



RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI MERCATALE E MONTEFIRIDOLFI

29 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

INTRODUZIONE

Martedì 29 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Centro Lotti di Mercatale il terzo dei quattro incontri di partecipazione finalizzato a raccogliere idee e proposte per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, dedicato alle frazioni di Mercatale e Montefiridolfi.

L'incontro si è aperto con i saluti della Vice Sindaco e assessore all'Urbanistica Donatella Viviani, che ha introdotto l'argomento della serata. Ha quindi passato la parola all'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, per una illustrazione degli argomenti oggetto del percorso partecipativo. All'incontro hanno partecipato anche: il Sindaco di San Casciano Massimiliano Pescini; gli Assessori Roberto Ciappi ed Elisabetta Masti; le responsabili del percorso partecipativo, Dott.ssa Claudia Bruschetti (Garante dell'Informazione e Partecipazione) e Arch. Chiara Pignaris (Cantieri Animati).

L'incontro ha visto la partecipazione di una quindicina di cittadini (5 donne e 10 uomini), accomunati dal desiderio di migliorare la qualità della vita del proprio territorio.

DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.

Spiega che questi incontri nelle frazioni, che sono stati preceduti da due incontri con i tecnici e da un incontro con le associazioni di categoria, hanno l'obiettivo di raccogliere proposte e considerazioni utili all'elaborazione dei nuovi piani urbanistici che San Casciano deve aggiornare per adeguarsi alla legge regionale n. 65 del 2014. Tali strumenti sono: il Piano Strutturale, che programma il territorio a lungo termine, e il Piano Operativo (che nella nuova legge va a sostituire il vecchio Regolamento Urbanistico), che stabilisce le previsioni a medio termine in quanto ha una scadenza di 5 anni.

Il Comune ha deciso di avviare il percorso di revisione dei due piani insieme, in modo da verificare fin da subito le scelte strategiche calandole nella realtà dei territori e procedere ad una loro attenta valutazione.

Per avviare il procedimento la Giunta ha dato delle linee d'indirizzo generali, ma ora è importante ascoltare ciò che viene suggerito dal territorio.

La verifica sul campo dello stato di fatto ha mostrato che diverse previsioni non si sono realizzate, anche a seguito della crisi che ha colpito soprattutto il settore edilizio. Ad esempio non ha funzionato il meccanismo della perequazione, che consente di spostare i volumi edificabili in aree "di atterraggio" considerate strategiche.

Dal punto di vista del funzionamento delle norme i professionisti incontrati hanno dato un contributo importante.

Su richiesta della Commissione Territorio il Comune sta anche svolgendo un'indagine dello stato del territorio, che presenteremo a breve alla Commissione stessa.

PIANO STRUTTURALE

DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.

Il Piano Strutturale rappresenta l'inquadramento generale della pianificazione urbanistica, stabilisce le UTOE (unità territoriali organiche elementari) e il loro dimensionamento, ovvero dice quanto è possibile costruire nelle diverse zone per ogni funzione. Il PO ci dice dove possiamo costruire. Il PS ha una scadenza indefinita, mentre il PO dura 5 anni poi è necessario riprogrammare le previsioni. L'arch. Barbara Ronchi illustrerà meglio tutto.

BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune

Tra le novità importanti che la Lr. 65 introduce, vi è l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Tale perimetro comporta che dentro al territorio urbanizzato il Comune può pianificare liberamente, mentre fuori deve essere limitato al massimo il consumo di suolo e ogni intervento (es. una struttura artigianale o produttiva) deve essere concertato con la Regione. Per l'edilizia abitativa, invece, fuori dal territorio urbanizzato c'è il divieto assoluto di realizzare nuove previsioni.

Il criterio che il Comune si è dato per individuare tale perimetro, è di partire dai tracciati già esistenti: il perimetro individuato dal vecchio PRG del 2003 (più ampio poiché ci si trovava in una fase in cui si ipotizzava uno sviluppo economico); il perimetro del Regolamento Urbanistico del 2012 che era già un po' più ristretto; il perimetro dell'esistente (puntinato nero) ovvero la fotografia dello stato di fatto. Ovviamente questa linea non può essere tracciata liberamente: la legge regionale fornisce dei criteri che devono essere rispettati ed in ogni caso è la Regione che approverà la proposta del Comune di San Casciano.

L'Arch. Ronchi procede quindi a riassumere quali sono le strategie e le azioni del PS per ogni UTOE (aree con caratteristiche territoriali simili).

LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto ha confermato che gli obiettivi del Piano Strutturale sono abbastanza attuali, dallo scambio delle opinioni è emerso sono emersi suggerimenti sui seguenti punti:

VIABILITÀ

- Alcuni cittadini di Montefiridolfi segnalano la necessità di realizzare un percorso pedonale lungo il crinale da tale frazione fino a Bibbione. Si tratta di un intervento impegnativo che però potrebbe avere ricadute turistiche molto interessanti, perché quella zona in estate è frequentata da tantissimi turisti (oggi costretti a camminare lungo la strada). Anche molti bambini delle scuole vengono a piedi per vedere la Tomba Etrusca. La possibilità di realizzare una fascia ciclopedonale in passato c'era, ma purtroppo per colpa di alcuni proprietari non è stato possibile realizzarla.
- L'idea di un percorso ciclopedonale che colleghi la frazione a San Casciano è molto accattivante, si auspica che venga fatto uno studio. L'Ass. Viviani ricorda che durante il percorso partecipativo per la Variante furono studiati diversi percorsi, purtroppo quando si cerca di aprirli c'è sempre qualche privato che si oppone. Alcuni osservano che altrove queste cose riescono a farle, vedi la Via degli Dei (percorso a piedi da Firenze a Bologna).

FUNZIONI

- Mercatale dovrebbe scoprire una sua identità, ha delle potenzialità in quanto "porta del Chianti". Un'idea potrebbe essere quella della mobilità lenta: i turisti apprezzano

il fatto che sia un paese tranquillo ma bisognerebbe offrire svaghi come giocare a tennis o fare percorsi a cavallo. Questo è il momento per tirar fuori un'idea politica, per dire quale potrebbe esser la funzione di Mercatale nel contesto chiantigiano.

TERRITORIO URBANIZZATO

- La normativa regionale, introducendo l'obbligo della perimetrazione che ingabbia la crescita dentro ai centri urbani, penalizza i comuni come San Casciano che avevano fatto scelte razionali. Sarebbe opportuno fare una concertazione almeno con Tavarnelle e Impruneta per evitare che si facciano regole diverse in territori vicini.
- Bisognerebbe studiare una variabilità della norma che consenta interventi puntuali sulle piccole aree rimaste libere, per permettere alle famiglie di realizzare qualcosa per sé e per i propri figli. Servono risposte immediate per ridare un po' di ossigeno all'edilizia. Si osserva che è necessario lavorare sul catastale, allargando un po' il perimetro dell'urbanizzato in modo da poter comprendere almeno i resedi.

PIANO OPERATIVO

BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune

Una questione importante su cui al Comune piacerebbe raccogliere il parere dei cittadini sono le criticità che erano state evidenziate nel vecchio Regolamento Urbanistico del 2012: zone degradate, aree da pedonalizzare, percorsi da mettere in sicurezza, collegamenti da completare, nuovi parcheggi... Sono ancora urgenti oggi queste criticità?

C'è poi il tema delle zone agricole, che è stato affrontato recentemente anche in un altro percorso partecipativo intercomunale intitolato "La vite è una cosa meravigliosa". Durante gli incontri di tale percorso sono venute fuori specifiche richieste, quali di mettere delle coperture sui vigneti al fine di proteggerli dalle intemperie oppure di trovare soluzioni al problema degli ungulati, che saltano le recinzioni. Ovviamente non tutti sono d'accordo nel mettere le recinzioni, in quanto limitano la libertà di spostamento.

L'Arch. Ronchi procede quindi a illustrare quali erano le previsioni del RU del 2012 per Mercatale e Montefiridolfi, chiedendo ai cittadini se a parer loro devono essere aggiornate.

LA PAROLA AI CITTADINI

Gli interventi dei cittadini hanno permesso di individuare alcune nuove questioni. Dalla discussione, in particolare, è emerso quanto segue:

PISCINE

- Il gestore di un'attività alberghiera lamenta di aver sofferto il limite di costruire una sola piscina per ogni complesso edilizio. Fa presente che è difficile raggiungere un accordo di vicinato o addirittura una convivenza comune, perché le esigenze delle famiglie e quelle dei turisti sono molto diverse. Fa presente che le piscine sono sempre più richieste e portano un indotto occupazionale interessante (es. per la manutenzione).

L'Arch. Ronchi risponde che la normativa in Toscana è molto rigida, ad esempio fino a poco fa la ASL non autorizzava le piscine naturalistiche, che sono quelle meno

impattanti dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tuttavia le tecnologie vanno avanti e il sistema normativo si sta piano piano adeguando.

A San Casciano nei centri abitati le piscine sono vietate tranne che per le strutture ricettive; nel territorio aperto sono state limitate. Il Comune sta comunque valutando se le norme possono diventare meno rigide, ad esempio nel caso di strutture ampie con grandi parchi situate in zone meno visibili.

VIABILITÀ

- La situazione della viabilità veicolare sta migliorando, grazie agli interventi in via Collina nel bilancio del 2017 e del 2018. Alcuni cittadini però lamentano la mancanza di passaggi pedonali e di segnaletica turistica.
- A Mercatale bisogna valorizzare la viabilità minore, in particolare quella rurale (anche i passaggi storici) che è sempre più spesso interrotta da cancelli e recinzioni.

PARCHEGGI

- I parcheggi a Montefididolfi sono un problema, in particolare rispetto al numero di persone presenti in estate sono assolutamente insufficienti. Inoltre, la fermata della Sita è proprio sull'ingresso del parcheggio e quando è in sosta accade che si debba aspettare anche 10 minuti prima di poter passare con l'auto. Si osserva che mentre a mercatale ci sono circa 200 posti letto, a Montefididolfi ci sono 7 agriturismi più la struttura dell'Antinori che ha 100 posti letto (nei 5 km che vanno dall'Antinori a Bibbione ci sono oltre 400 posti letto).
- A Mercatale il parcheggio adiacente la scuola materna è sterrato e si allaga spesso; potrebbe essere ampliata la parte asfaltata per migliorare la situazione e ampliarlo. I parcheggi del centro storico potrebbero essere sufficienti, se i residenti non lasciassero le auto sempre fisse nei posti a rotazione.

SPAZI PUBBLICI

- Alcuni cittadini osservano che la piazza di Mercatale è una delle più belle del Chianti ma è poco valorizzata turisticamente. Non c'è neppure un fondo adatto all'attività di ristorazione, a meno di non consentire di unirne due insieme. Lo spazio pubblico è deserto anche perché dal paese sono andate via tutte le attività.
- Viene proposto di recuperare un'area da destinare a verde pubblico con un minimo di attrezzature. Si tratta di un ex terreno agricolo raggiungibile a piedi dall'arco della piazza di Mercatale, ripristinando un vecchio camminamento. Come parcheggio in caso di feste si potrebbe usare via 8 Marzo, così da non riempire l'area verde con le auto. La proposta era già stata oggetto di una vecchia osservazione.

FUNZIONI

- A Mercatale si vive bene ma è evidente che il paese sta perdendo funzioni e subendo un declino, inevitabile in tutti i luoghi periferici. È vero che ci vogliono gli investitori ma il Comune potrebbe aiutare a frenare il declino favorendo l'insediamento di nuove attività. Nel territorio c'è qualche situazione che grida vendetta, come la Biscondola che è un ibrido (albergo fallito) incompiuto da quasi 20 anni.
- Il turismo è sicuramente un'attività da rilanciare, perché Mercatale aveva una tradizione agricola ma anche di villeggianti (c'erano le pinete e l'aria era più fresca). Si potrebbero individuare dei "punti di vista" (es. dei belvedere) lungo la strada per Panzano, oppure installare dei cartelli turistici.

ATTIVITÀ ECONOMICHE

- A Mercatale mancano le attività commerciali - c'è solo la Coop - ma la frazione ha molte potenzialità ancora inesprese. Ad esempio, se il consorzio di piccoli produttori di vino aprisse un punto vendita nella piazza, il successo sarebbe assicurato. Purtroppo, come evidenziano gli studi socio-economici svolti dagli uffici comunali, il piccolo tessuto imprenditoriale e commerciale, stremato dalle tassazioni e dai turni di lavoro pesanti, sta perdendo a favore dei posti di lavoro dipendenti.

CONTATTI

Percorso di partecipazione:

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione
Tel. 0558256335 – email: c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:

Arch. Barbara Ronchi
055.82.56.337
b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:

www.sancascianovp.net

Pagina con le foto del processo partecipativo:

www.facebook.com/sancascianoalopera

FOTO DELL'INCONTRO

