

RELAZIONE

L'attualità del problema "casa", la forte domanda abitativa presente in città sia per l'assegnazione di alloggi ERP sia per gli affitti a canone sostenibile, ma anche il più generale problema legato al crescente costo del denaro e le difficoltà incontrate da molte famiglie per il rimborso dei mutui, richiedono interventi urgenti a livello nazionale e regionale.

Risulta necessario, procedere in anticipazione, rispetto alla più ampia manovra di revisione dell'attuale strumento urbanistico generale, con la definizione di un "Piano casa" per dare, a breve termine, risposte alla suddetta crescente domanda di edilizia sociale.

L'espressione "edilizia sociale", derivata dall'espressione inglese "social housing" è oggi intesa in "ciò che attiene all'offerta sociale delle abitazioni".

Infatti nel corso di questi ultimi anni, accanto alla proposizione di programmi regionali e comunali, tradizionalmente articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello stato, delle regioni e dei comuni, destinata alla locazione permanente e dell'edilizia agevolata attuata in parte con risorse proprie degli operatori (Cooperative edilizie) generalmente destinata alla vendita, sono emerse nuove esigenze abitative diverse e non riconducibili ai filoni classici.

Nasce oggi l'esigenza di dare risposte abitative a coloro per i quali la casa in proprietà rappresenta una scelta impraticabile per evidenti limiti reddituali, o per incertezza della loro posizione lavorativa (lavoratori flessibili).

In sostanza l'affitto rappresenta oggi per molti cittadini l'unica soluzione al problema della casa, cui spesso non corrisponde un'adeguata offerta.

I Comuni sono chiamati a dare un adeguato sostegno a questa domanda abitativa.

Un ambito in cui realizzare Edilizia Residenziale Sociale, anche in anticipazione rispetto alla più ampia manovra di revisione dell'attuale Piano Regolatore, poiché gli eventuali finanziamenti pubblici statali o regionali saranno sempre più finalizzati al soddisfacimento della domanda di alloggi in affitto (concordato o controllato), oltre alle già individuate aree di Coteto, sono l'area del Mercato Ortofrutticolo, ove l'edificazione a uso residenziale e servizi è già prevista ai sensi della scheda normativa – Allegato C – Area di Trasformazione U.O.T.O.E. 4C22 "Mercato Ortofrutticolo" del vigente Regolamento Urbanistico e l'area di via Giordano Bruno, lato mura Lorenesi, ove si prevede la sostituzione edilizia degli edifici esistenti (volume esistente mc. 22.582 o quello che più puntualmente sarà verificato a seguito di un mirato rilievo in ambito del progetto definitivo).

La superficie territoriale dell'area del mercato ortofrutticolo, interamente di proprietà comunale, è di circa mq. 22.770 complessivi.

Detta area, come già previsto dal R.U. andrà sgombrata dalle attrezzature mercatali.

Ai sensi della scheda normativa – Allegato C – Area di Trasformazione U.O.T.O.E. 4C22 Mercato Ortofrutticolo" è possibile realizzare S.L.P. secondo IT. 0,5 mq/mq, pari a mq. 11.385 di S.L.P.

La scheda normativa dà possibilità di realizzare in detto contesto ulteriori mq. 11.385 di S.L.P. derivati dalle aree di trasformazione per servizi ex. Art. 44 nn.tt.aa. del R.U. fino al non superamento del complessivo indice territoriale di edificabilità di 1 mq/mq.

Rimanendo nei limiti dimensionali del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, si darà corso alla realizzazione di mq. 11.385 di S.L.P. con destinazione primaria ad edilizia E.R.P. ed a edilizia residenziale a canone sostenibile e con destinazione secondaria ad attività terziarie ed attività commerciali, secondo IT. 0,5 mq/mq.

Tenendo conto che parte di detta capacità edificatoria è stata già impegnata per complessivi mq. 6.400 per la realizzazione di edifici a canone sostenibile e di edilizia convenzionata e per attività commerciali e terziarie, ai sensi della proposta del Consorzio Etruria e di CASALP in ordine al Bando della Reg. Toscana promosso ai sensi del D.M. 2295/08, risulta ancora possibile realizzare S.P.L. residenziali e per attività terziarie e commerciali, pari a complessivi mq. 4.985.

Per quanto sopra è stato predisposto un progetto che tiene conto dei limiti sopra detti, atto a contenere le previsioni edificatorie residenziali del P.P. nei limiti del dimensionamento del vigente Piano Strutturale e quindi comportando solo la necessità di una contestuale variante al R.U. vigente.

La proposta progettuale è stata definita dopo un'attenta verifica dello stato dei luoghi dell'area demarcata nel Piano Particolareggiato, nella quale si prevedono anche interventi di riqualificazione urbana e di potenziamento degli standard pubblici a verde attrezzato e parcheggi, nonché il completamento del Parco "Mura Lorenesi."

Nel particolare, gli interventi di riqualificazione delle aree pubbliche interesseranno la Piazza Ferrucci, la Piazza della Barriera Garibaldi, l'area prospiciente la via Russando Capocchi che sarà liberata dalle esistenti strutture edilizie e sarà interessata dalla realizzazione di un impianto a verde pubblico attrezzato a valorizzazione delle mura Lorenesi e degli edifici storici costituenti le ex Dogane di Porta Fiorentina e prevederanno altresì la realizzazione di una pista ciclabile che si svilupperà al piede delle mura Lorenesi, lato via Mastacchi, fino a raggiungere, attraverso l'area ove attualmente è in essere il mercato ortofrutticolo, la via Sgarallino.

Inoltre si prevede il potenziamento degli impianti sportivi esistenti del complesso "La Bastia" con realizzazione di un bar di servizio e con la realizzazione di un campo di calcio a otto e di un edificio ad uso sportivo e fitness di altezza non superiore a 9 m. con possibile uso per pista di pattinaggio e sala scherma.

Da recente visura catastale è stato verificato che in via Giordano Bruno gli edifici di cui ai civici 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16 e 18, per i quali si prevede la demolizione, non erano più interamente di proprietà pubblica, essendo state nel frattempo alienate a privati complessivamente n. 27 unità immobiliari residenziali, per una percentuale pari al 18%

Da quanto sopra occorrerà procedere all'esproprio di dette unità residenziali, i cui costi andranno previsti in Bilancio comunale.

Le previsioni edificatorie previste dal Piano Particolareggiato, come già detto, sono contenute nel dimensionamento dei vigenti Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Il Progettista
Arch. Fulvio Rossi