



COORDINAMENTO COMITATI CIVICI
BAGNO A RIPOLI

Via Tina Lorenzoni 34
50015 Grassina
Bagno a Ripoli
FIRENZE

Tutela Civica ed Ambientale

Mail cccbaripoli@hotmail.com

Web <http://digilander.libero.it/cccbaripoli>

Tel. 055640733

Rif. 0804/oss01

Al Signor Sindaco

del Comune di Bagno a Ripoli

Luciano Bartolini

Osservazioni ai piani attuativi per nuovi insediamenti abitativi in località **Vallina, Balatro e Villamagna** come da deliberazioni 49-50-51 del Consiglio Comunale del 8 Aprile 2004.

Indice

1.0 Premessa	pag 2
2.0 Generalità	pag.2
3.0 Piano attuativo di Vallina	pag. 3
4.0 Piano attuativo di Villamagna	pag. 3
5.0 Piano attuativo di Balatro	pag. 3
6.0 Conclusioni	pag. 4

Copia a:

Pres. Reg.
Claudio Martini

Ass. Reg. per l'Urbanistica
Riccardo Conti

Ass. Reg. per il Territorio
Tommaso Franci

Ass. Cultura
Mariella Zoppi

Pres. Provincia
Matteo Renzi

Soprintendenza. Beni Architettonici e Paesaggio
Paola Grifoni

Bagno A Ripoli 07-08-2004

Per il Coordinamento Comitati

Lorenzo Sanseverino	Balatro
Sergio Morozzi	Bubè
Valerio Pellegrini	Osteria Nuova
Roberto Diligenti	Villamagna

1.0 Premessa

Il Coordinamento, come già rilevato in altre occasioni, è consapevole che queste osservazioni potrebbero essere recepite dall'Amministrazione come apporto solo formale nell'ambito di una rituale e costosa procedura, pagata a suon di marche da bollo, poi rivenduta ai cittadini come forma di "partecipazione". Tuttavia, il Coordinamento, auspicando un generale cambiamento di "consuetudini", purtroppo consolidate in passato nell'ambito dell'urbanistica del nostro Comune, per la fiducia che auspichiamo possa essere recuperata attraverso la figura del neo Sindaco e di tutta l'Amministrazione, ha deciso di produrre le osservazioni ai suddetti piani attuativi. Su queste basi richiediamo però che siano date risposte chiare e motivate, che non lascino dubbi ad interpretazioni soggettive o dipendenti da presunti condizionamenti futuri dei quali non esista già certezza legale di messa in essere. In caso contrario riteniamo doveroso reclamare il rispetto delle regole di tutti in altre sedi istituzionali.

2.0 Generalità valide per tutti gli interventi

Questi piani attuativi presentano già in partenza illegittimità che li rendono in contrasto sia con le leggi Regionali che dello Stato in quanto concepiti utilizzando strumenti deputati a regolamentare i criteri costruttivi dell'edilizia e non dell'urbanistica (vedi articolo 56 del R.E.). Questi insediamenti non rispettano gli standard previsti dal DLG 1444/1968 e in alcuni casi neppure quelli dello stesso regolamento edilizio comunale introducendo "patologie urbanistiche" che con le suddette leggi si intendeva regolamentare. Pertanto richiediamo per tutti i tre progetti una verifica puntuale di rispondenza ai suddetti standard.

Dal punto di vista dell'igiene tutti i piani proposti sono carenti in merito alle specifiche indicazioni tecniche sulla loro ubicazione, dimensionamento e realizzazione in funzione dei corpi ricettori di trattamento comunali esistenti o da prevedere.

Per quanto riguarda la LR 5/95 mancano tutte le analisi preliminari per la valutazione della necessità di procedere a nuove edificazioni secondo le prescrizioni di cui agli articoli 5 punti 3, 5 e 5bis della stessa. Mancano valutazioni riguardo all'impatto ambientale, per altro anch'esse richiamate dall'art.32 della suddetta L.R. Alcuni accorgimenti, che si vuole far passare come migliorativi, sono di fatto finalizzati solo a risolvere problematiche tecniche per massimizzare le edificazioni di ogni singolo intervento non tenendo conto di nessuna "valorizzazione" e "riqualificazione" dei piccoli centri abitati, nei quali si inseriscono, che, data la loro "fragilità ambientale", dovevano essere trattati attraverso piani particolareggiati finalizzati a diluire l'impatto distribuendo eventuali benefici ed aspettative a tutta la popolazione per ricercare un amalgama globale degli interventi con la realtà preesistente. Al contrario gli interventi così come proposti non riqualificano nessuno dei piccoli centri ma producono una concentrazione abitativa che va solo ad aumentare gli squilibri urbanistici, già presenti nei vari siti, aggravandone la già precaria qualità dei servizi, anche attraverso il sovraccarico di quelle poche infrastrutture, già ora palesemente insufficienti. Si è invece sposato a scatola chiusa questo piano regolatore, a prescindere dalle necessità abitative, dai bisogni degli abitanti e dei luoghi costretti ad essere "rivitalizzanti". Ma quale sviluppo del territorio? Questo PRG è stato assimilato ad un programma edilizio, trattato come oggetto sacro, blandito come un dogma, a ferventi ma interessati fedeli, con la promessa di una casa in "paradiso", a poco prezzo. Ma quale paradiso?! Giù tutti in Vallina! Non è proprio la palude Stigia, ma in confronto a Villamagna e Balatro!..

Avremmo invece plaudito, nel caso di Villamagna e delle altre località collinari, ad un programma di interventi che avesse veramente riqualificato questi piccoli centri e favorito effettivamente la gran parte dei suoi abitanti, creando le condizioni affinché la loro dimora divenisse fonte di reddito e radicamento al posto; ad esempio attraverso il convenzionamento di ampliamenti compatibili destinati a villeggiatura estiva e ad affitta camere. In cambio, in alcuni casi, avrebbe potuto essere previsto anche un recupero estetico-ambientale di tante abitazioni sorte anche in collina, all'epoca del boom economico, ormai tollerate, ma che purtroppo non si richiamano certo allo stile o ai materiali caratteristici.

Con questo programma avremmo da tempo potuto vantare un complesso di alloggi, in generale per turisti, ma stagionalmente anche per locali, che avrebbe riportato la vita sulle nostre colline senza distruggerle. Questo avrebbe voluto dire investire, valorizzando e rivitalizzando!

I tre interventi invece contraddicono tutto questo, facendo vedere solo il lato peggiore della edificazione, quello speculativo. Viene contraddetta anche la nota delibera del 2001, votata quasi all'unanimità dal Consiglio comunale, nella quale, tra l'altro, veniva prefissato l'obiettivo di tutelare la base dei possibili acquirenti più deboli senza ghettizzarli in determinate aree di minor pregio, come invece avviene con il trasferimento delle quote abitative "convenzionate", inizialmente previste a Villamagna e Balatro, nell'insediamento di Vallina, come richiesto dai costruttori. Ma in questo Comune, ci richiediamo, chi comanda?

3.0 Piano attuativo di Vallina

L'insediamento proposto per Vallina si distingue per una prima "patologia", potenzialmente grave, derivante dall'accesso attraverso una sola strada di penetrazione, la quale, oltre ad avere dimensioni inferiori agli standard (carrabile a doppio senso minore di 6 metri) chiude l'insediamento in un "cul de sac" in difformità allo stesso PRG che prevedeva due punti di penetrazione.

Sulla base anche di queste incongruenze, rispetto alla scheda di piano, chiediamo una verifica degli standard previsti dal DM 1444/68; lo stesso dicasi per i parcheggi pubblici per i quali sono previsti 2.5mq/abitante. Si richiama altresì l'attenzione sul fatto che stante un indice di affollamento di 1.59 come previsto dal PRG il dimensionamento dei servizi dovrebbe essere calcolato per almeno 200 abitanti ai quali dovrebbero esserne aggiunti almeno altri 100 circa per il carico rappresentato dalla chiesa e dal circolo.

La tipologia degli alloggi proposti è la peggiore oggi realizzabile poiché introduce "patologie edilizie" intollerabili, derivanti dalla mancanza di una reale aerazione trasversale o verticale degli alloggi in evidente contrasto con le norme igieniche e sanitarie.

Per quanto riguarda le convenzioni che si vogliono stipulare, si rileva in generale il trasferimento di terreni di proprietà comunale ai lottizzanti, pur di far aumentare la superficie edificabile, come la cessione di un terreno situato fuori dall'area edificabile, aldilà della provinciale per Rosano, sul quale è prevista la realizzazione anche di un parcheggio legato all'intervento proposto. Data la sua dislocazione questo non può trovare ragion d'essere, se valgono ancora le regole dettate dal regolamento edilizio, oppure valgono solo quelle che lo chiamano in causa impropriamente nel PRG, come l'art.56?

Altro caso che mette in evidenza un utilizzo non proprio oculato della cosa pubblica, che potrebbe prefigurare una "distrazione di utilizzo di un bene pubblico", è quello legato alla cessione dell'area destinata dalla scheda di piano a piazza con godimento pedonale e a verde per circa 1350mq. Questa piazza, nel progetto proposto, è totalmente sparita per andare a contribuire alla superficie lorda edificabile, ed è diventata in pratica un parcheggio con le sole aree di manovra. Di tutte le superfici delle quali il Comune si è privato cedendole ai lottizzanti, (circa 2200mq) riceverebbe in cambio tre soli alloggi. Da una semplice valutazione di massima si evidenzia che questi avrebbero dovuto assommare almeno al 30% del totale dei vani previsti.

Questo insediamento, concentrando tutta la quota economica di questi Piani Attuativi, assomma in se, oltre ad una bassa qualità tecnica, non da tutti rilevabile, una deplorabile estetica, da tutti visibile che finisce per svalutare, destrutturandola, l'intera area abitativa circostante. Riteniamo pertanto che sia necessaria anche una totale revisione estetica del progetto.

4.0 Piano attuativo di Villamagna

L'insediamento di Villamagna riteniamo essere improponibile, sia per l'impatto paesaggistico che per la sua localizzazione che non tiene conto del maggior carico urbanistico che viene ad aggiungersi all'esistente caricato su una viabilità di campagna già pericolosa ed immodificabile, pena la distruzione di quelle caratteristiche di strada rurale toscana delimitata da muri a secco e filari di cipressi.

L'intervento dovrebbe aggiungere a Villamagna circa 100 nuovi abitanti, che rappresentano quasi la metà di quelli attuali, senza considerare altre previsioni che deriveranno da ampliamenti concessi anche in altri isolati che si servono della stessa viabilità, con tutto quel che ne consegue in termini di numero di auto, di servizi, che già non sono sufficienti o praticamente non esistono, come l'acqua.

Intanto l'assessore Tonarelli ha promesso al Comitato di Villamagna acqua per tutti (per nome e conto della Publiacqua s.p.a!?), anzi vuole legare l'intervento alla realizzazione di un vero acquedotto, ma ha aggiunto che per la riduzione dell'intervento edificativo rimane solo da sperare nel "buon cuore dei Costruttori"!?!?. Ma in questo Comune, ci chiediamo, chi comanda?

Ricordiamo che l'intervento insiste in un contesto di vincolo paesaggistico e che l'annullamento, da parte della Soprintendenza, della concessione relativa ad un primo progetto che lo posizionava in prossimità della strada, davanti al circolo Protto, non ha avuto attuazione solo per indicibili cavilli burocratici. La presentazione di questo secondo progetto, che posiziona l'intervento più a monte, in via Poggio al Luco, per non impattare la vista della Pieve, paradossalmente fa cadere anche la principale ragione per la quale l'intervento veniva convenzionato: cioè realizzare un parcheggio, a godimento dei clienti del circolo per liberare la piazza della Pieve dalle soste incontrollate che deturpavano il decoro della trecentesca pieve... Infatti i 60 posti macchina previsti nel nuovo progetto saranno distanti dal circolo quel tanto per non essere raggiunti dai clienti e finiranno per essere solo il terzo o quarto posto macchina per i nuovi residenti, lasciando nella piazza di S. Donnino il punto di sosta più comodo. A questo punto domandiamo quale dei due mali, per la Pieve e Villamagna, era il minore? Avere magari due giorni la settimana una piazza zeppa di macchine o ritrovarsi 28 appartamenti per sempre, per avere un parcheggio ed una nuova strada in grado di produrre solo un impatto devastante per tutto il piccolo borgo?

Ci sembra ovvio che la soluzione, se esiste un problema di parcheggio, non è quella di realizzare questo piano attuativo, ma fare semplicemente “un parcheggio”, dove serve, magari cambiando zona, per esempio dallo stesso lato del Circolo, lungo strada.

Vogliamo inoltre ricordare che già nel 1979 l'Amministrazione eliminò dal PRG un insediamento turistico, previsto nella zona, con la motivazione dell'inadeguatezza delle strutture viarie. Oggi, con auto e mezzi sempre più grandi e diffusi, sembra invece che si ignori del tutto anche questo precedente. Dal 1979 sono forse cambiate le infrastrutture?

5.0 Piano attuativo di Balatro

L'intervento, pur essendo considerato una riqualificazione dell'abitato di Balatro, non ne tiene per nulla conto, tanto che non prende in esame neppure gli spazi destinati ai servizi previsti dal PRG nel centro dell'insediamento. Inoltre dalla proposta balza evidente la notevole diminuzione degli spazi a parcheggio, sempre previsti dal PRG, perché i proponenti hanno deciso di ridurli, ritenendoli sovrabbondanti, senza dimostrarlo. Anche per questo intervento se vi fosse stata la volontà di riqualificare l'abitato, sarebbe stato necessario predisporre un piano particolareggiato di tutto il borgo in quanto, per il PRG, Balatro è considerato “un grande isolato limitato da quattro strade” e pertanto sarebbe obbligatoria una progettazione urbanistica unitaria. In pratica il progetto proposto va invece a destrutturare la ricorrenza del quadrilatero (Castrum) richiamato dall'insediamento preesistente con una anomala disposizione obliqua dei corpi degli edifici.

Non solo, ma viene utilizzato il vecchio vialetto di ingresso alla villa di Balatro, quest'ultima bene vincolato dalla Legge 1089, come delimitazione trasversale dell'insediamento tra via di Picille e Croce, destinandolo a strada di servizio dell'insediamento! Ci chiediamo poi se le zone di rispetto dalle strade previste in aree omogenee B siano rispettate.

6.0 Conclusioni

Le tre varianti urbanistiche in oggetto sono caratterizzate da lacune tecniche e patologie urbanistiche in contrasto con le direttive delle leggi Regionali o dello Stato.

A prescindere dalle questioni tecniche riteniamo che gli interventi di Balatro e Villamagna non abbiano alcun senso né sociale, né qualitativamente valorizzante per i borghi che dovrebbero ospitarli e pertanto ne richiediamo il definitivo ritiro.

Per quanto riguarda l'insediamento di Vallina, allo stato attuale è l'unico a dare una risposta in qualche modo “sociale” senza intervenire in un ambito territoriale definibile di “pregio”. Si ritiene quindi praticabile la sua realizzazione dopo aver risolto tutte le problematiche rilevate. Tuttavia, un insediamento di tali dimensioni, in presenza di un sempre crescente sovraccarico della viabilità esistente, riteniamo non possa comunque essere realizzato prima della sistemazione della provinciale 34 di Vallina e dell'Interregionale 67, ben lungi da essere ancora specificamente finanziate. Riteniamo pertanto che questa espansione urbanistica possa essere autorizzata, nella misura sostenibile, secondo i parametri di legge previsti, solo dopo che vi sarà la certezza dei finanziamenti per la realizzazione anche dei due ponti sull'Arno che per il momento ci risultano solo oggetto di dichiarazione di intenti.