

# l'ultimora

dal Comune di Bagno a Ripoli

Marzo 2014

numero 35

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO C'È TEMPO FINO AL 3 MAGGIO 2014 PER LE OSSERVAZIONI



**Riduzione delle nuove costruzioni e del consumo di suolo a vantaggio del recupero del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione di un'agricoltura polifunzionale e del turismo.** Questi i principali contenuti della Variante al Piano Strutturale e del Nuovo Regolamento Urbanistico, adottati entrambi dal Consiglio Comunale lo scorso 13 febbraio, con il voto favorevole di parte dell'Opposizione. I due

strumenti urbanistici sono pubblicati sulla home page del sito internet del Comune <http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it>. Chi vuole presentare osservazioni prima dell'approvazione definitiva può farlo **entro sabato 3 maggio 2014**.

### **ELABORATO CON LA PARTECIPAZIONE**

Il Nuovo Regolamento Urbanistico è stato elaborato con un

percorso iniziato subito dopo l'approvazione del Piano Strutturale, passato attraverso l'approvazione di diversi documenti programmatici e degli schemi direttori che disegnano l'assetto delle principali frazioni del territorio, e **con la discussione dei contenuti in 15 sedute della seconda commissione consiliare, cui si aggiungono le 12 sulla variante anticipatrice, tutti incontri ai quali hanno**

**preso parte anche cittadini e professionisti.** Come fu con il Piano Strutturale, sia la Variante al Piano Strutturale sia il Nuovo Regolamento Urbanistico sono stati inoltre oggetto di uno **specifico percorso partecipato iniziato a luglio e concluso a dicembre 2013**, che ha coinvolto cittadini, associazioni di volontariato e di categoria, ordini professionali, imprenditori ed operatori agricoli. Inoltre, va sottolineato il **lavoro integrato fra l'estensore di Piano e Regolamento, l'arch. Luciano Piazza, e gli uffici comunali**, che, grazie a questa metodologia, saranno immediatamente **pronti a gestire i due strumenti urbanistici una volta che il Consiglio Comunale li avrà definitivamente approvati.** La modalità di partecipazione prescelta, quella del bottom up, cioè dal basso verso l'alto, ha dato vita ad un processo di partecipazione inteso come una **costruzione collettiva** tramite **tappe di avvicinamento attraverso le quali l'estensore del piano ha preso visione dei contributi in maniera diretta e immediata integrandoli via via nei due strumenti urbanistici.**

### **PIÙ RECUPERO, MENO CONSUMO DI SUOLO**

Riduzione delle nuove costruzioni e del consumo di suolo a vantaggio delle previsioni di recupero e di cambio di destinazione del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale, produttivo, commerciale, ricettivo e residenziale: **questo è il punto più importante** sia della Variante al Piano Strutturale sia del Nuovo Regolamento Urbanistico.

Le previsioni per la residenza

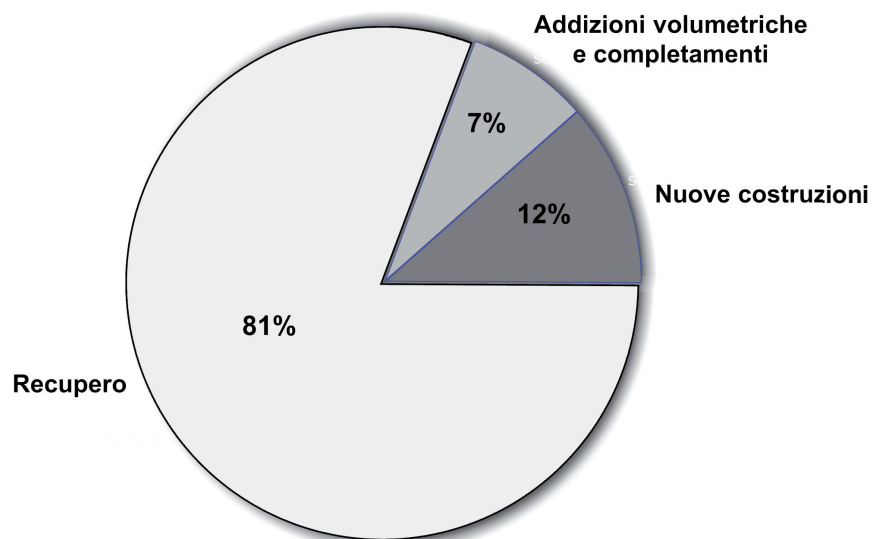
(TAB. 1) vedono assegnati al recupero l'81% della superficie e il restante 19% alle nuove previsioni edificatorie, diviso tra: 7% di addizioni volumetriche agli edifici esistenti e di completamenti di aree già urbanizzate, che, come tali, non producono nuovo consumo di suolo; e solo il 12% di costruzioni che presuppongono nuove urbanizzazioni sull'intera superficie prevista dal Regolamento Urbanistico per la residenza.

Le previsioni di recupero ai fini

agli edifici esistenti per complessivi 12 mila mq.

**Le strutture turistico-ricettive, sotto forma di microricettività diffusa inferiore ai 20 posti letto, sono consentite negli àmbiti urbani e nel territorio rurale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (agricolo e non agricolo).** Tali interventi possono portare alla creazione di circa **700 nuovi posti letto** tra agriturismi e strutture ricettive rurali e urbane, ai quali se ne aggiun-

TABELLA 1 - Previsioni per la residenza.



residenziali sono concentrate soprattutto negli àmbiti urbani (84%), mentre nel territorio rurale (16%), **essendo vietati i mutamenti di destinazione d'uso a favore della residenza, gli interventi di recupero sono riferiti alla possibilità di accorpate a unità immobiliari abitative esistenti superfici di altre unità immobiliari con altra destinazione d'uso.**

Per le attività produttive, oltre all'intervento nell'area Seiemac di Vallina, specificatamente previsto dal Piano Strutturale, si prevedono addizioni volumetriche

gono altri 80 per l'unica attività alberghiera prevista in questa fase.

Per la creazione di medie strutture di vendita e di altre strutture direzionali e terziarie, sono previsti negli àmbiti urbani ulteriori interventi di recupero del patrimonio edilizio, per un totale di 6.600 mq. Per le stesse finalità sono previste addizioni volumetriche agli edifici esistenti per un totale di 3.800 mq, mentre, per le strutture direzionali e terziarie, si prevedono 2.000 mq di nuove costruzioni, la metà dei quali ricadenti nel comparto di Ponte

a Niccheri, già approvato con la Variante Anticipatrice. Per potenziare le strutture culturali e formative e quelle ricreative e di ristoro sono previste addizioni volumetriche a edifici esistenti pari a circa 6.800 mq., oltre ai 1000 mq per nuove strutture ricreative e di ristoro, previste a Ponte a Niccheri e già approvate con la Variante Anticipatrice.

**Per le strutture socio-sanitarie private, a supporto e integrazione dell'area ospedaliera pubblica,** si prevedono addizioni volumetriche agli edifici esistenti per 600 mq e nuove costruzioni per 8.900 mq., sempre a Ponte a Niccheri.

Complessivamente, se si considerano tutte le nuove previsioni edificatorie (TAB. 2), comprensive pertanto delle addizioni volumetriche agli edifici esistenti, la residenza incide per il 16%, le strutture produttive per il 29%, le

co, al pari del Piano Strutturale, che nascono entrambi da un **positivo rapporto tra pubblico e privato**, punta a sostenere il lavoro e l'impresa, contenendo l'espansione della residenza, e a favorire l'occupazione, valorizzando l'agricoltura, incentivando una ruralità moderna e polifunzionale, utile come volano per nuove attività produttive e commerciali e come trasformazione attiva e sostenibile del territorio e del paesaggio, e a diffondere insediamenti ricettivi a vantaggio del turismo e di modeste strutture ricettive diffuse.

### LE FRAZIONI

Nelle aree urbane delle frazioni più importanti, per favorire il recupero dell'esistente, il nuovo regolamento semplifica procedure e criteri per cambi di destinazione e frazionamenti, suddividendo le stesse frazioni in aree meglio

**ne e risistemazione dell'area della Rievocazione Storica di Grassina)** o addirittura nel precedente regolamento urbanistico (recupero a fini abitativi della ex fornace di Capannuccia), e in coerenza con gli schemi direttori adottati dal Consiglio Comunale e con le indicazioni strategiche del Piano Strutturale, sono stati previsti ulteriori interventi di riqualificazione:

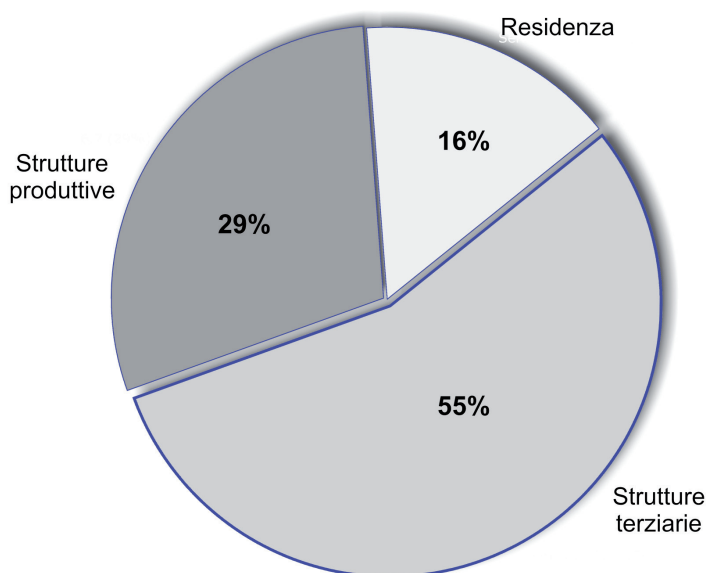
**Osteria Nuova:** a seguito anche della sentenza del Consiglio di Stato che dette ragione al Comune rispetto alla pianificazione del 1999, inserimento di due aree edificabili che si faranno carico di opere di urbanizzazione e di interventi di riorganizzazione e riqualificazione complessiva della località;

**Bagno a Ripoli:** recupero dell'area ex-Omnes e messa in sicurezza e riqualificazione dell'area scolastica Gobetti-Volta/Granacci; modifica del perimetro del centro abitato in modo da escludere la Pieve di San Pietro a Ripoli e le aree circostanti dall'area urbana inserendole nel territorio rurale, all'interno di una fascia verde;

**Antella:** raddoppio del giardino, realizzazione di strutture di housing sociale e autocostruzione in aree comunali e risistemazione dell'area dietro Via Brigate Partigiane;

**Vallina:** nell'area industriale ex-Seiemac, riorganizzazione dell'ex struttura produttiva, con un'area da destinare a parco fluviale, un parcheggio scambiatore, viabilità e percorsi pedonali, nella previsione della **passerella ciclopedonale che collegherà la frazione alla stazione ferroviaria di Compioffi.**

TABELLA 2 - Nuove previsioni edificatorie totali (comprensive di addizioni volumetriche non comportanti consumo di suolo).



strutture terziarie per il 55%.

### FAVORIRE IL LAVORO E VALORIZZARE L'AGRICOLTURA E LA RICETTIVITÀ DIFFUSA

Da questi dati, si dimostra che il Nuovo Regolamento Urbanisti-

disciplinate quanto a funzioni e collocazioni. Oltre agli interventi già previsti nella Variante anticipatrice (**riorganizzazione e riqualificazione della zona di Ponte a Niccheri, acquisizio-**



## **BAGNO A RIPOLI CON LA TRANVIA CERNIERA TRA FIRENZE, CHIANTI, VALDARNO E VALDISIEVE...**

...cioè tra città e campagna nell'ambito della città metropolitana, con la definizione del tracciato della tranvia fino a Bagno a Ripoli. Un ruolo essenziale in tal senso è stato assegnato alle 5 nostre emergenze culturali: **Gualchiere di Remole (vedi foto), Spedale del Bigallo, Vil-**



**la di Mondeggi, Oratorio di S. Caterina e Villa Monna Giovannella**, ciascuna con una sua funzione specifica nella promozione del territorio. Come? Dando la possibilità al privato o al pubblico, a seconda del caso, di esercitare una molteplicità di funzioni in modo coerente con la promozione territoriale loro assegnata: turismo, ricettività, commercio, convegni, musei, evitando un uso puramente residenziale e **dando spazio a imprenditori e progetti innovativi, capaci di**

## **generare sviluppo locale. SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE E PIÙ PARCHEGGI PRIVATI**

Nel Nuovo Regolamento Urbanistico, in coerenza con le indicazioni regionali, particolare attenzione è stata data anche alla definizione delle addizioni funzionali di volume e dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti, per i quali è prevista una semplificazione delle procedure di individuazione delle dotazioni di parcheggi. In so-

stanza, sarà più facile realizzare parcheggi privati. **Le possibilità di aumentare le volumetrie per attività produttive, ricettive e commerciali e per insediamenti residenziali in ambito sia rurale sia urbano saranno assegnate attraverso avvisi pubblici.**

## **LA VARIANTE ANTICIPATRICE**

La Variante al Piano Strutturale e il Nuovo Regolamento Urbanistico sono stati preceduti nel 2013 dall'approvazione di una Variante anticipatrice, con la quale si sono previsti alcuni interventi urgenti.

Tra questo vogliamo segnalare che:

1. è stato dato il via alla **riorganizzazione** e alla **riqualificazione dell'area dei servizi di Ponte a Niccheri con funzioni pubbliche e pubblici esercizi** (a supporto dell'area ospedaliera, di servizi sociosanitari, della biblioteca e della scuola, tutti servizi pubblici costruiti con il rapporto pubblico-privato);

2. **è stata assegnata per la prima volta una sede fissa alla Rievocazione Storica di Grassina**, creando le condizioni per arrivare a un parco pubblico e attrezzato di tre ettari a costo zero per il Comune;

3. è stata variata la classificazione di Marina di Candeli, per rendere più semplici gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e innovazione necessari;

4. sono state create le condizioni perché la casa comune delle associazioni de 'I Ponti', nel Capoluogo, possa essere realizzata, con tutte le implicazioni positive di aggregazione e servizi che ne deriveranno per la collettività.