

REPORT DELL'INCONTRO CON LE CATEGORIE ECONOMICHE E I SINDACATI

LUNEDÌ 27 SETTEMBRE ore 14.30

Sala del Consiglio - Bagno a Ripoli

Report a cura di Sociolab

Facilitatrici: Lorenza Soldani e Raffaella Toscano

Introduzione

Il Comune di Bagno a Ripoli, in vista dell'adozione degli strumenti urbanistici (Piano Operativo e Piano Strutturale), ha previsto un momento di confronto con i rappresentanti delle categorie economiche e sindacali del territorio che si è tenuto il 27 settembre 2021 dalle 14.30 alle 17.00 nella sala del consiglio comunale.

Hanno partecipato all'incontro 15 persone in rappresentanza di: Confesercenti Firenze, CNA Firenze Chianti, Confcommercio Firenze, Unione provinciale degli agricoltori di Firenze, CIA Toscana Centro, Federalberghi, CGIL Firenze, Ust CISL Firenze Prato, Associazione Property Managers Italia, CCN Bagno a Ripoli, CCN Grassina, Comitato Vivere l'Antella.

L'incontro si è aperto con i saluti del Sindaco Francesco Casini che, insieme al Vice Sindaco Paolo Frezzi con delega all'urbanistica, ha ringraziato della partecipazione e sottolineato l'importanza di questo momento di confronto per condividere le previsioni di sviluppo del territorio con particolare attenzione ai due territori oggetto della discussione, il capoluogo e la frazione di Antella, dove sono previste le maggiori trasformazioni del territorio comunale. Entrambi non hanno partecipato alla discussione per lasciare spazio al confronto e facilitare la libertà di espressione dei partecipanti, mentre sono rimasti per tutta la durata dell'incontro il Dirigente del settore Urbanistica e responsabile del procedimento Antonino Gandolfo, l'architetta Laura Nanni dell'Ufficio di Piano e la Garante della partecipazione e informazione Antonella Biliotti per illustrare l'iter di pianificazione, le attività partecipative svolte e presentare le previsioni di trasformazione del capoluogo e Antella sostanzialmente cambiate rispetto alle strategie previste nell'Avvio del procedimento.

I partecipanti, in vista dell'incontro, avevano ricevuto un opuscolo informativo contenente le informazioni oggetto della discussione che permettesse un confronto a partire da una base conoscitiva uniforme e che potesse essere implementato a seguito del confronto con i portatori di interesse per poter diventare successivamente uno strumento di comunicazione da diffondere al resto della cittadinanza.

L'incontro è stato condotto dalle facilitatrici di Sociolab che hanno stimolato l'emersione di domande relative alle previsioni illustrate e raccolto indicazioni e raccomandazioni da consegnare all'amministrazione in vista dell'adozione del Piano

Operativo.

Il presente report è strutturato in due parti: nella prima viene presentata una sintesi della discussione contenente le principali raccomandazioni raccolte dai partecipanti su un piano generale; nella seconda parte sono riportate le riflessioni sui due territori oggetto dell'incontro con le domande emerse dal confronto a cui seguono le risposte del Responsabile del procedimento arch. Antonino Gandolfo.

Sintesi della discussione

I partecipanti hanno condiviso l'importanza di un **confronto tra l'Amministrazione e le categorie economiche e sindacali** viste le previsioni di trasformazione che, in particolar modo nel capoluogo, avranno un forte impatto sul tessuto commerciale esistente.

Viene sottolineata infatti l'importanza di prevedere ulteriori momenti di confronto non solo sugli aspetti tecnici del piano ma anche sul piano politico, in un'ottica di maggiore collaborazione tra l'amministrazione e le categorie economiche e sindacali che rappresentano gran parte delle imprese e dei lavoratori del territorio.

La preoccupazione espressa da alcuni rappresentanti del mondo del commercio è che manchi una **pianificazione commerciale** a livello comunale e che questo possa determinare un ulteriore affaticamento di un settore già particolarmente provato dalla pandemia.

I partecipanti condividono che serva un progetto di visione che contribuisca ad un miglioramento della qualità della vita di chi abita e lavora a Bagno a Ripoli ma che allo stesso tempo **non venga dimenticata la storia e l'identità di un territorio anche rispetto alle vocazioni tradizionali**, come quella dell'agricoltura che secondo alcuni partecipanti potrebbe avere un ruolo ancora importante nell'economia locale.

Tra i principali temi emersi nella discussione è stato più volte richiamata l'attenzione sull'importanza di rendere partecipi i commercianti nelle **previsioni relative alle modifiche della viabilità** perché se è vero che gli interventi di alleggerimento del traffico in alcune zone del territorio comunale possano essere auspicabili - ad esempio la zona della piazza dell'Antella e nel capoluogo la parte di via Roma in corrispondenza della strettoia - risulta altrettanto fondamentale ascoltare ed informare quelle categorie maggiormente coinvolte da tali trasformazioni.

Anche rispetto alle **previsioni di nuove edificazioni**, con destinazione residenziale e commerciale, gran parte dei partecipanti all'incontro ritiene che sia necessario perseguire scelte provenienti da un'attenta analisi dei bisogni tenendo come principi fondamentali la tutela e valorizzazione del territorio, la sostenibilità ambientale e un ridotto uso del suolo.

Il Comune di Bagno a Ripoli è infatti conosciuto e apprezzato soprattutto per le sue

caratteristiche ambientali e paesaggistiche per le quali viene richiesta all'amministrazione particolare attenzione nel trovare un **equilibrio tra tutela e sviluppo urbano**.

Sia per l'Antella che per il Capoluogo, nonostante le trasformazioni siano state ridotte drasticamente rispetto alle strategie iniziali presentate all'avvio del procedimento, viene evidenziata **la preoccupazione che ci sia un'effettiva domanda di nuova residenza e soprattutto la capacità del territorio di sostenere gli effetti prodotti dalla previsione di nuovo commercio sull'area del Pian di Ripoli** senza creare uno squilibrio sull'esistente.

Come richiamato più volte dai partecipanti è **fondamentale continuare un lavoro di confronto con le categorie economiche e sindacali** che in alcuni casi hanno chiesto il tempo di un confronto interno alle proprie organizzazioni per inviare dei contributi singoli all'amministrazione, ma che auspicano un maggiore coinvolgimento sulle scelte strategiche che permettano uno sviluppo sostenibile del territorio, dal punto di vista della qualità della vita di chi ci abita e ci lavora.

Raccomandazioni e domande

Di seguito si riportano le principali raccomandazioni e domande indicate dai partecipanti per le previsioni presentate nell'opuscolo informativo inviato agli iscritti all'incontro come strumento di lavoro.

ANTELLA

Per quanto riguarda la frazione di Antella i partecipanti si sono soffermati su alcune delle previsioni presentate e hanno evidenziato alcune indicazioni in particolare sull'area della Fornace Casprini e sul tema della viabilità.

Rispetto alle previsioni di recupero della Fornace e dell'altro edificio artigianale attraverso il cambio di destinazione ad uso residenziale, i partecipanti raccomandano che **vengano previste misure di mitigazione per evitare problemi legati alla promiscuità di funzioni già presenti in quell'area**. Dal punto di vista delle compensazioni di verde pubblico previste a seguito delle nuove residenze, viene auspicato che queste siano di qualità e garantiscano una migliore fruibilità e valorizzazione dell'area.

Altro aspetto discusso dai partecipanti riguarda gli interventi di riorganizzazione della viabilità, sia quelli previsti nell'area del Parco della Resistenza per cui la preoccupazione di alcuni è che le nuove residenze e il nuovo assetto viario comportino un aumento di traffico della zona, sia quelli nel centro della frazione dove il timore maggiore è che la riorganizzazione della viabilità in quell'area crei problematiche per il commercio esistente. In particolar modo i rappresentanti delle categorie economiche sottolineano che **le pedonalizzazioni, seppur temporanee,**

debbano essere concordate e pianificate con attenzione per non correre il rischio di ottenere risultati contrari a quelli sperati.

Rispetto alle altre previsioni sulla frazione, ovvero l'ampliamento del Parco della Resistenza, la riorganizzazione dell'area sportiva adiacente il Circolo, l'ampliamento della scuola Michelet e la realizzazione di 10 appartamenti di edilizia residenziale pubblica, non sono state fatte raccomandazioni particolari.

Di seguito sono riportate alcune domande specifiche raccolte durante l'incontro riguardanti la frazione di Antella a cui seguono le risposte dell'amministrazione nella persona del Responsabile del procedimento arch. Antonino Gandolfo.

È possibile quantificare le nuove previsioni edificatorie nella frazione dell'Antella? Quanti appartamenti verranno realizzati in totale?

Le nuove previsioni residenziali del Piano Operativo per la frazione di Antella prevedono la realizzazione di massimo 53 alloggi. In metri quadri, il totale ammonta a 5000 6.240 mq, di cui 280 1.780 mq di nuova costruzione e 4.720 4.460 mq da riuso. (3.11.2021 - rettifica dati)

Nelle previsioni di recupero della Fornace Casprini e dell'altro edificio artigianale adiacente, la previsione di demolizione e ricostruzione al 50% della superficie con cambio di destinazione a residenziale è prevista per entrambi gli edifici?

*Per quanto riguarda il lotto della Fornace Casprini, si è ritenuto opportuno non effettuare alcuna riduzione volumetrica e **recuperare** l'immobile esistente: i costi di bonifica sono elevati e le dimensioni del lotto sono tali da permettere di mantenere l'edificio esistente con le sue dimensioni originarie e utilizzare la superficie restante per le compensazioni verdi come area permeabile.*

Per quanto riguarda invece il lotto adiacente, nel quale si trova un altro edificio artigianale sottoutilizzato (ex outlet), è prevista la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale. Per garantire l'indice di permeabilità l'intervento è fattibile solo con una riduzione dell'attuale superficie edificata del 50%. In tal modo, si otterrà la giusta proporzione tra superficie permeabile e superficie edificabile, con prescrizione di forestazione verso il confine artigianale per delineare in maniera più netta il confine tra area produttiva e residenziale.

CAPOLUOGO

La discussione sulle previsioni del Capoluogo si è concentrata prevalentemente sull'**area del Pian di Ripoli** e, anche in questo caso, il tema delle **modifiche della viabilità** previste nella zona del centro ha sollevato alcune riflessioni e domande.

La **tramvia di collegamento con Firenze** sarà una grande opportunità per il comune di Bagno a Ripoli in termini di attrattività ma anche per chi ci abita, studia e

lavora. Alcuni partecipanti concordano che in vista dell'arrivo di questa importante infrastruttura sia necessario un ripensamento della zona di Pian di Ripoli facendo però **attenzione che l'intervento non determini uno spostamento del baricentro cittadino** e creando di fatto una "nuova Bagno a Ripoli" come è successo a Scandicci con il Centro Rogers.

La preoccupazione è che i metri quadri previsti di nuove residenze, direzionale e commerciale siano un carico eccessivo per un territorio già saturo senza che ci sia un reale bisogno e che vadano a discapito dell'ambiente. Per questo i rappresentanti delle categorie chiedono un maggiore confronto con l'amministrazione per trovare soluzioni che possano favorire lo sviluppo dell'area in armonia ed equilibrio con il resto della città.

Sempre nelle previsioni sul Pian di Ripoli, rispetto alle dotazioni pubbliche previste, i partecipanti sottolineano l'**esigenza di luoghi di aggregazione che possano rispondere a target diversi della popolazione**. La previsione di un centro civico polivalente potrebbe andare in questa direzione ad esempio ospitando un centro diurno per anziani; spazi per giovani; hub per smart working o incubatori di start up.

Sul fronte della viabilità, anche in questo caso, i partecipanti chiedono maggiore confronto con i commercianti ed in particolare con quelli presenti nell'area dove viene previsto il bypass di ingresso al centro, evidenziando che il senso unico ipotizzato potrebbe avere delle ricadute negative per il commercio esistente. Anche per quanto riguarda i **parcheggi vengono chieste assicurazioni rispetto al numero di nuovi stalli** di sosta nelle aree dove si prevedono le trasformazioni maggiori con particolare attenzione all'area in prossimità del centro cittadino.

In generale i partecipanti **condividono la scelta di riduzione delle previsioni edificatorie** e gli interventi di ricostruzione di una rete di collegamenti ciclo pedonali tra Sorgane e il centro ma anche nella direzione della futura tramvia.

Di seguito sono riportate alcune domande specifiche raccolte durante l'incontro riguardanti il capoluogo a cui seguono le risposte dell'amministrazione nella persona del Responsabile del procedimento arch. Antonino Gandolfo.

E' possibile quantificare le nuove previsioni edificatorie nel Capoluogo? Quanti appartamenti verranno realizzati in totale?

Le nuove previsioni residenziali del Piano Operativo per tutto il Capoluogo prevedono, complessivamente, la realizzazione di massimo 121 alloggi. In metri quadri, il totale ammonta a ~~10.220~~ 10.930 mq, di cui 8.320 mq di nuova costruzione e ~~1.900~~ 2.610 mq da riuso (3.11.2021 - rettifica dati).

E' stata fatta un'analisi di nuovo bisogno abitativo?

Nella zona del Capoluogo la residenza è di tipo stanziale e gli alloggi attualmente disponibili non sono sufficienti a soddisfare le attuali richieste di mercato; nondimeno

è stato stimato che l'arrivo della tramvia produrrà nuovi fabbisogni abitativi, indotti dalla prospettiva di potersi spostare con il trasporto pubblico all'interno dell'area metropolitana di Firenze. Tale tesi è sostenuta dal fenomeno registrato nelle zone già interessate dalla realizzazione della rete tranviaria fiorentina.

Per quanto riguarda l'aumento della popolazione residente nel Capoluogo prevista con il PO, si evidenzia come nel nuovo PS non venga in realtà aumentato il dimensionamento residenziale complessivo previsto dal PS vigente, bensì questa capacità di incremento è semplicemente delocalizzata dalle Frazioni verso il Capoluogo.

Le previsioni dei mq di commerciale, direzionale e servizi possono essere ridotte?

La quota attualmente prevista per commerciale, direzionale e servizi non è vincolante nella sua ripartizione interna tra le tre destinazioni d'uso: ci può essere un margine di spostamento/modifica tra queste, mantenendo un valore minimo pari a 1500 mq da destinare a commercio di vicinato e destinando i metri quadri restanti a direzionale e servizi.

Gli interventi previsti nel Pian di Ripoli precludono un potenziale futuro ampliamento del Volta Gobetti. Sono state ascoltate le scuole e la Città Metropolitana in merito?

Gli interventi non prevedono un'espansione dell'attuale area scolastica, che conserva ancora una capacità di ampliamento residua. Dall'ascolto effettuato, da parte della scuola è emerso che l'edificio necessita di riorganizzazione più che di ampliamento, poiché molti spazi sono inutilizzabili e poco funzionali. Sotto il profilo tecnico, invece, occorre fare un adeguamento sismico e un miglioramento energetico prestazionale.