

Verso il nuovo piano strutturale e il nuovo piano regolatore

Come si è già detto in precedenza la legge regionale 65/2014 apre la possibilità di una programmazione territoriale condivisa a livello di area. Nel confermare l'obiettivo di un piano strutturale unico per l'intero Valdarno (aretino e fiorentino), da concretizzare con un apposito protocollo d'intesa nei primi 100 giorni della nuova amministrazione, si indicano qui alcuni orientamenti di fondo che derivano peraltro dalle nuove norme regionali, oltre che dalla maturazione di larga parte dell'opinione pubblica. Tali orientamenti, che rispondono anche alla crisi che ha investito in particolare l'edilizia e che è destinata ad incidere profondamente nel breve e nel lungo periodo, dovranno ispirare non solo il nuovo piano strutturale valdarnese, ma anche i regolamenti urbanistici che ne deriveranno e che ci auguriamo possano a loro volta essere il frutto dello sforzo congiunto di più amministrazioni comunali i cui territori sono particolarmente interrelati:

- Riduzione radicale dell'uso del suolo, ai fini residenziali, fuori del territorio urbanizzato
- Riqualificazione e rigenerazione urbana dei centri abitati
- Definizione di accordi di programma per nuovi insediamenti produttivi (conferenza di copianificazione)
- Ruolo più significativo dell'attività agricola riconosciuta nel suo valore strategico dal punto di vista economico-produttivo ma anche per la tutela del territorio

Il piano strutturale del nostro comune ha terminato la sua efficacia il 15 novembre 2015. In questa fase, fino all'adozione e approvazione del nuovo, sono consentiti interventi edificatori in aree in cui esistono convenzioni con privati stipulate prima della data suddetta (ad esempio l'intervento di ampliamento dello stabilimento Prada nella zona Becorpi-Levanella, l'insediamento delle Case Romole, ecc.). Sarà compito della prossima amministrazione redigere un censimento di tutte le convenzioni in essere con i privati al fine di verificare, con forte puntualità, le garanzie prestate e la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione, per evitare ritardi e contenziosi come avvenuto in passato. Dovranno inoltre essere ricercate le modalità più appropriate affinché i piani attuativi e i lotti liberi ancora vigenti, per i quali sono state sottoscritte le convenzioni urbanistiche, possano conservare la validità per garantire le infrastrutture e gli standard da acquisire al patrimonio pubblico e la manutenzione di quello già acquisito.

Va previsto inoltre di agire nel quadro legislativo regionale (LR 65/2014) e nazionale (DL 133/2014) di semplificazione e di puntuale verifica dei costi, prima di costruire, per consentire di stare nel mercato edilizio in crisi. Occorre affinare le potenzialità già contenute nella delibera che disciplina l'art.28 della L.1150/1942 (che disciplina la verifica degli standard e delle opere di urbanizzazione presenti nelle aree di trasformazione) al fine di ampliare il principio di uniformità di trattamento nei confronti degli attuatori ed al contempo accrescere gli obiettivi di interesse pubblico. Riteniamo inoltre utile affinare i meccanismi che consentano di poter utilizzare lo strumento dei sub comparti ampliando le potenzialità già sperimentate nelle convenzioni urbanistiche.

Coerenti con l'indirizzo di un'urbanistica pubblica proponiamo di rendere più attuabile, nei piani urbanistici, il raccordo fra edilizia privata e edilizia sociale, con particolare attenzione all'organizzazione dell'utenza più debole che rappresenta una domanda potenziale: giovani coppie, famiglie con reddito medio-basso che difficilmente trovano sbocco nel mercato privato. Sarà utile, da questo punto di vista, affinare le politiche già presenti nel Piano in merito agli interventi sul centro storico e sull'Edilizia sociale anche per coerenza con le volontà espresse nella L.R.65/2014.

È utile conoscere il mercato potenziale con ricerche che lo facciano emergere. L'emergenza abitativa è forte per l'alto numero degli sfratti e per l'interruzione dei servizi di acqua, gas ed energia elettrica in abitazioni occupate da famiglie a basso reddito: è necessario sollecitare i gestori di tali servizi (Enel, Estra Energia, Publicacqua, ecc) a segnalare al Sindaco queste situazioni, per poter risolvere queste emergenze prima di procedere all'interruzione dei servizi.

Per i centri storici del capoluogo e di Levane è necessario conoscere al meglio l'attuale uso del vasto patrimonio esistente e individuarne le carenze, gli eventuali immobili vuoti, al fine di convogliare al meglio le risorse finanziarie che si renderanno disponibili dalle convenzioni edilizie stipulate.

Tra gli obiettivi della prossima pianificazione si dovranno inoltre perseguire:

- 1) La riconferma del perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale al fine di conservare le previsioni delle infrastrutture e degli standard previsti (intese anche e soprattutto come opere di mitigazione dei rischi idraulici presenti nel territorio comunale) nonché per consentire la prosecuzione delle modalità perequative e compensative necessarie allo sviluppo e al buon funzionamento della "città pubblica" e, non ultimo, per favorire il trasferimento della capacità edificatoria presente nelle aree dismesse ampliando al massimo le modalità della rigenerazione urbana così come richiesto dalla nuova legge urbanistica della Toscana.
- 2) L'adozione delle politiche necessarie all'ampliamento e all'incremento delle quantità degli standard e delle infrastrutture per abitante pro capite.
- 3) La drastica riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo sul patrimonio edilizio esistente al fine di incentivare questi interventi per la riduzione del rischio sismico e del consumo energetico degli edifici.