



## RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI LA ROMOLA, CERBAIA E CHIESANUOVA

24 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Martedì 24 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Centro sociale di Cerbaia il secondo 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 La Romola, Cerbaia e Chiesanuova.

L'incontro è stato aperto da un'introduzione a cura della Vice Sindaco nonché assessore all'Urbanistica Donatella Viviani, cui ha fatto seguito un intervento dell'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune. All'incontro hanno partecipato anche il Sindaco di San Casciano Massimiliano Pescini; l'Assessore ai Lavori Pubblici - Protezione civile - Politiche per il lavoro e l'economia - Promozione turistica ed eventi - Politiche per lo sport e Rapporti con l'associazionismo Roberto Ciappi; le responsabili del percorso partecipativo Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione, e Arch. Chiara Pignaris di Cantieri Animati. Il confronto è stato vivace ed ha coinvolto attivamente una decina di cittadini (uomini e donne), che hanno espresso diverse proposte finalizzate a migliorare la qualità del territorio.

#### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

La Giunta ha fornito gli indirizzi fondamentali dei due strumenti, che devono essere aggiornati per renderli conformi alla Legge regionale n. 65/2014, ora desidera ascoltare i cittadini non solo perché la partecipazione è obbligatoria per legge, ma perché è convinta che conoscano meglio di chiunque altro le necessità dei propri territori.

Spiega quindi le differenze tra i due strumenti urbanistici che sono oggetto di revisione: il Piano Strutturale ha una scadenza indefinita e disegna strategie generali, obiettivi e previsioni a lungo termine; il Piano Operativo, che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico ormai scaduto un anno fa, dura 5 anni ed entra nei dettagli, stabilendo quali previsioni possono essere realizzate entro il termine della sua scadenza al fine di realizzare gli obiettivi del PS.

Il Comune ha deciso di avviare il percorso di revisione dei due strumenti insieme al fine di calare subito le scelte strategiche nella realtà dei territori.

Per orientare la programmazione dei due strumenti, gli uffici hanno realizzato un'indagine demografica tratta dai dati dei censimenti che sono stati effettuati con regolarità dall'800 ad oggi. Hanno svolto anche un'analisi sullo sviluppo economico basato sui dati degli ultimi 10 anni, cercando anche di andare nel dettaglio delle frazioni.

L'indagine demografica presenta un dato curioso: un salto da 12.000 a 14.000 abitanti alla fine dell'800. Tale aumento della popolazione potrebbe essere correlato a tre fattori: l'elezione del Sindaco Sonnino, che in seguito diventerà Presidente del Consiglio; l'arrivo del "trenino del Chianti" che collegava San Casciano a Firenze; il trasferimento dal Firenze delle Officine

grafiche Fratelli Stianti; La crescita della popolazione vide un crollo nel 1951, dovuto all'abbandono delle campagne, poi la crescita riprese fino a stabilizzarsi nel 2009 intorno ai 17.000 abitanti. Oggi il trend annuale è in leggera crescita ma si tratta di famiglie adulte che scelgono di venire ad abitare nel nostro Comune; la popolazione tra 0-14 anni è infatti solo il 12%, mentre quella sopra i 65 anni rappresenta il 25 %. Riguardo alla composizione delle famiglie, si assiste ad un incremento di quelle unipersonale e delle coppie senza figli (la composizione media è di 2,13 persone per famiglia). Per quando riguarda la distribuzione, si nota una diminuzione di popolazione nelle frazioni a favore del capoluogo.

Da questi dati è evidente che è necessario favorire il frazionamento degli alloggi esistenti e la costruzione di residenze piccole, mentre per attirare le famiglie più giovani bisogna cercare di creare nuovi servizi.

La ricerca riporta anche un'indagine del Repetti, in cui si legge che nel 1496 la Romola aveva già 800 abitanti (oggi ne ha 900) mentre le altre due frazioni ne avevano solo 200. Il numero di abitanti però aumentò di colpo quando fu realizzata la strada che passa da Cerbaia e Chiesanuova, questo fa capire quanto la viabilità influisca sullo sviluppo delle frazioni.

L'analisi economica ha evidenziato una diminuzione generale delle aziende manifatturiere (aumentano solo alla Romola) accompagnato però a un aumento del numero degli addetti nel settore dei dipendenti. Questo vuol dire che tendono a sparire le piccole aziende mentre si ingrandiscono quelle con più dipendenti. Anche a Cerbaia c'è una contrazione, mentre Ponterotto attrae perché è più servita dalle infrastrutture.

Alla fine dell'intervento i cittadini domandano quali sono gli interventi in previsione nelle tre frazioni interessate, in particolare viene trattato il tema del nuovo intervento di edilizia residenziale che interesserà via dei Pini alla Romola.

## **PIANO STRUTTURALE**

### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

Una delle novità che la legge regionale n. 65 del 2014 introduce è il perimetro delle aree urbanizzate; all'interno di esso il Comune può programmare liberamente mentre all'esterno ogni nuovo insediamento produttivo (es. artigianale, commerciale) deve essere approvato dalla Regione. Al di fuori di tale perimetro non si può assolutamente prevedere nuova edilizia residenziale poiché la Regione vuole contenere il più possibile il consumo di suolo.

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Partendo dalle considerazioni dell'Ass. Viviani sull'influenza delle strade nello sviluppo delle frazioni, si può fare un ragionamento urbanistico utile a comprendere perché Cerbaia e Chiesanuova si sono sviluppate lungo la strada e non hanno prodotto una centralità. Cosa che invece non accade alla Romola che era già cresciuto come borgo urbano.

Gli strumenti urbanistici si pongono quindi l'obiettivo di individuare spazi pubblici o servizi che possano supplire all'assenza di una piazza nelle frazioni che si sviluppano lungo la strada. Altro obiettivo è di stimolare l'insediamento di famiglie giovani, prevedendo servizi e collegamenti. Su quest'ultimo punto la situazione sta migliorando: tra poco partiranno altre due nuove linee della tramvia fiorentina e non dobbiamo dimenticare che questa zona è abbastanza proiettata verso Scandicci. Anche Cerbaia, con la superstrada, ha una situazione di vantaggio.

Tutte queste situazioni sono da valutare nella revisione degli strumenti urbanistici. Il Piano Strutturale del 2009 definiva per ogni UTOE (unità territoriale organica elementare) gli obiettivi e le azioni che il RU avrebbe poi dovuto declinare prima della sua scadenza quinquennale. Molte di queste previsioni, anche a causa della crisi che ha investito soprattutto l'edilizia, non si sono però realizzate.

L'Arch. Ronchi illustra quindi le strategie del PS del 2009 in particolare per l'area di Cerbaia, Romola e Chiesanuova, chiedendo ai cittadini se tale quadro sembra loro ancora attuale.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini ha confermato che gli obiettivi del Piano Strutturale sono ancora attuali, mentre per quanto riguarda le previsioni da inserire nel Piano Operativo servirebbe un aggiornamento. Dallo scambio delle opinioni è emerso quanto segue:

### VIABILITÀ

- A Chiesanuova la viabilità di scorrimento che attraversa il centro rappresenta una criticità ma non si intravedono possibili soluzioni. Purtroppo la strada favorisce la sosta di chi acquista e va subito via, non la permanenza.

### EDILIZIA

- A Cerbaia ci sono molti appartamenti ancora invenduti (es. le case del Guasti), quindi non sembra emergere una richiesta di alloggi. Gli appartamenti però hanno costi alti, quindi forse si potrebbe abbassare la metratura degli alloggi minimi: 50 mq per una persona sola sono tanti, non potrebbero bastare 45 mq?

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Come si diceva prima, molte previsioni che erano state inserite nel Regolamento Urbanistico del 2012, scaduto nell'aprile dell'anno scorso, anche a causa della crisi che ha investito soprattutto l'edilizia, non si sono realizzate.

Il Piano Operativo deve ora definire delle nuove previsioni, che aiutino a trovare soluzione ai problemi di viabilità e alla necessità di nuovi servizi. Il Comune vuole far questo con la partecipazione dei cittadini, che non è solo un obbligo di legge ma un'opportunità per raccogliere le esigenze dei territori.

L'Arch. Ronchi illustra quindi le tavole del RU del 2012 che analizzavano le criticità di Cerbaia, Romola e Chiesanuova, individuando i fabbisogni di servizi e centri di aggregazione. Chiede quindi ai partecipanti se queste criticità esistono ancora e se ritengono opportuno segnalare altre aree da recuperare.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini è stato vivace e produttivo. Dallo scambio delle opinioni è emerso:

### AREA CALONACI

- Si vorrebbe trovare una soluzione che permetta di eliminare il degrado di quest'area che è strategica per Cerbaia, ma le opinioni sulle possibili funzioni non sono concordi.

Ci si chiede se abbia senso in quella zona un insediamento produttivo, se non sarebbe meglio prevedere un parcheggio per bus o altro servizio per la comunità con una parte residenziale.

L'Ass. Viviani ricorda che un investimento deve avere ricadute remunerative per la proprietà, altrimenti le aste vanno deserte. Osserva, inoltre, che un investimento produttivo è comunque meglio di un'area degradata. In passato c'era stata una manifestazione d'interesse di un'azienda tessile, quindi forse converrebbe lasciare anche questa funzione come alternativa, chiedendo magari anche di realizzare un parcheggio.

## PARCHEGGI

- Il parcheggio dietro alla chiesa di Cerbaia è poco usato perché tutti vogliono parcheggiare in piazza intorno al monumento. Purtroppo nessuno vuole fare due passi.
- Si conviene che alcuni parcheggi sono poco utilizzati perché non sufficientemente segnalati o difficili da raggiungere. Ad esempio il parcheggio dell'area Calonaci è mal segnalato mentre quello dietro alla chiesa ha un percorso troppo lungo (lo usa solo chi lo conosce, per lasciare l'auto tutto il giorno quando va in bus a Firenze).
- Molte case sparse sono affittate da turisti che avrebbero bisogno di segnalazioni chiare per capire dove è possibile parcheggiare.
- A Cerbaia manca anche una segnaletica differenziata chiara, che evidenzia quali parcheggi sono liberi e quali sono a disco orario.
- A Chiesanuova mancano i parcheggi ma sembra difficile trovare soluzioni.

## COLLEGAMENTI

- Bisognerebbe migliorare il passaggio pedonale dello stradino che porta dalle scalette rosse alla piazza (davanti all'orefice), perché è molto stretto e disconnesso.
- Anche il tratto di via Empolese è molto pericoloso per i pedoni.
- Si esprime il desiderio di migliorare il collegamento tra Cerbaia e il cimitero (si dice ormai da dieci anni), poiché c'è gente che lo percorre tutti i giorni. Se si riuscisse a sviluppare l'area Calonaci, con gli oneri di urbanizzazione si potrebbe realizzare quel collegamento invece di un parcheggio, che non è così urgente.

## VIABILITÀ

- Si segnala che tra via Volterrana e via Faltignano c'è un tratto molto pericoloso.

## SPAZI PUBBLICI

- Chiesanuova soffre l'assenza di un centro; si era cercato di farlo inserendo la previsione di un parcheggio interrato sotto la piazza ma non si è realizzata perché troppo costosa. Oggi è impossibile pensare di togliere i parcheggi dalla piazza, ma si potrebbe alleggerire l'affollamento individuando un'altra zona di aggregazione. Un'idea potrebbe essere di creare un'area con un chiosco di panini nel campino, che è usato anche per le feste di compleanno. La proposta di mettere dei giochi però non

convince, perché non si potrebbe più giocare a pallone. Inoltre le auto parcheggiano lì quando c'è la pulizia delle strade.

- Si potrebbe creare un'area di aggregazione in continuità con il Circolo.
- Alla Romola, adesso che c'è il parcheggio nuovo, la piazza andrebbe un po' svuotata dalle auto.

## SERVIZI E ATTIVITÀ COMMERCIALI

- Sarebbe bello ricavare dei servizi per la collettività nella vecchia scuolina; il sindaco dice che se San Casciano riesce a vincere il bando per i fondi GAL sarebbe possibile realizzare un piccolo ambulatorio.
- Alla Romola ci sono diverse famiglie giovani ma mancano i negozi (ne è rimasto solo uno) e manca un'attività di ristorazione. Ci sono i circoli ma sono aperti solo saltuariamente. È un peccato perché la piazza è molto carina e di sicuro ci verrebbero anche gli scandiccesi. Ci vorrebbe un giovane imprenditore che apra un localino di una trentina di coperti, potrebbe essere un successo come accaduto a Rivalta. Il Comune potrebbe favorire l'insediamento di tale attività prevedendo un cambio di destinazione d'uso in un fondo dell'area di recupero ex-Papi, che è molto centrale.
- La falegnameria della Romola rappresenta un grosso problema.
- L'ex scuola della Romola potrebbe diventare il punto aggregante della frazione: collegata alla chiesa potrebbe costituire il cuore pulsante della Romola. Il problema è che qualsiasi funzione sociale richiederebbe la realizzazione di parcheggi, che in quell'area non è possibile realizzare.
- Si conviene, comunque che la Romola è già stata fortunata con il mantenimento delle Poste, la cui perdita invece per Montefiridolfi 15 anni fa è stata un trauma.

## 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](http://www.sancascianovp.net)

### **Pagina con le foto del processo partecipativo:**

[www.facebook.com/sancascianoalopera](https://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO



## ANNOTAZIONI DEI CITTADINI

