

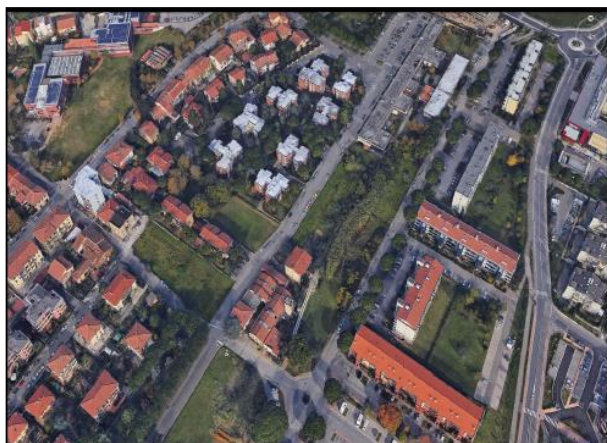


SINISTRA PER CALENZANO

Associazione Politico Culturale

OSSERVAZIONE N. 1
AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DEL COMPARTO 2C
NEL COMUNE DI CALENZANO

adottato con Delibera di Consiglio del
Comune di Calenzano n°88 del 03.10.2019



PREMESSA

Il Consiglio Comunale di Calenzano con la Delibera n. 88 del 03/10/2019 ha adottato il Piano di Lottizzazione residenziale per il Comparto 2C sito in località il Pino.

Il comparto in questione è un tassello fondamentale per il completamento del centro cittadino sull'asse Donnini Fogliaia ed è il compimento di un lungo percorso politico amministrativo che trae origine dal primo Piano Regolatore del 1965, che individuava in quel sito il contesto in cui sviluppare un Centro direzionale e commerciale che doveva rappresentare il fulcro dello sviluppo cittadino e polo di attrazione delle attività terziario-commerciali. Il lungo percorso per la progettazione del Piano Particolareggiato ha visto purtroppo via via il venir meno della funzione originaria, per assumere progressivamente il carattere di un intervento pur importante ma di sostanziale completamento residenziale.

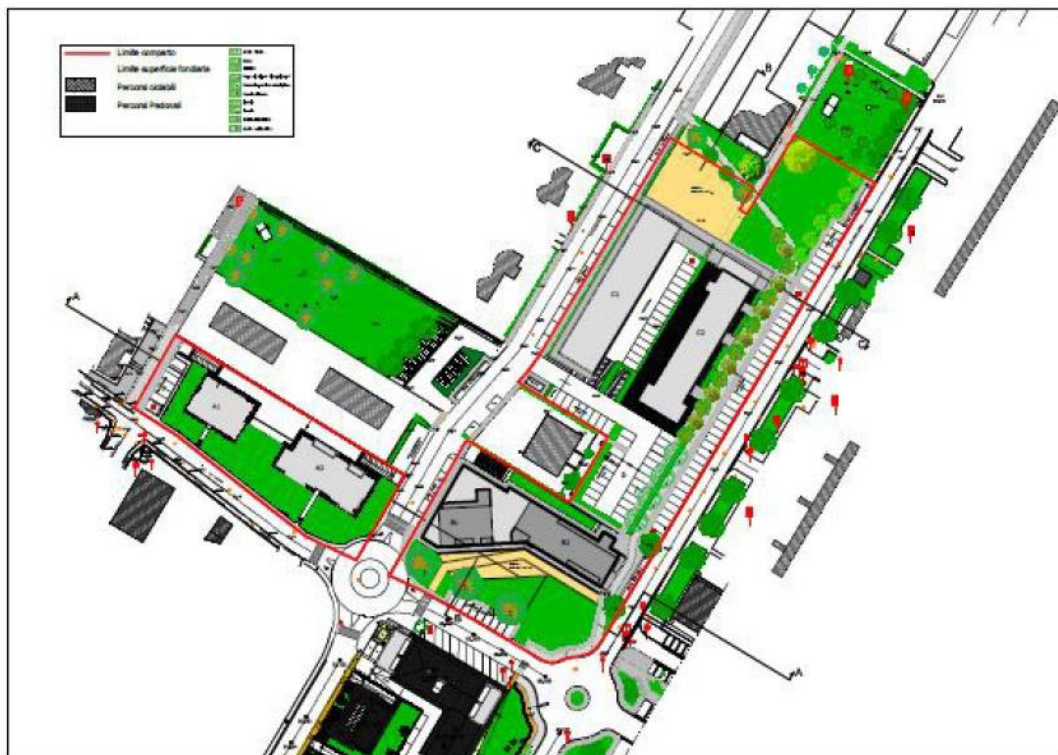
L'ultimo Regolamento urbanistico approvato ha provveduto a scomporre il Piano Attuativo del vecchio Comparto 8C, che ricomprendeva tutto il perimetro dell'ex Piano Particolareggiato, in più comparti edificatori e, nell'ultima recente variante si è ulteriormente alleggerita la funzione commerciale a favore di quella residenziale.

In questo specifico contesto il disegno urbanistico del Piano Particolareggiato, ripreso nel PUA 8C del 2008, manteneva la traccia del vecchio sedime della Via del Pino coincidente con il percorso pedonale e ciclabile che tagliava in due longitudinalmente il comparto dettando le linee della dislocazione degli edifici. Più che un percorso ciclabile si trattava di una vera e propria "piazza allungata" che caratterizzava con i suoi spazi pubblici a geometria variabile tutto il disegno urbano del piano particolareggiato. La planimetria urbanistica vigente ha mantenuto la traccia del percorso pedo-ciclabile che si voleva caratterizzasse il progetto del comparto.



Nella specifica scheda del comparto 2C si afferma che *“nella progettazione del comparto dovrà essere tenuto conto degli obiettivi di qualità degli spazi pubblici indicati nel piano attuativo approvato con deliberazione del C.C. 89/2008 che si assume come scheda progettuale”*.

Nel nuovo progetto del Piano attuativo 2C la piazza allungata si riduce ad una semplice pista ciclabile che non ricalca più il sedime della vecchia via del Pino ma corre ai margini del comparto edificatorio per attraversarlo in corrispondenza dell'area verde a nord del comparto.



Il rischio che, nonostante le esplicite raccomandazioni della norma di PRG, si perda il disegno urbano originario oggettivamente esiste. L'auspicio è che nella progettazione architettonica finale si recuperi quell'idea di Piazza allungata che doveva essere il trait d'union dell'asse Donnini Fogliaia rivedendo l'attuale declassamento del percorso a semplice pista ciclabile.

La cessione delle aree, degli alloggi e dei fondi commerciali

I parametri urbanistici del comparto sono i seguenti: il comparto edificatorio 2C prevede la formazione di 5300 mq di S.U.L. a residenza E MQ. 1600 di SUL commerciale e direzionale oltre standard urbanistici previsti dal Piano.

Il punto saliente su cui insiste la presente osservazione è che nello schema di convenzione (elaborato L) allegato alla delibera l'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di cedere ai Lottizzanti del comparto 2C l'area di sua proprietà di circa mq. 3.778,00 ricadente nel comparto e la relativa capacità edificatoria, pari a mq 1.694,42 di Sul di cui mq. 1.301,51 a destinazione residenziale e mq. 392,91 a destinazione commerciale e di acquisire dagli stessi *“n. 6 unità immobiliari per civile abitazione, con annessi vani ad uso autorimessa pertinenziale, il tutto per una superficie complessiva di mq. 487,58 e di n. 2 unità immobiliari ad uso commerciale, con annessi vani ad uso autorimessa pertinenziale, il tutto per una superficie complessiva di mq. 325,00”*.

Il meccanismo di pagamento delineato nella convenzione avviene a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con evidente vantaggio dei lottizzanti privati che si trovano immediatamente in possesso di un'area senza alcun esborso finanziario, che ripagheranno con la cessione futura degli immobili così come sopra indicato. Il meccanismo dello scomputo in quanto tale appare anche di dubbia legittimità in quanto la cessione di alloggi non rientra fra le opere di urbanizzazione secondaria e si presenta quindi in contrasto con la normativa ed il regolamento comunale per la riscossione degli oneri di urbanizzazione che prevede possibilità di rateizzazione che tuttavia mal si conciliano con i tempi di pagamento per l'acquisto degli immobili. Per non parlare degli eventuali rischi per l'Amministrazione connessi all'eventualità di un fallimento dell'operatore economico che si obbliga a cedere le costruzioni - di cui tra l'altro non si conosce neppure l'identità in quanto non specificata nello schema di convenzione - certamente non adeguatamente tutelati dalla garanzia fidejussoria prestata.

Realizzare il massimo degli alloggi ad affitto agevolato

La presente osservazione pertanto contesta questa scelta in quanto di dubbia legittimità ma soprattutto perché in palese contrasto con la necessità di realizzare il massimo numero possibile di alloggi di edilizia agevolata che possono derivare dalla proprietà da parte del Comune delle aree edificabili all'interno del comparto 2C.

Occorre considerare che Calenzano vanta un significativo ritardo nelle dotazioni di edilizia residenziale pubblica e/o sociale rispetto agli altri comuni dell'Area metropolitana, come si evince chiaramente dai dati di CASA S.p.A. sotto riportati.

Alloggi e.r.p. in gestione *

COMUNE	numero alloggi		
	Dic.2016	Dic.2017	Var.
BAGNO A RIPOLI	290	290	0
BARBERINO DI MUGELLO	137	137	0
BARBERINO VAL D ELSA	44	44	0
BORGO SAN LORENZO	195	195	0
CALENZANO	133	133	0
CAMPI BISENZIO	556	556	0
DICOMANO	32	32	0
FIESOLE	38	38	0
FIGLINE E INCISA VALDARNO	202	202	0
FIRENZE	8.003	8.018	15
FIRENZUOLA	71	71	0
GREVE IN CHIANTI	133	133	0
IMPRUNETA	154	159	5
LASTRA A SIGNA	161	161	0
LONDA	20	20	0
MARRADI	81	81	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	13	13	0
PELAGO	60	60	0
PONTASSIEVE	257	269	12
REGGELLO	81	81	0
RIGNANO SULL ARNO	66	66	0
RUFINA	46	46	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	171	171	0
SAN GODENZO	46	46	0
SCANDICCI	545	545	0
SCARPERIA E SAN PIERO	167	166	-1
SESTO FIORENTINO	773	773	0
SIGNA	156	156	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	59	63	4
VAGLIA	4	4	0
VICCHIO DI MUGELLO	95	95	0
TOTALI	12.789	12.789	35

* Comprensivo degli alloggi e altre sistemazioni a canone e.r.p.

ALLOGGI ERP 2017 CASA SPA PROVINCIA FIRENZE (ESCLUSO CIRCONDARIO)

	Comune	popolazione	superficie km2	densità ab/km2	altitudine	alloggi ERP	media
1.	FIRENZE	380.948	102,32	3.723	50	8.003	47,60065
2.	Scandicci	50.645	59,7	848	47	545	92,92661
3.	Sesto Fiorentino	49.091	48,8	1.006	55	773	63,50712
5.	Campi Bisenzio	46.696	28,75	1.624	38	556	83,98561
6.	Bagno a Ripoli	25.483	74,1	344	75	290	87,87241
7.	Figline e Incisa V.	23.460	97,9	240	122	202	116,1386
9.	Pontassieve	20.607	114,4	180	108	257	80,18288
10.	Lastra a Signa	20.308	42,9	473	36	161	126,1366
11.	Signa	18.901	18,81	1.005	96	156	121,1603
12.	Borgo San Lorenzo	18.419	146,37	126	193	195	94,45641
13.	Calenzano	17.914	76,97	233	68	133	134,6917
15.	San Casciano in VdP	17.171	107,83	159	310	171	100,4152
16.	Reggello	16.543	121,68	136	390	81	204,2346
19.	Impruneta	14.618	48,72	300	275	154	94,92208
21.	Fiesole	14.150	42,19	335	295	38	372,3684
22.	Greve in Chianti	13.814	169,38	82	236	133	103,8647
24.	Scarperia e San Piero	12.170	115,81	105	292	167	72,87425
25.	Barberino Tavarnelle	12.112	123,01	98	378	103	117,5922
27.	Barberino di Mugello	10.924	133,29	82	270	137	79,73723
28.	Rignano sull'Arno	8.718	54,14	161	118	66	132,0909
29.	Vicchio	8.183	138,86	59	203	95	86,13684
31.	Pelago	7.751	54,56	142	309	60	129,1833
32.	Rufina	7.266	45,88	158	115	46	157,9565
33.	Dicomano	5.517	61,63	90	162	32	172,4063
34.	Vaglia	5.134	56,94	90	290	4	1283,5
36.	Firenzuola	4.599	271,99	17	422	71	64,77465
38.	Marradi	3.062	154,07	20	328	81	37,80247
39.	Londa	1.895	59,29	32	226	20	94,75
40.	Palazzuolo sul Senio	1.141	109,11	10	437	13	87,76923
41.	San Godenzo	1.129	99,21	11	404	46	24,54348
	TOTALE	1.013.260				12.789	79,22902

I valori immobiliari a Calenzano sono più alti che altrove e trovare una casa in affitto a prezzi accessibili per le famiglie è una missione quasi impossibile. Il mercato da solo non riesce a rispondere a questo bisogno, pertanto è indispensabile un impegno diretto del comune su questo tema.

Questa degli alloggi comunali al Pino pertanto è una occasione importantissima che non deve essere sprecata anche considerato che le aree edificabili potenzialmente disponibili per edilizia sociale sono ormai esaurite. Si tratta di un'area già nella completa disponibilità del Comune: non ci sono espropri da fare ma semplicemente da esercitare le proprie prerogative di proprietario e quindi di committente, modificando di conseguenza la convenzione al fine di garantire al Comune di Calenzano di essere parte attiva quale "lottizzante" e soggetto attuatore, non solo quale controparte istituzionale.

Ci si lasci finalmente alle spalle la vocazione "immobiliarista", e con essa una serie di scelte che hanno caratterizzato l'azione dell'Amministrazione negli ultimi anni (dall'acquisto della sede dei vigili, alla vendita degli alloggi a canone agevolato previsti nel comparto di via Risorgimento, alla vendita dell'immobile di via Giotto, alla cessione della ex scuola materna di Settimello, alla vendita del terreno alle Carpugnane), con una oggettiva subalternità al mercato, e con un'ottica tutta protesa alla valorizzazione economica, e si torni a realizzare direttamente mediante appalto le opere che servono ai cittadini, in primo luogo l'edilizia sociale di cui abbiamo tanto bisogno.

Le risorse per realizzare gli alloggi ad affitto agevolato si possono trovare utilizzando la somma che il Comune stesso ha dichiarato di voler investire in questo intervento, e cioè 2 milioni di euro. Ci sono

tuttavia tutte le condizioni per verificare, fin dai prossimi mesi, la possibilità di acquisire specifici finanziamenti regionali e nazionali, per costruire gli alloggi a canone agevolato.

Se effettivamente come riportato nel programma di mandato di questa Amministrazione, c'è una rinnovata attenzione al tema della casa e dell'edilizia sociale, ci auguriamo non si perda questa importante opportunità.

Calenzano 28/11/2018



SINISTRA PER CALENZANO