via Martinelli), prefigurando in tal modo l'unico anello viario del centro abitato;
- si può parlare di qualità della vita in un centro abitato che gravita interamente sulla strada matrice, luogo, allo stesso tempo, di relazioni sociali, di distribuzione degli spostamenti interni e di attraversamento da parte dei traffici aventi origine e destinazione esterne, con migliaia di veicoli che transitano ogni giorno nei due sensi di marcia; il PS conferma, a tale proposito, una previsione già contenuta nella vigente strumentazione di governo del territorio e consistente nel potenziamento di Via della Torre, in modo da prefigurare una alternativa all'uso di Via Roma e razionalizzare le relazioni viarie tra i centri abitati lungo il percorso Bagno a Ripoli-Osteria Nuova-Antella-Grassina-Bagno a Ripoli²⁷⁴.

Il completamento della viabilità locale urbana (prolungamento di Via Martinelli) e la creazione di uno spazio aperto attrezzato (nuova centralità urbana collegata a una struttura sociale così importante come la Casa del popolo) costituiscono i presupposti di un intervento di riorganizzazione e di qualificazione urbana che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha messo a punto riducendo di circa il 50% il carico insediativo già previsto per gli interventi a monte e a valle di Via Roma. In sostanza, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, i nuovi interventi edificatori non dovranno essere concepiti all'interno di un perimetro di lottizzazione autosufficiente, ma dovranno essere obbligatoriamente finalizzati a concorrere alla creazione di una struttura urbana integrata, compiuta ed efficiente. Le loro opere di urbanizzazione, pertanto, oltre che in funzione del nuovo insediamento, dovranno essere definite in modo da migliorare la compiutezza e la qualificazione dei raccordi con la struttura urbana esistente sulla base delle esigenze di riorganizzazione di tutto il centro abitato. In questa ottica il collegamento tra Via Martinelli e Via Roma si configura come un piccolo contributo alla creazione di una struttura urbana minimamente definita e come l'unico anello stradale esistente nel centro abitato.

2. L'intervento di riorganizzazione urbana, sopra delineato, non presuppone necessariamente la costruzione di abitazioni "intorno" alla Casa del popolo e demanda agli atti di governo del territorio la definizione del progetto urbano (nel rispetto della strategia individuata dal PS). Tale progetto si farà carico necessariamente delle problematiche sollevate dalla osservazione, stante il fatto che una casa del popolo trova nella collocazione urbana e nel rapporto con gli abitanti un imprescindibile tratto identitario.

3. Si concorda con l'esigenza di garantire uno sbocco a Via Lazzeri, poiché ciò contribuirebbe a definire e completare la struttura urbana di Osteria Nuova. Il Regolamento urbanistico potrà comunque operare in tal senso.

²⁷⁴ L'integrazione, materiale e immateriale, tra i centri abitati discende dal riconoscimento del sistema insediativo policentrico (invariante strutturale)

4. Il PS prevede che l'intervento richiamato dall'osservazione sia attuato attraverso un unico comparto perché lo concepisce come intervento di riorganizzazione urbana e lo lega alla realizzazione di opere pubbliche di rilevanza generale.

L'osservazione appare condivisibile allorché auspica il completamento di Via Lazzeri e la riqualificazione di Piazza Rosselli. Nell'insieme essa appare pertanto suscettibile di accoglimento parziale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazioni giunte oltre la data di chiusura dei termini di presentazione

Osservazione n° 83 – Testi Enrico et alii²⁷⁵

Protocollo: n° 35662 del 19.10.2010

Ubicazione: -

Sintesi:

L'osservante, con riferimento alla variante al Piano strutturale adottata che "... prevede l'allungamento ..." di Via Italo Martinelli "... fino allo sbocco su Via Roma e sua apertura, eventualmente a senso unico, al pubblico transito ..."

esprime

la sua "... contrarietà, senza con ciò volere interferire nella edificazione delle previste nuove abitazioni, che ..." ritiene "... debbano avere un loro percorso carrabile. Pertanto ..."

chiede

"... audizione al fine di potere esprimere più compiutamente il proprio parere"

Proposta di controdeduzione:

Il PS prende atto che il centro abitato di Osteria Nuova costituisce l'esito di uno sviluppo edilizio che, nei tempi recenti, ha profondamente alterato il carattere del borgo storico senza conferire al nuovo agglomerato urbano una struttura urbana riconoscibile e funzionante.

Oggi l'abitato di Osteria Nuova è il risultato di interventi episodici scoordinati, incoerenti, poco felici per i riflessi urbanistici e paesaggistici, che si sono "sovrapposti" a un nucleo storico dotato di intima coerenza morfologica e funzionale, modificandone il carattere originario e dilatandolo senza riuscire a conferirgli un nuovo "senso". Esso pertanto appare necessitante di una riorganizzazione morfologica, paesaggistica e funzionale capace di conferirgli un nuovo senso compiuto e di favorire la metabolizzazione degli interventi recenti.

E' con questo scopo che il PS definisce pochi, elementari obiettivi di riorganizzazione del centro abitato, facendo perno sugli interventi edificatori residuali del PS vigente, finalizzati non già all'espansione, ma alla qualificazione e alla razionalizzazione urbana. Tali obiettivi sono²⁷⁶:

- recupero di Piazza Fratelli Rosselli, quale luogo centrale;
- creazione di una nuova centralità urbana incentrata su spazi aperti a prevalente carattere ricreativo, attraverso un nuovo spazio pubblico da ricavare a valle di Via Roma, nell'ambito del completamento e della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- prosecuzione di via Martinelli (attualmente a fondo cieco) e sua ricongiunzione con Via Roma, dando luogo ad un anello viario completo e capace di costituire l'elemento direttore e strutturante della riorganizzazione del settore urbano centro-meridionale;
- potenziamento di Via della Torre (già previsto dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio) e suo utilizzo, con Via Ubaldino Peruzzi, quale strada alternativa

²⁷⁵ Con altri 25 firmatari

²⁷⁶ Vedi Disciplina, articolo 68 "UTOE di Osteria Nuova", punto 4. Sistema insediativo

per i traffici di attraversamento dell'abitato (il RU dovrà definire le caratteristiche paesaggistiche e tecniche del tracciato).

Rinunciare a questi obiettivi minimi di riorganizzazione e di riqualificazione dell'abitato significherebbe pensare che l'attuale assetto urbano, anziché frutto di interventi edificatori tanto casuali quanto devastanti costituisca un valore che i nuovi interventi potrebbero disperdere. E' da notare tuttavia, a tale proposito, che difficilmente una struttura urbana risulta funzionante se costruita su strade a fondo cieco (e gran parte delle espansioni recenti nel territorio comunale sconta questo limite). Il PS, pertanto, tra gli obiettivi di riorganizzazione del centro abitato, prevede anche lo sbocco di Via Martinelli, prefigurando in tal modo la realizzazione dell'unico anello viario del centro abitato.

L'osservazione, che pure appare non pertinente nella formulazione della richiesta, appare nel merito non suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 84 – Rozza Giuseppe

Protocollo: n° 35736 del 19.10.2010

Ubicazione: Bagno a Ripoli – I Ponti

Sintesi:

L'osservante, con riferimento agli immobili di proprietà (costituiti da fabbricati, annessi e pertinenze) situati in Via Roma (c/o Polo scolastico "Volta e Gobetti") *"... inseriti solo in parte all'interno del perimetro del centro abitato ..."* fa presente *"... che la zona fuori dal perimetro, oggetto di osservazione, ha caratteristiche di zona urbana analoghe a quella della zona circostante interna al perimetro del centro abitato"*

Chiede pertanto

"... che vengano apportate modifiche al perimetro del centro abitato ed inserite le parti urbane indicate in azzonamento con caratteristiche analoghe a quelle circostanti all'interno del perimetro del centro abitato"

Proposta di controdeduzione:

Il perimetro dei centri abitati proposto dal PS è conforme a quello riportato sul PTC della Provincia di Firenze. Tale perimetro comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dalla revisione generale del PS²⁷⁷. Il PS in coerenza con il PTC della Provincia di Firenze, ripropone detto perimetro nelle forme definite dal RU²⁷⁸. Tale perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni del PS.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

²⁷⁷ Vedi Disciplina, articolo 51 *"Disposizioni relative al sistema insediativo urbano"* e articolo 70 *"Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"*

²⁷⁸ Vedi tavola 2.2 *"Strategie per lo sviluppo durevole del territorio"* – 2.2 *"Unità territoriali organiche elementari"*

Osservazione n° 85 – Società “Susini & Lenzi” srl

Protocollo: n° 35954 del 21.10.2010

Ubicazione: Vicchio di Rimaggio

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'attività ristorativa esercitata in un immobile situato “... in Via di Vicchio e Paterno n. 9 ...” e “... adibito attualmente ad esercizio di ristoro denominato “La Gargotta”, considerato che:

- “... sul fronte opposto della strada è presente una tettoia parzialmente tamponata ed attualmente utilizzata nella bella stagione a sala ristorante”
- “... detto manufatto, costituito da struttura metallica con orditura superiore in legno e copertura in pannelli “effetto tegola”, risulta avere una superficie di circa 190 mq con altezza media di mt. 2,90”
- “... l'utilizzo della struttura sopra descritta risulta molto richiesto dalla clientela per il bellissimo affaccio sulle colline e la città di Firenze, ma purtroppo può attualmente avvenire soltanto durante il periodo estivo e poiché la zona cucina si trova nell'immobile principale è intuibile il disagio connesso al servizio delle diverse pietanze”

chiede:

“ ... la possibilità di inserire una norma che possa consentire il pieno utilizzo di ...” tale “... immobile mediante semplice installazione di infissi in metallo e/o legno e vetro e realizzazione di una postazione di cottura ...” in quanto “... è necessario a nostro parere che l'Amministrazione riesca ad incentivare la permanenza di queste attività, perché esse svolgono una importante funzione di promozione turistica e di valorizzazione del territorio”

Proposta di controdeduzione:

Il PS definisce un progetto integrato di territorio fondato sul riconoscimento e sulla tutela del patrimonio territoriale, così come descritto nello statuto, nonché su strategie per lo sviluppo durevole, finalizzate al bene comune e all'affermazione di un ruolo originale del territorio comunale nell'ambito dell'area metropolitana fiorentina. I contenuti territoriali più significativi di tali strategie sono definiti dal PS in relazione alle sei UTOE (unità territoriali organiche elementari) nelle quali viene suddiviso, ai fini programmatici, il territorio comunale.

Il RU, principale atto di governo del territorio con specifica valenza urbanistica ed edilizia, provvederà a definire la disciplina di tutela del patrimonio territoriale e a tradurre in azioni quelle strategie che, nell'arco del primo quinquennio di validità programmatica del RU, risulteranno più utili e fattibili.

Come noto, il PS, pur definendo obiettivi, criteri, limiti e compatibilità, non localizza gli interventi edificatori, rinviando tale compito al RU. Quest'ultimo, per espressa disposizione del PS²⁷⁹, avrà la possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente ai fini ricreativi e di ristoro.

²⁷⁹ Vedi Disciplina, articolo 63 “Dimensionamento”, punto 2,c,2 “strutture ricreative e di ristoro”

Si evidenzia inoltre che quanto specificatamente richiesto dall'osservazione è materia degli atti di governo del territorio.

L'osservazione appare pertanto non pertinente, se pure meritevole di considerazione stante l'importanza di attività qualificate di ristoro nel territorio rurale.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 86 – Nenci Anna Maria e Perrina Michele

Protocollo: n° 36011 del 21.10.2010

Ubicazione: Antella

Sintesi:

Gli osservanti, con riferimento agli immobili di proprietà, situati in Via della Torricella n.21 e n.23 "... avendo appreso che il fabbricato, di cui le loro suddette abitazioni costituiscono porzione, è stato escluso, nel nuovo Regolamento Urbanistico ... dall'ambito urbano" (Tav. 10 precedente R.U.) ed è stato, invece, ricompreso nella perimetrazione del "territorio rurale" (Tav. 10 nuovo R.U.)..." in considerazione del fatto che il suddetto fabbricato:

- "... secondo il precedente Regolamento Urbanistico in vigore fino al 3 giugno 2009, faceva già parte dell' "Ambito urbano- centro abitato" (Tav. 10 precedente R.U.)";
- "... è utilizzato come civile abitazione dei sottoscritti i quali non svolgono l'attività agricola";
- "...è collocato in una zona limitrofa al perimetro dell'ambito urbano di Antella fissato dal nuovo R.U. , ed è posto al limite della strada che forma il confine del centro abitato"

chiedono:

"che il suddetto fabbricato e le sue relative aree di pertinenza vengano ricomprese nell'ambito urbano".

Proposta di controdeduzione:

Il perimetro degli ambiti urbani proposto dal PS adottato è conforme a quello delle UTOE dei centri abitati definito dal PS vigente a seguito della variante per la perimetrazione delle UTOE dei centri abitati, approvata con Del. CC 45/09 a seguito di accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze. Tale perimetro, che corrisponde pertanto a quello attualmente condiviso dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, comprende i centri abitati esistenti nonché le aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto già previste dalla vigente strumentazione comunale di governo del territorio e confermate dal PS adottato²⁸⁰. Detto perimetro potrà essere, se del caso, modificato dal RU sulla base delle disposizioni dettate dal PS adottato.

Nello specifico si fa presente che anche il RU vigente esclude l'immobile in oggetto dal perimetro del centro abitato di Antella.

L'osservazione appare pertanto non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

²⁸⁰ Vedi Disciplina, articolo 51 "Disposizioni relative al sistema insediativo urbano" e articolo 70 "Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi"

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 87 – Rodriguez Riccardo (“Azienda Agricola Policleto”)

Protocollo: n° 35614 del 19.10.2010

Ubicazione: Capannuccia

Sintesi:

L'osservante, con riferimento all'azienda agricola di proprietà interamente ricompresa “... nella zona classificata , sia nel P.T.C. della Provincia, che nel R.U. del Comune, come “Ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (L.R. 49/1995)” fa presente che:

1) ... l'art. 10 del P.T.C., comma 4, recita:

“Negli ambiti territoriali di cui ai commi precedenti, fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, gli S.U. dei Comuni consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1 conformandosi alla prescrizione che gli edifici aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantire un adeguamento funzionale. Disciplinano i servizi e le attrezzature di livello provinciale e/o regionale in conformità all'art. 24”

Poiché il comma 1 dello stesso articolo cita anche la “coltura agraria” fra le singolarità che caratterizzano tali ambiti, appare evidente che la realizzazione di interventi finalizzati esclusivamente all'attività agricola possono essere autorizzati.

2) Per contro, il R.U. del Comune, all'art. 28 (Ambiti di reperimento e per le aree naturali protette di interesse locale), al punto 2.2 recita:

“Fino alla istituzione delle are naturali protette di interesse locale e alla entrata in vigore del relativo strumento di gestione negli ambiti di reperimento:

A – sono vietate le nuove costruzioni, ancorché precarie, le recinzioni di ogni tipo, l'apertura di nuove strade, la chiusura delle strade e dei sentieri esistenti, la eliminazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, l'abbattimento delle alberature segnaletiche;

B – è consentita la realizzazione di infrastrutture ad uso della Protezione Civile e dei servizi antincendio;

C – sugli edifici esistenti sono consentiti, fatte salve le maggiori restrizioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme, interventi fino alla ristrutturazione edilizia”.

Osserva di conseguenza :

“ Appare evidente come la norma comunale, oltre ad essere in palese contrasto con le indicazioni normative del P.T.C. (che giustamente intende consentire il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola), non permette di fatto nessun intervento. Tale normativa, nel rendere praticamente irrealizzabile qualsiasi intervento di recupero alla funzione agricolo-forestale oltre che di presidio del territorio, di fatto ne consente la fruizione a chi pratica illegittimamente la guerra simulata ed il motocross.”

Proposta di controdeduzione:

Il PS considera quella agricola un'attività essenziale per la qualità del territorio comunale: al punto tale che definisce quello di Bagno a Ripoli un territorio agri urbano, "interfaccia" tra città e campagna, "cerniera" tra la città di Firenze e i sistemi territoriali del Chianti, Val d'Arno e Val di Sieve. Il paesaggio locale, d'altra parte, deriva soprattutto dalle attività mezzadrili e per mantenere la propria caratterizzazione identitaria, ancorché concepita in chiave moderna, necessita inevitabilmente di attività agricole aperte alla polifunzionalità. La vicinanza con Firenze e la qualità del paesaggio costituiscono grandi potenzialità per lo sviluppo di attività integrate compatibili, a cominciare dal turismo rurale.

La qualità del paesaggio ha spesso costituito un limite allo sviluppo di molte attività nel territorio rurale, comprese quelle agricole, nella convinzione che limitare le trasformazioni potesse servire a garantire il permanere di una qualità paesaggistica ereditata e prodotta in altri tempi e in altre condizioni socio-economiche. D'altra parte, nei tempi recenti, si è troppo spesso perso il secolare rapporto con l'ambiente naturale e si sono prodotte trasformazioni che, al di là del paesaggio, si mostravano incoerenti rispetto alle stesse condizioni fisiche e ambientali di base; si è inoltre operato, sovente, secondo logiche di rendita (annessi agricoli deruralizzati e trasformati in abitazioni), piuttosto che di impresa. Le limitazioni poste dalla normativa regionale e comunale alle costruzioni nelle zone agricole (nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso) derivano da un ricorso a volte spregiudicato alla rendita, che non lasciava intravedere una sana logica di impresa.

Il PS, di per sé, non impone vincoli paesaggistici, ma regole di qualità paesaggistica, provando a indicare (alcune) modalità per indirizzare le trasformazioni territoriali (soprattutto di carattere edilizio) verso una sostanziale coerenza (non architettonica, ma relazionale) con il codice genetico del paesaggio locale. Ciò nella convinzione che esistano già sufficienti limitazioni derivanti da norme sovra ordinate e che lo sforzo del piano comunale debba essere rivolto a capire *come* si possa operare in funzione della qualità paesaggistica, provando semmai a rinnovarla, aggiornarla e riprodurla.

Un ingrediente ineliminabile, a questo proposito, sta, secondo il PS, nella qualità ecologica del paesaggio. Per cogliere e perseguire questa qualità bisogna, da una parte, riconoscere le caratteristiche ambientali del territorio, improntando le attività a criteri di sostenibilità ambientale, e, dall'altra, definire un progetto politico di territorio, ad alta condivisione sociale, fondato prioritariamente sulla compatibilità ambientale.

Poiché tuttavia la qualità paesaggistica implica la qualità ecologica, ma non si esaurisce in essa, il PS considera anche la ricca semiologia culturale che si è stratificata nel corso dei secoli e fornisce criteri che consentono ai nuovi interventi di trovare le essenziali coerenze con essa

Ciò detto operano, evidentemente, le norme sovra ordinate e, allorché queste comportano limitazioni, il piano comunale non può che recepirle. Allorché, tuttavia, tali norme consentono specificazioni a livello locale (vedi gli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale", art. 10 PTC Provincia di Firenze) il piano comunale, nelle sue articolazioni di PS e di RU, provvede e provvederà a finalizzare le limitazioni, ma, allo stesso tempo, a consentire quelle pratiche agricole funzionali al perseguimento degli obiettivi individuati dalle norme sovraordinate (ad es: se scopo della norma è la salvaguardia della biodiversità in aree a forte presenza boschiva e se tale biodiversità è legata al mantenimento dell'ecomosaico costituito da prati, prati pascolo, colture arboree, ecc. è evidente la necessità di attività agricole che impediscano al bosco di trasformare l'ecomosaico presente in un unico ecosistema omogeneo. In un caso di questo genere è più utile mantenere i coltivi, consentendo una recinzione o la costruzione di un annesso, piuttosto che abbandonare i terreni e consentire al bosco di coprire tutto).

A testimonianza dell'importanza che il PS attribuisce all'agricoltura sta una apposita strategia, relativa al sistema rurale, che scommette sul connubio qualità del prodotto – qualità del territorio e che prevede la stesura di appositi disciplinari di qualità in accordo con le associazioni di categoria.

In conclusione, ferme restando le diverse prerogative riservate dalla legge regionale agli imprenditori agricoli e agli agricoltori amatoriali, nonché le limitazioni derivanti da norme sovra ordinate, il PS è aperto a un utile confronto con quanti sono interessati a svolgere attività agricole attente alla qualità del territorio e del paesaggio, alla qualità del prodotto, al lavoro, all'impresa, alla polifunzionalità, mentre contrasta decisamente la formazione di rendita legata, in particolar modo, alle costruzioni agricole da de ruralizzare.

Tutto ciò premesso, si evidenzia come l'osservazione si riferisca alla disciplina del RU vigente e non a quella del PS adottato. Il nuovo RU, che discenderà dal nuovo PS, provvederà ad articolare la disciplina degli ambiti di reperimento in funzione dei valori da tutelare, prestando comunque particolare attenzione alle attività agricole, ritenute fondamentali per il presidio territoriale e paesaggistico.

L'osservazione, in quanto riferita alla disciplina del RU vigente, appare comunque non pertinente.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Osservazione n° 88 – Arch. Prunecchi Cesare

Protocollo: n° 3536 del 29.01.2011

Ubicazione: Rimaggio

Sintesi:

L'osservazione, con riferimento all' area situata a est di Via di Quarto a Rimaggio e classificata come bosco nello specifico elaborato relativo all'uso del suolo urbano, segnala che trattasi di area "*semplicemente agricola*" condotta a "*seminativo arborato*". Allo scopo allega estratto di mappa e visura catastale.

Proposta di controdeduzione:

Nell'area indicata dalla osservazione il bosco risulta effettivamente assente. Si ritiene pertanto opportuno modificare le tavole del quadro conoscitivo di riferimento 7.1.B (Caratteri insediativi – uso del suolo urbano "Bagno a Ripoli – Rimaggio") e 7.3.B (Caratteri morfologici dei tessuti urbani "Bagno a Ripoli –Rimaggio), così come da estratti allegati.

L'osservazione appare pertanto suscettibile di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

Contributo Area 6 – Pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio

Sintesi:

1. Con riferimento alla Disciplina:

- 1.1. Articolo 63, punto 2c2: risulta ancora citata la “porta attrezzata del parco fluviale dell’Arno”, mentre la previsione della porta è stralciata in sede di conferenza tecnica precedente l’adozione del PS su richiesta della Provincia di Firenze.
Articolo 64, punto 1.1.b.1: come sopra.
- 1.2. Articolo 63, punto 2c3: con riferimento alle strutture ricettive, si propone di modificare il testo da “creazione di un tessuto di strutture turistico - ricettive leggere e integrate nel territorio rurale nell’ambito delle volumetrie esistenti, ...” in “creazione di un tessuto di strutture turistico - ricettive integrate nel territorio rurale nell’ambito delle volumetrie esistenti, ...”. Ciò al fine di rinviare al RU la scelta della dimensione e della tipologia delle strutture turistico – ricettive da realizzare nel territorio rurale, conservando aperta la possibilità di recepire l’indicazione contenuta nel nuovo PRS regionale, che auspica, se e in quanto possibile, la conversione ai fini ricettivi di ville storiche presenti nel territorio rurale;
- 1.3. Articolo 64 e seguenti, tabelle sinottiche 2, 3 e 4: ad ogni vano risultano corrispondere mediamente 25 mq di superficie utile abitabile, pari a 32,5 mq di superficie utile lorda (+ 30%). Anche se l’incremento del 30% tra superficie utile abitabile e superficie utile lorda è scaturito dalla discussione che ha preceduto l’adozione del PS, si fa presente che nel RU vigente tale differenza risulta contenuta nel 25%. Si propone pertanto di mantenere la differenza del 25% tra superficie utile abitabile e superficie utile lorda anche nel PS e di correggere, di conseguenza, la superficie utile lorda che corrisponde ai nuovi vani previsti.
- 1.4. Articolo 70, punti 5 e 6: da una ricerca effettuata sugli atti che hanno fatto seguito alla adozione del primo PS del Comune di Bagno a Ripoli (Del CC 30 luglio 1998, n. 128) è risultato che la Provincia di Firenze, nel dichiarare il suddetto PS conforme al proprio PTCP con Del CP 08.03.1999, n. 35, ha accettato l’integrazione dei “Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale”, individuati dalle tavole grafiche del PTCP e disciplinati dall’articolo 24 delle Norme di attuazione, con tutte “Le aree e le attrezzature di livello sovracomunale”, individuate dalle tavole grafiche del PS e disciplinate dall’articolo 19 delle Norme di attuazione.
Si ritiene, pertanto, che la revisione generale del PS debba fare riferimento a tutte le suddette attrezzature, se del caso non confermando quelle per le quali non si ravvisino più interessi programmatici.
L’osservazione propone inoltre di:
 - prevedere, in luogo del “centro sportivo tennis Match Ball”, previsto dal PS vigente, e del “polo sportivo Marina di Candeli”, previsto dal nuovo PS adottato, un “polo sportivo fluviale di Candeli” comprensivo delle strutture private del Match Ball e delle strutture pubbliche di Marina di Candeli;

- denominare il “campo golf Ugolino” (PS adottato) come “impianto golf Ugolino” e il “ripetitore telefonico Poggio Incontro” (PS vigente) come “impianti telecomunicazione Poggio Incontro”;
 - inserire tra i “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi dell’art. 24 del PTCP il teatro comunale di Antella, il depuratore di Ponte a Niccheri e il centro operativo del Comune di Bagno a Ripoli in virtù della sua rilevanza quale sede sovracomunale della protezione civile.
- 1.5. Si suggerisce che la Disciplina, allorché fa riferimento ad atti o strumenti di pianificazione, li indichi tramite il richiamo testuale degli estremi di approvazione.
- 1.6. Articolo 27, punto 3 (areali interessati da episodici ritrovamenti archeologici segnalati da fonti bibliografiche): si suggerisce di modificare l’articolato, evitando di appesantire le pratiche edilizie con specifiche indagini a carico dei richiedenti e prevedendo, di contro, una disciplina di RU preventivamente concordata con la competente Soprintendenza.
- 1.7. Articolo 28 (edifici matrice dell’identità storico-culturale): essendo pervenute alcune notifiche di provvedimenti di tutela relative agli edifici elencati nella tabella di cui all’articolo 28, si chiede di integrare la suddetta tabella con gli estremi di tali provvedimenti e di prevedere un apposito dispositivo che ne consenta l’aggiornamento senza che ciò costituisca variante urbanistica.
- 1.8. Articolo 48 (invarianza paesaggistica): si propone che:
- *“... l’utilizzo delle forme di energia rinnovabile sia un principio di coerenza e di compatibilità con le evoluzioni della Conformazione Paesaggistica Consolidata”;*
 - le regole di coerenza con la conformazione paesaggistica individuate dal PS siano da intendersi come “preferenziali”, ovvero se ne preveda la regola nei casi di completamento di realtà esistenti, togliendo *“per dimostrate esigenze pubbliche di miglioramento della rete viaria o per dimostrate esigenze aziendali di equipaggiamento funzionale per la conduzione di attività agricole”* (punto 4.1.3).
 - tra i requisiti di incoerenza paesaggistica (punto 4.1.4) sia meglio specificato il concetto di *“localizzazione in aree con funzioni ecologiche di stazioni di passo, corridoi diffusi o corridoi lineari”*, ovvero siano più espliciti i riferimenti al quadro conoscitivo di riferimento;
 - ulteriori regole insediative di coerenza con la conformazione paesaggistica consolidata relative a funzioni ordinarie ed episodiche (punto 4.1.8): sia eliminata la parte relativa alle coperture degli edifici, in quanto *“... troppo stringente e particolareggiata”;*
 - siano meglio specificate le regole da seguire nei completamenti e nell’integrazione del sistema viario (punto 4.1.9);
 - relativamente ai volumi interrati o seminterrati siano ricordate le disposizioni del RU vigente, che consentono cantine e locali tecnici a servizio di edifici esistenti (non classificati ai sensi dell’art. 20, purché non accessibili dall’esterno se non sfruttando salti morfologici) e nei “Borghi e nuclei rurali” anche le autorimesse.

2. Con riferimento alla cartografia:

- 2.1. Statuto del territorio, tavola 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata": la viabilità di impianto storico riportata nella tavola, che pure costituisce una selezione della viabilità di impianto storico (con individuazione della viabilità principale, degli anelli viari e dei tratti viari di accesso a costruzioni), meriterebbe di una ulteriore pulizia, con l'eliminazione dei brevi tratti viari secondari che, dando esclusivamente accesso ai campi, non rientrano nella casistica precedente.

Proposta di controdeduzione:

1. Con riferimento alla Disciplina:

- 1.1. Si propone di eliminare i refusi negli articoli 63 e 64, evidenziati dalla osservazione, attraverso le seguenti modifiche alla Disciplina del PS adottato:

Articolo 63. Dimensionamento

1.
2.
 - a. ...
 - b. ...
 - c. ...
 - c.1. ...
 - c.2. strutture ricreative e di ristoro:

- ~~1.1. previsione di una porta attrezzata del parco fluviale dell'Arno, in prossimità del confine con il Comune di Firenze e delle aree di sosta a servizio della tranvia;~~
- 1.2. potenziamento delle strutture ricreative esistenti nei capisaldi urbani;
- 1.3.

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

-
1. Finalità.
 - 1.1.
 - a.
 - b. forte caratterizzazione di ruolo incentrata su:
 - b.1. ~~previsione del parco fluviale dell'Arno e della sua porta occidentale;~~
 - b.2.

- 1.2. Articolo 63, punto 2c3: condividendo l'osservazione alla luce del nuovo PRS regionale, si propone di modificare la Disciplina nel modo seguente, così come richiesto:

Articolo 63. Dimensionamento.

- 1
2. Obiettivi strategici di riferimento

....

 - a.
 - b.
 - c.

c.1 ...

c.2. ...

c.3. strutture ricettive

- o creazione di un tessuto di strutture turistico - ricettive ~~leggere e~~ integrate nel territorio rurale nell'ambito delle volumetrie esistenti,

1.3. Articolo 64 e seguenti, tabelle sinottiche 2, 3 e 4: Al fine di garantire una maggiore continuità con gli atti di governo del territorio operanti nel territorio comunale, si ritiene opportuno, come suggerito dall'osservazione, mantenere il rapporto tra SUA e SUL entro il limite del 25%, così come previsto dal RU vigente. Si propone pertanto di modificare la Disciplina del PS adottato così come segue:

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

.....

4. Sistema insediativo

.....

4.4. Per soddisfare il fabbisogno residenziale potranno essere realizzati 90 vani²⁸¹, per una superficie utile lorda complessiva di ~~2.925~~ **2.813** mq²⁸², attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 140 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~4.550~~ **4.375** mq, attraverso nuove costruzioni. ...

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

4. Sistema insediativo

.....

4.4. Per soddisfare il fabbisogno residenziale ... potranno essere realizzati 90 vani²⁸³, per una superficie utile lorda complessiva di ~~2.925~~ **2.813** mq²⁸⁴, attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 65 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~2.113~~ **2.031** mq, attraverso nuove costruzioni. ...

Articolo 66. UTOE di Antella

.....

4. Sistema insediativo

.....

4.2. Per soddisfare il fabbisogno residenziale ... potranno essere realizzati 77 vani²⁸⁵, per una superficie utile lorda complessiva di ~~2.503~~ **2.406** mq²⁸⁶, attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 50 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~1.625~~ **1.563** mq, attraverso nuove costruzioni.

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

.....

²⁸¹ Di cui n. 75 negli ambiti urbani e n. 15 nel territorio rurale

²⁸² Di cui ~~2.438~~ **2.344** mq negli ambiti urbani e ~~488~~ **469** mq nel territorio rurale

²⁸³ Di cui n. 75 negli ambiti urbani e n. 15 nel territorio rurale

²⁸⁴ Di cui ~~2.438~~ **2.344** mq negli ambiti urbani e ~~488~~ **469** mq nel territorio rurale

²⁸⁵ Di cui n. 62 negli ambiti urbani e n. 15 nel territorio rurale

²⁸⁶ Di cui ~~2.015~~ **1.937** mq negli ambiti urbani e ~~488~~ **469** mq nel territorio rurale

4. Sistema insediativo

.....

4.2. Per soddisfare il fabbisogno residenziale potranno essere realizzati 30 vani²⁸⁷, per una superficie utile lorda complessiva di ~~975~~ **938** mq²⁸⁸, attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 67 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~2.178~~ **2.094** mq, attraverso nuove costruzioni.

Articolo 67. UTOE di Osteria Nuova

.....

4. Sistema insediativo

.....

4.3. Per soddisfare il fabbisogno residenziale ... potranno essere realizzati 30 vani²⁸⁹, per una superficie utile lorda complessiva di ~~975~~ **938** mq²⁹⁰, attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 10 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~325~~ **313** mq, attraverso nuove costruzioni.

Articolo 67. UTOE di Vallina

.....

4. Sistema insediativo

.....

4.5. Per soddisfare il fabbisogno residenziale ... potranno essere realizzati 30 vani²⁹¹, per una superficie utile lorda complessiva di ~~975~~ **938** mq²⁹², attraverso cambi di destinazione d'uso e/o interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e 15 vani, per una superficie utile lorda complessiva di ~~488~~ **469** mq, attraverso nuove costruzioni.

Articolo 70. Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

.....

3. Nel sistema insediativo urbano ... valgono le seguenti disposizioni:

3.1.

3.2. aree di riorganizzazione urbana e di nuovo impianto:

a. Bagno a Ripoli:

- o località La Fonte (scheda n. 12): 38 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~1.330~~ **1.283** mq.

b. Antella:

- o Via di Pulicciano (scheda n. 17): 40 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~1.400~~ **1.350** mq;
- o Via Brigate Partigiane (retro) - unico comparto con intervento di Villamagna, Via Poggio a Luco (scheda n. 5): 52 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~1.825~~ **1.755** mq;

²⁸⁷ Di cui n.18 negli ambiti urbani e n.12 nel territorio rurale

²⁸⁸ Di cui ~~585~~ **563** mq negli ambiti urbani e ~~390~~ **375** mq nel territorio rurale

²⁸⁹ Di cui n.18 negli ambiti urbani e n.12 nel territorio rurale

²⁹⁰ Di cui ~~585~~ **563** mq negli ambiti urbani e ~~390~~ **375** mq nel territorio rurale

²⁹¹ Di cui n.18 negli ambiti urbani e n.12 nel territorio rurale

²⁹² Di cui ~~585~~ **563** mq negli ambiti urbani e ~~390~~ **375** mq nel territorio rurale

-
- c. Balatro:
 - Via di Picille (scheda n. 19): 63 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~2.210~~ **2.126** mq.
- d. Capannuccia:
 - Ex fornace Brunelleschi (scheda n. 20): 548 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~19.235~~ **18.495** mq, oltre strutture direzionali, pubblici esercizi e altre strutture terziarie per una superficie utile lorda non superiore a 2.200 mq.
- e. Osteria Nuova:
 - Via Lazzeri e Piazza Rosselli (schede n. 13 e 14): unico comparto con 127 vani ad uso residenziale una superficie utile lorda non superiore a ~~4.125~~ **3.969** mq;
- f. Vallina:
 - Via di Rosano (scheda n. 1): 119 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~4.175~~ **4.016** mq;
 -
- g. Villamagna:
 - Via Poggio a Luco (scheda n. 5) – unico comparto con intervento di Antella, Via Brigate Partigiane (retro): 12 vani ad uso residenziale per una superficie utile lorda non superiore a ~~420~~ **405** mq.

TABELLE SINOTTICHE

Tabella 1. **Insediamenti residenziali: capacità edificatoria residua PS previgente**

UTOE	Recupero		Nuove costruzioni		Totale	
	Ambiti urbani		Ambiti urbani		Ambiti urbani	
	Vani (n)	SUL (mq)	Vani (n)	SUL (mq)	Vani (n)	SUL (mq)
Bagno a Ripoli			137	4.377 4.453	137	4.377 4.453
Grassina			35	1.094 1.138	35	1.094 1.138
Antella			179	5.981 5.818	179	5.981 5.818
Capannuccia	548	18.495 19.235	25	781 813	573	19.276 20.048
Osteria Nuova			141	4.407 4.583	141	4.407 4.583
Vallina	105	3.281 3.605	136	4.577 4.420	241	7.858 8.025
TOTALE	653	21.776 22.840	653	21.217 21.225	1.306	42.993 44.065

1.306 vani

Recupero 653 vani

Nuove costruzioni 653 vani

Tabella 2. **Insediamenti residenziali: nuove previsioni PS**

UTOE	Recupero				Nuove costruzioni				Totale	
	Ambiti urbani		Territorio rurale		Totale		Ambiti urbani			
	Vani (n) (1)	SUL (mq) (2)	Vani (n) (1)	SUL (mq) (2)	Vani (n) (1)	SUL (mq) (2)	Vani (n) (1)	SUL (mq) (2)	Vani (n) (1)	SUL (mq) (2)
Bagno a Ripoli	75	2.438 ⁽²⁾ 2.344	15	488 ⁽²⁾ 469	90	2.926 ⁽²⁾ 2.813	140	4.550	230	7.476 ⁽²⁾ 7.188
Grassina	75	2.438 ⁽²⁾ 2.344	15	488 ⁽²⁾ 469	90	2.926 ⁽²⁾ 2.813	65	2.113 ⁽²⁾ 2.031	155	5.039 ⁽²⁾ 4.844

Antella	62	2.015 1.937	15	488(2) 469	77	2.503(2) 2.406	50	1.625 1.563	127	4.128(2) 3.969
Capannuccia	18	585 563	12	390 375	30	975 938	67	2.178(2) 2.094	97	3.153(2) 3.031
Osteria Nuova	18	585 563	12	390 375	30	975 938	10	325 313	40	1.300 1.250
Vallina	18	585 563	12	390 375	30	975 938	15	488(2) 469	45	1.463(2) 1.406
TOTALE	266	8.646(2) 8.313	81	2.634(2) 2.531	347	11.280(2) 10.844	347	11.279(2) 10.844	694	22.559(2) 21.688

694 vani

Recupero 347 vani

Nuove costruzioni 347 vani

(1) Si assume che ad ogni vano corrispondano mediamente 25 mq di superficie utile abitabile, pari a ~~32,5~~ **31,25** mq di superficie utile lorda (+ 30 25%)

(2) ~~Arrotondato all'unità superiore~~ La SUL (n° vani x 31,25 mq/vano) è arrotondata per eccesso in presenza di decimali superiori o uguali a 0,5. E' approssimata per difetto negli altri casi.

Tabella 3. **Insedimenti residenziali: capacità edificatoria totale PS**

UTOE	Recupero						Nuove costruzioni		Totale	
	Ambiti urbani		Territorio rurale		Totale		Ambiti urbani			
	Vani (n) (±)	SUL (mq)	Vani (n) (±)	SUL (mq)	Vani (n) (±)	SUL (mq)	Vani (n) (±)	SUL (mq)	Vani (n) (±)	SUL (mq)
Bagno a Ripoli	75	2.438(2) 2.344	15	488(2) 469	90	2.926(2) 2.813	277	9.003 8.752	367	11.929 (2) 11.565
Grassina	75	2.438(2) 2.344	15	488(2) 469	90	2.926(2) 2.813	100	3.251(2) 3.125	190	6.177 (2) 5.938
Antella	62	2.015 (2) 1.937	15	488(2) 469	77	2.503(2) 2.406	229	7.443 7.544	306	9.946 (2) 9.950
Capannuccia	566	19.820 19.058	12	390 375	578	20.210 19.433	92	2.991(2) 2.875	670	23.201 (2) 22.307
Osteria Nuova	18	585 563	12	390 375	30	975 938	151	4.908 4.720	181	5.883 5.657
Vallina	123	4.190 3.844	12	390 375	135	4.580 4.219	151	4.908(2) 5.046	286	9.488 (2) 9.264
TOTALE	919	31.486(2) 30.089	81	2.634(2) 2.531	1.000	34.120 (2) 32.620	1.000	32.504 (2) 32.061	2000	66.624 (2) 64.681

2.000 vani

Recupero 1.000 vani

Nuove costruzioni 1.000 vani

(1) Si assume che ad ogni vano corrispondano mediamente 25 mq di superficie utile abitabile, pari a 32,5 mq di superficie utile lorda (+30%)

(2) Arrotondato all'unità superiore

Tabella 4. **Capacità insediativa PS: residenza**

UTOE	Abitanti insediati (1)	Abitanti insediabili (2)						Totale abitanti	
		Recupero			Nuove costruzioni				Totale
		Ps previgente	Ps	Totale	Ps previgente	Ps	Totale		
Bagno a Ripoli	7.514		90	90	137	140	277	367	7.881
Grassina	9.997		90	90	35	65	100	190	10.187
Antella	4.249		77	77	179	50	229	306	4.555
Capannuccia	846	548	30	578	25	67	92	670	1.516
Osteria Nuova	1.403		30	30	141	10	151	181	1.584
Vallina	1.677	105	30	135	136	15	151	286	1.963
TOTALE	25.686	653	347	1.000	653	347	1.000	2.000	27.686

(1) Popolazione residente al 31.05.2006

(2) Si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente 25 mq di superficie utile abitabile, pari a 32,5 mq di superficie utile lorda (+30%) un vano

1.4. Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale: si ringrazia per la segnalazione e si auspica che tutta la strumentazione di governo del territorio, se sottoposta a variante, veda conseguentemente modificati i propri elaborati cartografici. Si propone pertanto di modificare gli elaborati del PS adottato secondo gli indirizzi programmatici più volte ribaditi dalla Amministrazione Comunale. Tali indirizzi comportano, rispetto alle attrezzature di livello sovracomunale oggi individuate dal previgente PS e dal vigente PTCP, le seguenti conferme e/o modifiche:

- a. servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale che trovano conferma nel PS adottato in qualità di "attrezzature di rilevanza territoriale": Ospedale di S. Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, polo scolastico Volta - Gobetti a Bagno a Ripoli, stazione elisoccorso Capannuccia, impianti di telecomunicazione Poggio Incontro, acquedotto La Lama presso Casavecchia, centro formazione Enel, impianto golf Ugolino, polo sportivo fluviale di Candeli (già centro sportivo tennis Match Ball. In coerenza con la valutazione diagnostica del sistema funzionale socio-economico, contenuta nello statuto del territorio del PS adottato²⁹³, se ne propone l'ampliamento fino a comprendere le limitrofe strutture sportive comunali di Marina di Candeli);

²⁹³ Vedi Disciplina, articolo 17 "Sistema socio – economico", punto 3 "Valutazione diagnostica"

- b. servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale che non trovano conferma nel PS adottato, in quanto relativi a programmi decaduti o diversamente formulati. In particolare:
- i. Gualchiere di Remole, Antico Spedale del Bigallo, Villa Monna Giovannella, Villa di Mondeggi: sono considerati dal PS adottato come complessi storico – culturali di rilevanza territoriale;
 - ii. museo di storia della civiltà contadina, nuovo impianto di depurazione comprensoriale (aree fluviali dell’Ema, a valle di Ponte a Ema), villa Pedriali: non costituiscono più oggetto di programmi comunali e/o sovracomunali;
 - iii. parco metropolitano dell’Arno: il parco fluviale dell’Arno costituisce una centralità programmatica del nuovo PS adottato, ma è concepito, piuttosto che come attrezzatura, come ambito programmatico per la gestione di risorse territoriali e per la sperimentazione di politiche sostenibili legate alla presenza del fiume;
 - iv. cassa di espansione Capannuccia: la cassa di espansione viene concepita non come attrezzatura, ma come opera idraulica fondamentale per la regimazione dell’Ema.
- c. servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale che si propone di aggiungere a quelli già previsti dal PS vigente:
- i. centro servizi Ponte a Niccheri, quale complesso di strutture pubbliche, di rilevanza sovracomunale, deputate alla depurazione e alla protezione civile.

Si propone conseguentemente di apportare le modifiche alla tavola 3.2.2 “Unità territoriali organiche elementari” così come da allegato, integrando l’elenco di detti servizi e attrezzature come da considerazioni sopra riportate.

Si propone inoltre di modificare la Disciplina così come di seguito indicato:

Articolo 55. Sistema territoriale

1. ...

2. Obiettivi strategici di riferimento.

Gli obiettivi strategici di riferimento, che sono assunti dalle prestazioni minime definite dalle condizioni di “invarianza territoriale”, e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE , sono:

-

- **complessi storico-culturali di rilevanza territoriale, quali strutture di maggiore significato identitario per il territorio comunale finalizzate alla promozione delle risorse e delle eccellenze del levante fiorentino: Gualchiere di Remole, Antico Spedale del Bigallo, Villa Monna Giovannella, Villa di Mondeggi;**

- servizi e attrezzature di rilevanza territoriale, che costituiscono “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente²⁹⁴: Ospedale di S. Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, polo scolastico Volta -Gobetti a Bagno a Ripoli, stazione elisoccorso Capannuccia, impianti di telecomunicazione Poggio Incontro, acquedotto La Lama presso Casavecchia, centro formazione Enel, impianto golf Ugolino, polo sportivo fluviale di Candeli (comprendente le attrezzature private del Match Ball e le attrezzature pubbliche di Marina di Candeli), centro servizi di Ponte a Niccheri (comprendente i servizi per la depurazione e la protezione civile);

- altri servizi e attrezzature di rilevanza sovra comunale: cimitero monumentale di Antella, cimitero di San Piero a Ema, teatro comunale di Antella;

-

Articolo 64. UTOE di Bagno a Ripoli

.....

3. Sistema territoriale

3.1. Costituiscono servizi e attrezzature di rilevanza territoriale, quali “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente²⁹⁵, con capacità di attivare o potenziare funzioni sovra comunali, i seguenti complessi: Polo scolastico Volta – Gobetti, acquedotto La Lama presso Casavecchia, centro formazione Enel, polo sportivo fluviale di Candeli (comprendente le attrezzature private del Match Ball e le attrezzature pubbliche di Marina di Candeli).

In coerenza con quanto disposto dal PTC della Provincia di Firenze²⁹⁶ il Regolamento urbanistico potrà precisare i perimetri delle suddette aree.

~~3.1~~ 3.2. Gli effetti di periferizzazione di Bagno a Ripoli nei confronti di Firenze

Articolo 65. UTOE di Grassina

.....

3. Sistema territoriale

3.1. Costituiscono servizi e attrezzature di rilevanza territoriale, quali “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente²⁹⁷, con capacità di attivare o potenziare funzioni sovra comunali, i seguenti complessi: Ospedale di Santa Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, centro servizi di Ponte a Niccheri (comprendente i servizi per la depurazione e la protezione civile), impianto golf Ugolino.

In coerenza con quanto disposto dal PTC della Provincia di Firenze²⁹⁸ il Regolamento urbanistico potrà precisare i perimetri delle suddette aree.

3.2. Costituiscono altri servizi e attrezzature di rilevanza sovra comunale i seguenti complessi: cimitero di Ponte a Ema

~~3.1~~ 3.3. Intorno all’Ospedale di Santa Maria Annunziata,

Articolo 66. UTOE di Antella

²⁹⁴ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24

²⁹⁵ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, art. 24

²⁹⁶ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24, punti 3 e 5.

²⁹⁷ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, art. 24

²⁹⁸ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24, punti 3 e 5.

.....

3. Sistema territoriale

3.1. Villa Monna Giovannella, immediatamente prospiciente la stazione autostradale di servizio “Chianti”, costituisce **uno dei complessi di rilevanza storico – culturale di maggiore significato identitario per il territorio comunale, finalizzato alla promozione delle risorse e delle eccellenze del levante fiorentino, quale una potenziale** cerniera di collegamento tra autostrada e territorio ...

3.2. Costituiscono altri servizi e attrezzature di rilevanza sovra comunale i seguenti complessi: teatro comunale di Antella, cimitero monumentale di Antella.

3.3. Le relazioni ecologiche e funzionali

Articolo 67. UTOE di Capannuccia

.....

3. Sistema territoriale

3.1. **Costituiscono servizi e attrezzature di rilevanza territoriale, quali “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente²⁹⁹, con capacità di attivare o potenziare funzioni sovra comunali, i seguenti complessi: stazione elisoccorso Capannuccia.**

In coerenza con quanto disposto dal PTC della Provincia di Firenze³⁰⁰ il Regolamento urbanistico potrà precisare i perimetri delle suddette aree.

~~3.1.~~ **3.2.** La Villa di Mondeggi, con le relative pertinenze, costituisce uno dei complessi ~~storico-architettonici~~ **di rilevanza storico-culturale** di maggiore significato identitario per il territorio comunale

....

Articolo 68. UTOE di Osteria Nuova

.....

3. Sistema territoriale

3.1. L’Antico Spedale del Bigallo, con le relative pertinenze, costituisce uno dei complessi ~~storico-architettonici~~ **di rilevanza storico-culturale** di maggiore significato identitario per il territorio comunale ...

Articolo 69. UTOE di Vallina

.....

3. Sistema territoriale

3.1. **Costituiscono attrezzature di rilevanza territoriale, quali “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente³⁰¹, con capacità di attivare o potenziare funzioni sovra comunali, i seguenti complessi: impianti di telecomunicazione Poggio Incontro.**

In coerenza con quanto disposto dal PTC della Provincia di Firenze³⁰² il Regolamento urbanistico potrà precisare i perimetri delle suddette aree.

²⁹⁹ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze , Norme di attuazione, art. 24

³⁰⁰ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24, punti 3 e 5.

³⁰¹ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze , Norme di attuazione, art. 24

³⁰² Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24, punti 3 e 5.

~~3.1.~~ **3.2.** Il complesso delle Gualchiere di Remole, con le relative aree pertinenziali, **costituisce uno dei complessi di rilevanza storico-culturale di maggiore significato identitario per il territorio comunale e costituirà il centro direzionale del parco fluviale, e sarà utilizzabile per funzioni culturali, ricreative e promozionali ...**

Articolo 70: Salvaguardie, continuità della gestione urbanistica e interventi fatti salvi

.....

5. Nelle aree che ospitano **“servizi e attrezzature di rilevanza territoriale”** ~~“attrezzature e servizi di livello territoriale”,~~ di cui alla tavola di progetto del Piano Strutturale “ Strategie 2. Unità Territoriali Organiche Elementari” ~~corrispondenti alle aree per “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale”, di cui all’articolo 24 delle Norme di attuazione del PTC della Provincia di Firenze:~~

a. se pubbliche o di rilevante interesse pubblico (Ospedale di S. Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, polo scolastico Volta - Gobetti a Bagno a Ripoli, **Antico Spedale del Bigallo, Gualchiere di Remole, Villa di Mondeggi, polo sportivo fluviale di Candeli - strutture pubbliche, cimitero monumentale di Antella, cimitero di San Piero a Ema, stazione elisoccorso Capannuccia, impianti di telecomunicazione Poggio Incontro, acquedotto La Lama presso Casavecchia, centro servizi di Ponte a Niccheri (comprendente i servizi per la depurazione e la protezione civile), teatro comunale di Antella**): sono consentiti nei limiti dimensionali stabiliti dal presente Piano Strutturale per le UTOE di appartenenza, gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente, sulla base delle procedure previste dal suddetto regolamento urbanistico o dalle sue varianti;

b. se private o comunque diverse da quelle di cui al precedente punto a (**centro formazione Enel, polo sportivo fluviale di Candeli – strutture private, Villa Monna Giovannella, impianto golf Ugolino**): sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza addizioni funzionali (come ~~previste definite~~ dalla LR 01/2005 e disciplinate dal Regolamento Urbanistico vigente).

1.5. Onde evitare possibili equivoci, come paventato dall’osservazione, si ritiene opportuno modificare la Disciplina:

- a. integrando l’Articolo 1 “Definizione, contenuti e ambito di applicazione” con il seguente punto 5:

Articolo 1. Definizione, contenuti e ambito di applicazione

.....

4. Ai fini delle presenti norme, per Piano strutturale previgente si intende il Piano strutturale del Comune di Bagno a Ripoli, così come risultante a seguito della approvazione della “Variante perimetrazione centri abitati” di cui alla Del. CC n. 45 del 30.03.2009, in vigore alla data di adozione della presente Revisione generale del PS.

Per Regolamento urbanistico previgente si intende il Regolamento urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli, così come risultante a seguito della approvazione della variante di cui alla Del. CC n. 62 del 11.05.2010, in vigore alla data di adozione della presente Revisione generale del PS.

- b. usando le stesse locuzioni (Piano strutturale previgente e Regolamento urbanistico previgente) allorché ci si riferisce al Piano strutturale o al Regolamento urbanistico in vigore al momento della adozione della Revisione generale del Piano strutturale.

A tale scopo si propone di sostituire sempre la locuzione “previgente strumentazione comunale” con la locuzione “Regolamento urbanistico previgente”. In particolare nei seguenti punti:

- Art.1, comma 3
- Art. 51, comma 3
- Art. 51, comma 7.1
- Art. 63, comma 2.a
- Art. 63, comma 2.b
- Art. 63, nota n. 169
- Art. 64, comma 4.4
- Art. 65, comma 4.4
- Art. 66, comma 4.2
- Art. 67, comma 4.2
- Art. 67, comma 4.5.d
- Art. 68, comma 4.3
- Art. 69, comma 4.2
- Art. 69, comma 4.5
- Art. 70, comma 4
- Art. 70, comma 5.a
- Art. 70, comma 5.b
- Art. 70, comma 6

Si propone altresì di sostituire sempre le locuzioni “precedente Piano strutturale”, “Piano strutturale vigente” e “previgente strumento di pianificazione territoriale” con la locuzione “Piano strutturale previgente”. In particolare nei seguenti punti:

- Art. 21, comma 6.2
- Art. 67, comma 4.1
- Art. 70, comma 8

1.6. Si concorda con l’opportunità di modificare l’articolo 27 , punto 3, della Disciplina e si propone di formularlo come segue:

Articolo 27. Siti archeologici

.....

3. Gli areali che hanno dato luogo a ritrovamenti episodici sono meritevoli di conservazione dinamica; il R.U. provvede, **in preventivo accordo con la competente Soprintendenza**, a definirne i perimetri e a dettare **per essi** una apposita disciplina. ~~Al loro interno, gli interventi di trasformazione del suolo sono preceduti da apposite indagini, preventivamente concordate con la competente Soprintendenza archeologica.~~

1.7. Si ritiene assolutamente legittimo aggiornare l’elenco degli edifici matrice (sottoposti dal PS adottato a restauro e risanamento conservativo) sulla base di eventuali ulteriori provvedimenti di tutela emessi dalla competente Soprintendenza (che comportano una analoga limitazione

degli interventi edilizi al restauro e al risanamento conservativo), senza che ciò costituisca variante al PS. Si propone pertanto di integrare l'articolo 28 della Disciplina così come segue:

Articolo 28. Edifici matrice dell'identità storico-culturale

.....

Tabella 2 – Edifici matrice dell'identità storico-culturale

N°	Denominazione	Località	Eventuale decreto di vincolo	N° archivio Soprintendenza	Data decreto di vincolo	Identificazione catastale		N° repertorio PTCP
						foglio	particelle	
1	S. MICHELE A COMPIOBBI	COMPIOBBI				2	A, 10	
2	REMOLUZZO	CASE SAN ROMOLO				4	60, 61, A	1_158
3	GUALCHIERE DI REMOLE	VALLINA	0364/1909	FI 1262	06/11/1916	1	13, 12, 17, 18, 32	1_183
4	CHIESA DI SANTA MARIA A QUARTO	RIMAGGIO	1089/1939	FI 6115	05/10/1984	15	B, 82	1_187
5	CHIESA DI S. ANDREA A CANDELI	CANDELI				16	B, 50	
6	PIEVE DI SAN PIERO A RIPOLI	BAGNO A RIPOLI	1089/1939 e 42/2004	FI 6430	02/08/1986 e 28/07/2010	13 14	101 B, C, 43, 44, 137, 149	1_195
7	VILLA LA TANA	CANDELI	1089/1939	FI 1257	25/06/1988	18	30, 31, 32	1_177
8	CHIESA DI S. LORENZO A VICCHIO	RIMAGGIO	42/2004	FI 2032	13/01/2009	17	A, 24, 26	
9	CHIESA DI S. MARIA A RIGNALLA	VALLINA				7	A, 87	1_152
10	PIEVE DI S. DONNINO A VILLAMAGNA	VILLAMAGNA	1089/1939	FI 6435	24/05/1993	12	A, 97	
11	CHIESA DI SAN ROMOLO A VILLAMAGNA	CASE SAN ROMOLO				9	A	1_60
12	CHIESA DI SAN GIUSTO A EMA	VACCIANO				38	B	1_83
13	FONTE DI FATA	PONTE AEMA	1089/1939	FI 0481 A	07/11/1989	39	289	1_140

	MORGANA							1_199
14	VILLA SIGNORINI (IL RIPOSO)	PONTE A EMA				40	96	1_137 1_159
15	CHIESA DI SAN PIERO A EMA	PONTE A EMA	42/2004	FI 0490	26/01/2011	30	A, 17, 53	
16	CHIESA DI SAN TOMMASO A BARONCELLI	BAGNO A RIPOLI				23	200, A, B	
17	CHIESA DI SAN QUIRICO E GIUDITTA A RUBALLA	SAN QUIRICO A RUBALLA				34	B	1_96
18	LE CORTI A RUBALLA (CORTACCIA)	OSTERIA NUOVA	490/1999	FI 0017	27/10/2003	32	129	1_132
19	VILLA PERUZZI (LA TORRE)	ANTELLA				45	44	1_108
20	ORATORIO DI SANTA CATERINA	PONTE A EMA	1089/1939	FI 6251	26/06/1989	31	A	1_135 1_197
21	VILLA LA SELVA	ANTELLA				31	7, 8	1_136
22	CHIESA DI SANTO STEFANO A PATERNO	PATERNO	1089/1939	FI 0610	27/11/1990	33	A	
23	VILLA PEDRIALI	ANTELLA	490/1999	FI 6441	30/05/2000	44	29, 392	1_134
24	MONTEPILLI	MONTE PILLI				36	79	1_131
25	CHIESA DI S.GIORGIO A RUBALLA	OSTERIA NUOVA				49	A	
26	BIGALLO	BIGALLO	1089/1939	FI 6434	02/10/1992	33	102, 103, 104, 105	1_32 1_181
27	CHIESA DI SANTA LUCIA A TERZANO	TERZANO				26	A	1_43
28	CHIESA SAN MICHELE A TEGOLAIA	GRASSINA				41	A, 151	
29	CHIESA DI S.MARTINO AI CIPRESSI	SAN MARTINO				55	A	
30	VILLA DI MONDEGGI	MONDEGGI				60	42, 46, 40, 49	
31	VILLA DI LAPPEGGI	LAPPEGGI	1089/1939	FI 0375	30/09/1976	59	5, 6, 36, 38, 112, 138, 139, 140, 141	1_164 1_165 1_166 1_193
32	VILLA GINORI (BELMONTE)	BALATRO				43	84	1_93

33	FATTORIA DI LILLIANO	GRASSINA	1089/1939	FI 0575	13/02/1987	43	173	1_194
34	CHIESA DI SAN LORENZO A MONTISONI	MONTISONI	42/2004	FI 2140	21/01/2011	49	164	1_129
35	CHIESA DI SANTA MARGHERITA A CASCIANO	CAPANNUCCIA				67	107, 108	1_5
36	CHIESA DI S.ANDREA A MORGIANO	S.ANDREA A MORGIANO				62	42, 275	
37	CASTELLO DI QUARATE	QUARATE	364/1909	FI 1263	29/05/1913	70	1, 2, 3	1_120 1_185
38	CHIESA DI S.BARTOLOMEO A QUARATE	QUARATE				62	148	1_119
39	FATTORIA DI CASTEL RUGGERO	CASTEL RUGGERO	1089/1939	FI 0688	09/05/1995	73	14, 26, 60, 63, 86	
40	CHIESA DI S.STEFANO A TIZZANO	S.STEFANO A TIZZANO	490/1999	FI 6440	22/05/2000	69	106	1_116
41	VILLA DI MONNA GIOANNELLA	ANTELLA	42/2004	FI 0016	04/03/2005	45	115, 117	1_101
42	VILLA DI VERNALESE	LA FONTE	1089/1939	FI 0538	26/11/1985	26	37	1_191 1_150
43	CASTELLO DI MONTEACUTO	VALLINA	490/1999	FI 0585	02/01/2001	3	121, 122	1_157
44	CASTEL BELFORTE	CASE S.ROMOLO	42/2004	FI 2038	21/05/2009	8	98, 162, 204	1_154
45	CHIESA DI SANT'EUGENIO A ROSANO	ROSANO				6	A	
46	VILLA IL PALAGIO	CANDELI	1089/1939	FI 0369	05/02/1976	16	78	1_73 1_146 1_163
47	PIEVE DI SANTA MARIA ALL'ANTELLA	ANTELLA	1089/1939	FI 6437	04/11/1997	44	A	

4. A seguito della emissione di ulteriori provvedimenti di tutela, ai sensi del D Lgs 42/2004³⁰³, la suddetta Tabella 2 è suscettibile di integrazione, sia con l'inserimento di nuovi edifici, sia con l'inserimento o la modifica di ulteriori dati relativi a edifici già in elenco.

2. Con riferimento alla cartografia:

³⁰³ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

1.8. Le perplessità relative ad alcune regole riguardanti la coerenza paesaggistica (articolo 48 della Disciplina) nascono, come evidenziato dagli incontri con gli uffici comunali, dalle difficoltà incontrate nella gestione ordinaria, soprattutto in presenza di progetti che richiedono l'espressione di pareri esterni. Fermo restando l'impianto della disciplina del PS, pertanto, si ritiene condivisibile quanto evidenziato dall'osservazione, rinviando comunque al RU ulteriori specificazioni coerenti.

Si propone pertanto di introdurre le seguenti modifiche e/o integrazioni all'articolo 48 della Disciplina del PS adottato:

Articolo 48. Invarianza della qualità paesaggistica

...

3. Le presenti disposizioni, riguardanti l'invarianza della qualità paesaggistica, sono attuate attraverso una approfondita interpretazione conoscitiva e progettuale dei caratteri strutturali e funzionali del paesaggio. A tal fine il Regolamento urbanistico definisce i requisiti tecnici per la elaborazione dei progetti, disponendo che i progetti di restauro, ristrutturazione edilizia o nuova realizzazione di edifici e spazi aperti, o di loro complessi, siano elaborati, con una congrua definizione paesaggistica dello stato di fatto e delle previsioni di intervento, **preferenzialmente** in coerenza con le disposizioni che seguono, **consentendo, a meno di specifiche e motivate eccezioni, l'introduzione di sistemi per la produzione di energie da fonte rinnovabile sulla base di specifiche disposizioni di compatibilità paesaggistica.**

...

4.1.3. Il sistema morfologico dei rilievi e dei fondovalle costituisce un riferimento non eludibile per la coerenza delle trasformazioni insediative del paesaggio, fatti salvi gli interventi già abilitati all'esecuzione all'atto dell'adozione del Piano strutturale. La localizzazione degli edifici risponde ai criteri prevalenti della disposizione dei fronti maggiormente estesi secondo l'andamento meno acclive del terreno e alla esposizione a solatio dei fronti di affaccio degli spazi principali. Sui rilievi collinari edifici e strade sono dislocati prevalentemente in corrispondenza delle articolazioni strutturali dei crinali, delle cime e dei poggi, delle selle e delle groppe di versante. Sono derogabili le regole di coerenza insediativa del presente comma solo nei casi di completamento di realtà esistenti ~~per dimostrate esigenze pubbliche di miglioramento della rete viaria o per dimostrate esigenze aziendali di equipaggiamento funzionale per la conduzione di attività agricole.~~

4.1.4. La demolizione e ricostruzione su sedime variato degli edifici che non siano classificati come "edifici matrice" o "edifici di interesse storico-culturale" e che esprimano relazioni paesaggistiche incoerenti è effettuata nel rispetto delle regole di coerenza insediativa di cui al presente articolo. Sono requisiti di incoerenza paesaggistica riferibili ai suddetti edifici esistenti:

- la localizzazione in aree di versante;
- la localizzazione in aree di fondovalle;
- la localizzazione in aree con funzioni ecologiche di *stazioni di passo, corridoi diffusi o corridoi lineari* **definite dal Regolamento urbanistico;**

....

4.1.8. L'insediamento delle suddette funzioni ordinarie ed episodiche esprime caratteri di coerenza con la conformazione paesaggistica consolidata del territorio attraverso le ulteriori regole insediative specifiche:

- edifici: gli edifici hanno una conformazione planimetrica semplice di forma rettangolare, ovvero composta da moduli di forma rettangolare, e una conformazione altimetrica unitaria nei corpi a pianta semplice, che può essere variabile nei corpi a pianta composta; ~~le coperture sono a capanna, con il colmo disposto secondo il lato maggiore in posizione simmetrica in presenza di pianta semplice o con possibilità di posizione asimmetrica, in presenza di pianta composta; le coperture a padiglione sono consentite nei corpi compiuti a pianta rettangolare semplice;~~

.....

4.1.9. L'insediamento di servizi pregiati e/o di funzioni specialistiche di eccellenza La definizione progettuale esprime caratteri di coerenza con la conformazione paesaggistica consolidata del territorio attraverso le ulteriori regole insediative specifiche:

-

- volumi interrati o seminterrati: sono consentiti negli edifici e negli spazi aperti pertinenziali se ricadenti nei nuovi tessuti urbani, ovvero, **nel territorio rurale**, se realizzati nell'ambito di progetti organici capaci di sfruttare **sfruttando** le opportunità morfologiche dei terreni e/o di ~~minimizzare~~ **minimizzando** l'impatto degli accessi e delle coperture attraverso adeguate opere strutturali

2.1. Si ritiene utile eliminare i brevi tratti viari citati dalla osservazione e si propone pertanto di modificare la tavola dello Statuto del territorio, 1.3.3.2 "Conformazione paesaggistica consolidata", così come da allegato. Per le stesse ragioni si propone di modificare coerentemente la tavola 1.3.2 "Componenti antropiche e storico culturali" che informa la conformazione paesaggistica consolidata..

Così come disposto dall'articolo 41 della Disciplina adottata in riferimento alle conformazioni paesaggistiche riconosciute nel territorio comunale ("*... In presenza di componenti paesaggistiche che, sulla base di indagini più approfondite e documentate, effettuate dagli atti di governo del territorio o dai progetti conseguenti, risultassero motivatamente attribuibili a una diversa conformazione del paesaggio, l'Amministrazione Comunale potrà disporre l'aggiornamento delle relative cartografie senza che ciò costituisca variante al Piano strutturale.*" Articolo 41, punto 1, secondo comma, della disciplina adottata), si propone inoltre di integrare l'articolo 35 "Viabilità di impianto storico" così come segue:

Articolo 35. Viabilità di impianto storico

1. E' la viabilità, di ogni livello gerarchico, che presenta un impianto antecedente al 1930.

.....

E' rappresentata nella Tavola 1.3.2 dello Statuto del Territorio, dove sono individuati anche percorsi comprensivi di tratti recenti, che hanno sostituito nel tempo i tratti originari³⁰⁴ senza modificarne i tracciati in modo significativo.

Il Regolamento urbanistico potrà integrare la viabilità locale di impianto storico individuata dal Piano strutturale con strade campestri di impianto storico che consentano il completamento della rete viaria, senza che ciò costituisca variante al Piano strutturale.

Il contributo dell'Area 6 appare pertanto meritevole di accoglimento.

Esito voto Consiglio Comunale:

Osservazione accolta

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione non accolta

³⁰⁴ Antecedenti al 1930

