



PIANO OPERATIVO

INTERCOMUNALE

Pelago • Pontassieve



GRUPPO ESTERNO

Progettista e Coordinatore

Gianfranco Gorelli

Co-progettista e Paesaggista

Luciano Piazza

Co-progettista e Urbanista, Mobilità

UrbanLIFE srl

Francesco Alberti (coordinamento scientifico)

Sabine Di Silvio

Lorenzo Nofroni

Stefania Cupillari

Eleonora Giannini

Sara Naldoni

Giacomo Rossi (collaborazione)

Elisa Iannotta (collaborazione)

Giovane Professionista

Ilaria Massini

Valutazione Ambientale Strategica

SINERGIA srls

Luca Gardone

Ilaria Scatarzi

Emanuale Montini

Aspetti Geologici e sismici

Geotecno

Luciano Lazzeri

Nicolò Sbolci

Aspetti Idraulici

Sorgente Ingegneria

Leonardo Marini

Luca Rosadini

Aspetti Agroforestali

Paolo Gandi

Aspetti Perequativi

TeM Territori e Mercati

Stefano Stanghellini

Valentina Cosmi

Aspetti Archeologici

ATS

Francesco Pericci

Cristina Felici

Aspetti Giuridici

Agostino Zanelli Quarantini

Percorso Partecipativo

Sociolab società cooperativa

Sindaci

Carlo Boni (Comune di Pontassieve)

Nicola Povoleri (Comune di Pelago)

Responsabile Unico del Procedimento

Fabio Carli

Supporto al RUP

Caterina Fusi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Tecnici referenti Comuni Associati

Silvia Rogai

Sonia Carletti

Alessandro Pratesi

RELAZIONE

Principi, criteri, metodi per la redazione del POI

INDICE

PREMESSA.....	3
1. Rapporto con il PSI.....	4
2. Linee generali di indirizzo del PSI per il POI	6
3. Profili strategici del POI	7
4. Profili caratterizzanti la postura progettuale del POI	10
5. Classificazione del Patrimonio edilizio esistente	11
6. Ricognizione sugli spazi pubblici centrali e accessibilità.....	12
7. Trasformabilità delle aree inedificate e di recupero	13
8. Le forme dell'abitare e l'Edilizia Residenziale Sociale.....	14

PREMESSA

Il presente Piano Operativo intercomunale dei comuni di Pontassieve e Pelago è redatto in conformità con i contenuti dell'Art.95 della L.R.65/2014 e secondo l'articolazione prevista al comma1 di detto articolo. La presente relazione non si propone come riferimento puntuale e descrittivo dei contenuti peraltro obbligatori dell'art.95 ma si limita ad evidenziare principi, criteri e metodi specificamente assunti per la redazione del piano, dando contestualmente conto degli apporti conoscitivi e normativi provenienti dalle specifiche discipline chiamate agli approfondimenti settoriali. Il procedimento urbanistico è stato affiancato oltre che dai necessari studi geologici, idraulici e sismici e relativi alla Vas, anche da indagini sul patrimonio archeologico, sulla accessibilità e la mobilità, sulla perequazione urbanistica di cui si dà conto in allegato.

La scelta di procedere alla elaborazione del Piano operativo in buona parte in sovrapposizione con la formazione del Piano strutturale intercomunale, comporta un **percorso formativo unitario** dei due strumenti urbanistici operando quasi contemporaneamente su entrambi. Tale opzione ha comportato alcuni vantaggi: è certamente un vantaggio l'arricchimento reciproco dei Quadri conoscitivi e la coerenza tra i due strumenti, come la non duplicazione di valutazioni e approfondimenti. Sia il quadro conoscitivo derivante da una ricognizione critica dei quadri esistenti che quello di nuova acquisizione sono esiti di un processo sintetico e unitario e non sono infatti scomponibili se non in funzione della loro sintesi in termini di **strategie generali del Piano strutturale** e di **disciplina urbanistico edilizia efficace e conformativa del Piano operativo**.

1. Rapporto con il PSI

L'ampia sovrapposizione dei due percorsi formativi ha comportato vantaggi nel senso di creare una sorta di coerenza dinamica fra i due strumenti o riducendo il rischio di varianti contestuali al PS al momento della formazione del POI e, contemporaneamente, la necessità di un riallineamento in sede di osservazioni al POI tra il Piano strutturale una volta conformato e il Poi adottato prima della conformazione del PS.

Come noto il POC è chiamato a dare forma appunto operativa alle strategie prefigurate in sede di Piano strutturale, in questo caso di Piano strutturale intercomunale. Assume pertanto rilevanza il ruolo che Pontassieve e Pelago svolgono e saranno chiamati a svolgere entro tali strategie nel Quadro pianificatorio di area vasta. Il Sistema policentrico della Val di Sieve trova una sorta di dorsale nella sequenza dei centri di fondovalle i quali anche in relazione agli assi portanti infrastrutturali (strada e ferrovia) sono andati acquisendo ruoli nodali in termini di attività e servizi. In sintonia con il Piano strutturale intercomunale il POI definirà come strategia generale da raggiungere con le sue scelte quella della territorializzazione dei ruoli e della ricomposizione delle sequenze trasversali alla valle (Montagna-versanti collinari-fondovalle); il ruolo di Pontassieve potrà essere quello di una intersezione strategica tra l'asse longitudinale della manifattura e dei servizi di area vasta con l'asse trasversale del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico insediativo (Pontassieve è anche una cerniera tra Firenze e i sistemi territoriali di Valdarno, Casentino e Valdisieve). Inoltre il Quadro socio-economico post-covid evidenzia un crescente interesse per i territori interni di elevata qualità ambientale, strutturalmente "distanziati", ma sufficientemente dotati o dotabili di servizi, soprattutto scolastici e sanitari. Ne può derivare una strategia di area vasta riassumibile in politiche per la residenza sostenibile, per i servizi pubblici, per la infrastrutturazione digitale, oltre che per la mobilità sostenibile del T.P.L.(ferro) o dolce (ciclovie). Coerentemente con il Piano Territoriale Metropolitano di Firenze si individua nella Piattaforma 1-Val di Sieve ed in particolare nel sistema Sieci-Pontassieve-San Francesco e relative "aree bersaglio" (le aree di rigenerazione urbana) "un sistema di comparti territoriali di interesse metropolitano che per posizione, funzionalità e risorse possono determinare relazioni forti ed esprimere rilevanti potenzialità in un quadro propositivo volto al miglioramento della qualità dei luoghi e dei rapporti sinergici tra i comuni metropolitani" (Città Metropolitana PTM, "Abaco piattaforme metropolitane") e azioni ed obiettivi della strategia che si focalizzano principalmente sulle aree urbanizzate di fondovalle e in particolare sul sistema urbano Sieci-Pontassieve-San Francesco. Tale sistema vede i tre centri urbani posizionati lungo la doppia direttrice infrastrutturale della linea ferroviaria Firenze-Arezzo-Roma e della SS 67 con lo snodo di San Francesco verso la Val di Sieve ed il Mugello e la diramazione della SR 69 verso il Valdarno. In questo sistema sono localizzate le principali funzioni pubbliche di valenza comunale e sovracomunale, le principali aree produttive, le principali aree dismesse oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana, medie strutture di vendita commerciali come pure il maggior numero di negozi di vicinato e relativi "centri commerciali naturali", ben 13 plessi scolastici tra scuole medie, elementari e cicli dell'infanzia, oltre all'istituto superiore Balducci, i 2 poliambulatori ASL, la casa di cura Val di Sieve, la sede INPS, le stazioni ferroviarie della linea FI-AR, la Cittadella dello Sport di Pontassieve, il parco fluviale del fiume Arno, banche, uffici, biblioteca comunale, ecc. Costituisce una strategia specifica del PO

pianificare unitariamente fabbisogni e opportunità di sviluppo del sistema territoriale sopradescritto, secondo una logica comune ad entrambe le due amministrazioni comunali che metta al centro della politica urbanistica la qualità della vita della popolazione residente, le opportunità di sviluppo sostenibile del territorio, l'equilibrio delle nuove localizzazioni in relazione ai fabbisogni reali della comunità come pure ai flussi di gravitazione della stessa e, di conseguenza, alla qualità e interconnessione del sistema infrastrutturale. Diventa centrale, all'interno della strategia e per quanto già detto in relazione al consumo di suolo, la risoluzione dei problemi legati alla trasformazione e recupero delle principali ex aree industriali dismesse come pure la corretta ed equilibrata distribuzione, all'interno di queste, dei fabbisogni di funzioni che emergono dagli esiti del Rapporto socioeconomico e del percorso partecipativo del PSI e del POI.

2. Linee generali di indirizzo del PSI per il POI

- Effettiva valutazione delle necessità di nuove espansioni residenziali, da collocare prioritariamente nelle aree dismesse oggetto di rigenerazione urbana, nei frammenti di margine urbano degradati e da riqualificare e nelle eventuali porosità ancora esistenti all'interno del nuovo perimetro dei centri urbani;
- Definizione delle aree di margine periurbano da destinare a parchi pubblici, agricoltura multifunzionale e aree naturali con funzione fruttive, di interfaccia città/campagna e di miglioramento della permeabilità ecologica;
- Tutela dei nuclei rurali e degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici da valorizzare esclusivamente in termini paesaggistici, con recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- Normative volte a facilitare interventi di recupero, riconversione e ristrutturazione dei lotti industriali dismessi o sottoutilizzati, accompagnate da politiche di riduzione degli oneri di urbanizzazione e applicazione di incentivi e premialità per utilizzo di tecniche di bioedilizia.

3. Profili strategici del POI

I profili strategici che il POI deriva dalle strategie del PSI riguardano i seguenti aspetti tra quelli enunciati in sede di Avvio del POI stesso:

Mobilità, accessibilità

Realizzazione ciclopista Arno e Ciclopista Sieve e relativi rami perpendicolari di collegamento verso i centri collinari e i tratti comunali esistenti e previsti; Adeguamento rete pedo-ciclabile Pontassieve Capoluogo con realizzazione delle direttrici primarie del sistema ovvero Stazione Ferroviaria-parco fluviale-ciclopista Arno, Stazione ferroviaria-Scuola Balducci, collegamento Pontassieve Sieci;

- Realizzazione Hub intermodale stazione Ferroviaria di Pontassieve con realizzazione park scambiatore con funzione di area vasta, terminal bus TPL, car sharing, parcheggio e noleggio bici e e-bike, connesso a intervento di riqualificazione urbana di Piazza della Stazione e trasformazione area Borgo Verde;
- Realizzazione mini-Hub per interscambio bici-tpl in ambito urbano Pontassieve e Pelago;
- Potenziamento collegamenti urbani TPL tra Pontassieve e San Francesco ed extraurbani tra i principali Hub del Sistema (San Francesco, Pontassieve, Sieci) e i centri collinari e montani, anche mediante apertura del Servizio di Trasporto Scolastico alla fruizione da parte della cittadinanza;
- Miglioramento generalizzato dell'integrazione tra i diversi sistemi di trasporto pubblico (auto, ferrovia, TPL) e tra gli stessi e la rete di mobilità dolce;
- Introduzione di politiche specifiche (orari tpl/ferrovie, politiche tariffarie, integrazione con gli attori della ricettività, informatizzazione, sistemi di e-bike sharing).

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 1 - Mobilità e accessibilità (Urban Life)

Produzione

- Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale ed industriale esistente Tendenze recenti dimostrano il rinnovato interesse da parte di aziende leader nel settore della pelletteria-moda, della meccanica di precisione e della olivicoltura e viticoltura a espandersi all'interno del territorio dei due comuni.
- L'adozione di politiche di Piano volte all'incentivazione degli interventi di recupero, sostituzione edilizia e riconversione dei numerosi lotti produttivi, presenti in quasi tutte le aree industriali esistenti, già edificati ma totalmente o parzialmente dismessi; - La localizzazione di nuove strutture produttive nelle aree dismesse oggetto di Ristrutturazione urbanistica e di Rigenerazione Urbana, in equilibrio con i fabbisogni di altre categorie funzionali (residenza in particolare) ed in aree di nuovo consumo di suolo da individuare con criteri sovracomunali e relativa perequazione territoriale, dando priorità a scelte localizzative che privilegino aspetti paesaggistico/ambientali e infrastrutturali ed il necessario coordinamento intermodale;

- Azioni comuni volte alla riqualificazione ambientale (APEA) delle aree esistenti, anche per attrarre opportunità di finanziamenti regionali, statali o comunitari su linee di azione specifiche.

Attività agricole

- La valorizzazione del territorio rurale, la tutela dei livelli di biodiversità esistenti, e la valorizzazione della gestione sostenibile delle risorse naturali e paesaggistiche. Si rimanda integralmente agli obiettivi del Psi ValdiSieve. Potenziamento e valorizzazione dell'agricoltura e selvicoltura verso la Creazione distretto biologico, distretto viticoltura e olivicoltura, istituzione parco agricolo della ValdiSieve, valorizzazione delle aree di margine periurbano dei centri di fondovalle con forme di agricoltura periurbana e multifunzionale, anche ai fini della creazione di opportunità per l'imprenditoria agricola giovanile;
- Recupero e valorizzazione Molini e gore storici, salvaguardia delle regole strutturali inerenti il sistema della Villa Fattoria;
- Sviluppo e incentivazione della selvicoltura per la creazione di un piano di sviluppo autosostenibile di centrali a biomasse in grado di alimentare plessi scolastici, attrezzature sportive pubbliche, edifici pubblici, utilizzando prodotti provenienti dai numerosi boschi di proprietà pubblica e privata esistenti (comune di Pontassieve, Unione, Aziende Agricole) con effetti benefici sulla riduzione delle emissioni di CO₂ e sull'economia locale;
- Valorizzazione dei prodotti del sottobosco come pure l'ottenimento delle certificazioni FSC o PEFC per la filiera del legno provenienti dai boschi della ValdiSieve. Miglioramento della Rete ecologica:
- Attenzione normativa al mantenimento degli attuali buoni livelli di permeabilità ecologica comuni a tutto l'ambito, previsione di opere volte alla riapertura di varchi e al collegamento ecologico di aree permeabili nelle attuali discontinuità presenti (barriere infrastrutturali strade e ferrovie, aree edificate di fondovalle), coinvolgimento degli operatori agricoli nella gestione della rete ecologica, anche in ottica multifunzionale (mobilità dolce, fruizione del paesaggio), valorizzazione delle aree natura 2000 e delle altre emergenze vegetazionali e faunistiche presenti;
- Introduzione di normative di Piano volte alla tutela ed alla riproduzione del patrimonio territoriale sia di natura ambientale che antropica in sinergia con le esigenze di modernizzazione del settore agricolo.

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 2 - Territorio rurale e attività agricole (Paolo Gandi)

Valorizzazione e tutela del paesaggio:

- Per quanto riguarda valorizzazione e tutela del paesaggio e dei caratteri identitari della Val di Sieve, se da un lato alcune azioni sono obbligate dalla necessità "tecniche" di adeguamento e conformazione al Pit - PPr del nuovo Piano Strutturale Intercomunale e del PO (Tessuti della città contemporanea, ambiti periurbani, morfotipi), è comunque richiesta una visione comune delle azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica che, partendo

- dall'individuazione di unità di paesaggio comuni finalizzata alla predisposizione di normative prestazionali e norme figurate di facile lettura e interpretazione, per una efficace e coerente gestione, tutela e riproduzione del patrimonio territoriale in generale;
- Recepimento della strategia gestionale di cui al piano di gestione relativo alle ZSC SC IT5140009 poggio Ripaghera Santa Brigida (nel Comune di Pontassieve) e ZSC IT5140012 Vallombrosa e Bosco di S. Antonio (presente in piccola porzione nel Comune di Pelago) in fase di elaborazione a cura della Regione Toscana;
 - Messa in rete e valorizzazione del sistema di parchi e aree di valore naturalistico presenti nel territorio; x Miglioramento della rete di sentieristica esistente e relativa messa a sistema nel più ampio scenario dell'offerta turistica e della rete di mobilità sostenibile attraverso l'integrazione con la rete dei Cammini (Cammino di Dante, Cammino di Francesco, Sentiero della Memoria). Valorizzazione e fruizione ludico-turistica degli ambienti fluviali: Il Piano Strutturale ValdiSieve individua le seguenti linee di indirizzo:
 - Individuazione degli interventi di riduzione del rischio a livello di sovracomunale, la riqualificazione degli ambienti fluviali, la valorizzazione culturale, economica, sociale e turistica attraverso l'attivazione di forme di fruibilità degli ambiti fluviali a fini sportivi, turistici e educativi;
 - Messa a sistema di un'offerta di spazi e servizi per la pesca sportiva (campi gara, spiagge fluviali, ricettività specifica, ecc.) da integrare con sistema di mobilità dolce e offerta agrituristica e ricettiva;
 - sione di area vasta dell'offerta ricettiva dell'area, integrazione tra offerta agrituristica, alberghi e ostelli, affitti privati;
 - Estensione del Parco fluviale sul Fiume Arno di Pontassieve al Fiume Sieve nel tratto urbano; estensione parco fluviale Arno a Sieci lungo il tracciato della ciclopista dell'Arno dal depuratore consortile di Aschieto a Via Mascagni;
 - Ricostituzione connessioni ecosistemiche nord-sud a Sieci (fosso del Pelacane),
 - Riqualificazione ambientale torrente Sieci e tributari nel tratto urbano di Molino del Piano;
 - Riqualificazione ambientale torrente Montino in frazione di Santa Brigida;
 - Valorizzazione sedime gora Cartiera Alessandri a Montebonello e altri manufatti idraulici di valore storico testimoniale x Azioni di compensazione urbanistica volte a delocalizzare aree e edifici da aree di pertinenza fluviale definite dal PO come non compatibili con gli indirizzi della pianificazione o con la gestione del Rischio Idraulico.

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 3 - Il paesaggio (Luciano Piazza)

Allegato 4 - Le risorse archeologiche (Cristina Felici)

4. Profili caratterizzanti la postura progettuale del POI

Transizione ecologica e resilienza ai cambiamenti climatici

- disciplina ambientale
- introduzione dell'indice di "Riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.) i cui parametri qualitativi e quantitativi sono definiti all'interno del Regolamento Edilizio, in tutte le trasformazioni previste;
- estensione e qualificazione della rete ciclabile anche come modalità ordinaria di spostamento urbano;
- parcheggi scambiatori a favore del tpl su ferro.

Offerta abitativa sociale e contrasto al rischio povertà

- Introduzione di una quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale (E.R.S.) nelle trasformazioni previste o contributo economico per gli interventi minori su fondo vincolato alla realizzazione di ERP.

Contrasto alla desertificazione del tessuto commerciale di vicinato

- Introduzione di un contributo a carico delle nuove medie strutture di vendita in favore del commercio di vicinato e dei centri commerciali naturali mediante fondo vincolato.

Il primato della città pubblica

- Analisi degli spazi pubblici centrali
- Valutazione qualitativa/quantitativa delle dotazioni pubbliche
- Ricognizione dimensionale e localizzativa delle dotazioni e loro "pesatura" in ragione delle prestazioni erogabili (qualità funzionale degli standard)

5. Classificazione del Patrimonio edilizio esistente

Il tema della gestione del patrimonio edilizio esistente è affrontato nel presente Piano operativo mediante la classificazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente presente alla seconda guerra mondiale (il riferimento è al 1956) condotta attraverso una ricognizione su tutte le aree rurali dei due comuni mediante sorvolo con drone da parte di ditta specializzata. Ciò consente una valutazione circostanziata dei manufatti possibile per la grande quantità di scatti da posizioni diverse utili a stabilire il profilo qualitativo e morfotipologico di ciascuna unità volumetrica individuata. E' stata predisposta una scheda sintetica che riassume i principali elementi costitutivi sulla base dei quali è stata attribuita una classe di valore fra quelle ritenute idonee per il collegamento alle diverse categorie di intervento edilizio previste dalla vigenti normative in materia.

- a. Classe 1: edifici fondativi dell'identità storico-culturale;
- b. Classe 2: edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale;
- c. Classe 3: edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico;
- d. Classe 4: edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico.

L'esistenza a varie date che coprono dagli anni 80-90 fino all'attualità di analoghe rilevazioni consente inoltre di disporre di una valutazione diacronica del patrimonio edilizio e di tracciarne le mutazioni in un arco di tempo significativo. Il dispositivo normativo consiste in una mappa contenente gli identificativi di ogni unità edilizia, nelle relative schede descrittive, nella attribuzione di una classe di valore e, mediante un quadro sinottico, del collegamento alle categorie di intervento edilizio ammesse per quel manufatto. La classe I è stata attribuita agli edifici soggetti a vincolo decretato e agli edifici pubblici con più di 70 anni.

All'interno del Territorio urbanizzato sono state adottate due modalità di valutazione: per gli edifici presenti al 1956 vale lo stesso tipo di classificazione adottato per il territorio rurale costruito però mediante ricognizione diretta (anche in questo caso è disponibile la serie storica dei rilievi), per il patrimonio edilizio posteriore al 1956 le categorie di intervento edilizio ammissibili sono attribuite sulla base dei caratteri del Morfotipo urbano individuato e maggiormente dettagliato in sede di Piano operativo rispetto a quelli individuati in sede di Piano strutturale. I caratteri distintivi dei diversi morfotipi sono assunti come criterio guida per la disciplina delle funzioni.

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 5 - Il rilievo del patrimonio edilizio esistente (Ufficio di piano)

6. Ricognizione sugli spazi pubblici centrali e accessibilità

Presupposto tecnico-scientifico dello studio è la considerazione dello spazio pubblico e, in particolare dello spazio pubblico centrale degli insediamenti che nella maggior parte dei casi si connota per una storicità più o meno di lungo periodo, quale insieme spaziale, funzionale e simbolico preordinato all'esercizio di una molteplicità di pratiche sociali e economiche e pertanto inclusivo e rappresentativo della identità della comunità insediata.

Il ruolo all'interno del POI dello studio è duplice: da una parte nell'ambito del Quadro conoscitivo si intende dare conto di assetti spaziali, funzionali e simbolici esistenti e della loro profondità storica al fine di restituirne misura e valori da tutelare; dall'altro derivare da questa lettura regole e principi insediativi cui attingere nella gestione e riqualificazione di contesti esistenti o di nuova formazione da fissare all'interno della disciplina del POI stesso.

In questo senso gli elaborati grafici possono essere considerati come un repertorio di elementi spaziali, geometrici simbolici e funzionali colti nei loro rapporti complessi cui riferirsi nella progettazione dello spazio pubblico contemporaneo con ruolo di centralità in un sistema insediativo policentrico fortemente differenziato come accade in quello del territorio intercomunale. E' del tutto ovvio che esiste una grande differenza fra il contesto della piazza centrale del capoluogo e quello di una frazione "minore", ma non nel ruolo di luogo in cui si depositano i valori che si intendono attribuire alla centralità pubblica.

E' appena il caso di sottolineare il fatto che lo scopo non è quello di riproporre mimeticamente e anacronisticamente forme e funzioni sedimentate dalla storia, ma di reinterpretare i caratteri qualitativi dei luoghi depositati nelle geometrie plano-altimetriche, nel mix funzionale che veda la presenza di attività di rilevanza sociale e culturale (funzioni rare), nei materiali delle superfici sia verticali che orizzontali e nelle presenze arboree. La "lezione" che il POI trae dalla interpretazione delle caratteristiche visibili degli spazi pubblici centrali è anche quella di assumere una postura antitetica rispetto al decentramento, soprattutto di attività di rilevanza sociale e culturale e di antidoto nei confronti della banalizzazione funzionale e spaziale.

Più che il modello spaziale in sé, può essere proprio la riconoscibilità delle tracce impresse dal perdurare di rapporti complessi tra ordinamenti morfologici e pratiche sociali che erano loro sottesi, a consentire e favorire lo stabilirsi del senso di appartenenza capace di proiettarsi in un futuro.

Da quasi mezzo secolo i meccanismi che regolano il proporzionamento dello spazio pubblico garantiscono alla città che si è edificata o trasformata in questo arco di tempo un peso quantitativo mai visto prima e tuttavia queste parti sono quelle dove più acuto è il senso di estraneazione soggettiva e sociale.

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 6 - Atlante degli spazi pubblici centrali (Elisa Iannotta Giacomo Rossi)

7. Trasformabilità delle aree inedificate e di recupero

Il costruito progettuale del Piano Operativo si articola, oltre che nelle azioni relative al patrimonio insediativo e rurale esistente (art.95 comma 1, lettera a), in azioni di trasformazione mediante nuova edificazione di aree libere o recupero di edifici e complessi esistenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (art.95, comma 1, lettera b) e all'esterno del medesimo PTU, nei soli casi tra quelli già sottoposti a Conferenza di Copianificazione art.25 in sede di Piano strutturale intercomunale e nuovamente sottoposti a conferenza in sede di Piano Operativo.

Le previsioni che comportano consumo di suolo non urbanizzato nel territorio rurale e che sono state licenziate con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione del 31.08.2023. sono individuate negli elaborati grafici del POI e interessano le seguenti aree:

a. Comune di Pelago:

PE.02 Nuova struttura ricettiva Fontallorso;

b. Comune di Pontassieve:

PO.03 Ampliamento area scolastica E. Balducci;

PO.08 Nuovo insediamento produttivo Le Sieci;

Il POI introduce una vasta articolazione delle modalità realizzative delle trasformazioni previste articolandone la procedura in ragione della complessità: dal semplice permesso a costruire al permesso a costruire convenzionato, dal progetto unitario convenzionato al piano attuativo convenzionato. L'architettura del piano per la disciplina delle nuove edificazioni e per gli interventi di recupero si struttura secondo Schede aventi vigore normativo nelle quali sono riassunti i principali parametri urbanistico edilizi, le prescrizioni e i vincoli riguardanti singole aree sia per quanto attiene la Vas sia per la fattibilità geologica, sismica e idraulica, sia per il "rischio" archeologico.

8. Le forme dell'abitare e l'Edilizia Residenziale Sociale

Obiettivi strategici comuni alla residenza e alla residenza sociale

Livello generale

- Qualificare l'abitare come *fattore resiliente* fondamentale della città non solo in termini *ambientali* ma anche *sociali e redistributivi*;
- attrarre e favorire la permanenza della *popolazione giovane e delle giovani coppie*;
- contrastare la *denatalità e l'invecchiamento* della popolazione;
- sostenere la crescita della *quota di lavoro femminile*;
- ampliare l'incidenza della residenza sociale sullo stock abitativo secondo una crescente nozione di *forma ordinaria di abitare*;
- articolare la funzione abitativa nelle sue *componenti di prossimità* verso un concetto di abitare integrato;
- attrarre e favorire la permanenza *la popolazione* con una offerta abitativa qualificata e economicamente accessibile;
- *contrastare la migrazione della popolazione giovane* verso comuni esterni ;
- promuovere una offerta di residenze a *diverse tipologie* con titolo di godimento differenziato ma con prevalenza della locazione oltre a forme temporanee a breve e medio termine per utilizzatori non residenti legati alle eccellenze culturali, formative e produttive dei centri del territorio intercomunale

Favorire il *riequilibrio della mixité sociale* negli insediamenti consolidati mediante:

- una offerta di differenti tipologie abitative e di *diversi tipi di titolo di godimento* dell'alloggio;
- una disciplina della *trasformabilità* e degli *interventi complessi* secondo i differenti tessuti;
- una offerta di *funzioni integrative* calibrate secondo i diversi tessuti;
- la conferma e il potenziamento della *residenza nei centri storici* anche per famiglie.

Linee guida della funzione abitativa

- Funzioni e spazi integrativi

Tutte le forme dell'abitare prevedono spazi integrativi da destinare ad attività semipubbliche e semiprivato.

L'obiettivo è superare la rigida divisione tra gli spazi destinati alla abitazione privata e quelli destinati alle attività pubbliche individuando spazi intermedi sia dal punto di vista fisico che gestionale nei quali trasferire una quota delle attività private di contenuto sociale e pubbliche di interesse molto prossimo al privato. A tal fine è perseguita una graduazione degli spazi con il mantenimento della continuità, senza barriere ma solo con filtri e trattamenti materiali e spaziali simbolici, da quelli privati(alloggio), a quelli semiprivati (spazi integrativi), a quelli semipubblici (spazi integrativi) e a quelli pubblici (dotazioni della città pubblica).

Sono definite Funzioni semipubbliche le funzioni a gestione privata integrative di attività di rilevanza pubblica, convenzionate e coordinate con il soggetto pubblico (istruzione, cura, ...);

Sono definite Funzioni semiprivato le funzioni a gestione privata di attività di rilevanza sociale (telelavoro, spazi comuni, ...).

Sono da ritenere spazi integrativi della residenza a titolo esemplificativo:

- 1-assistenza e cura fascia 0-6 - semipubblico
- 2-servizi educativi formativi – semipubblico
- 3-spazi di co-working, incubatori- semiprivato
- 4-spazi ludico-sociali, culturali e ricreativi - semiprivato
- 5-assistenza e cura anziani - semipubblico
- 6-servizi sanitari territoriali - semipubblico
- 7-spazi per telelavoro - semiprivato
- 8-spazi liberi autogestiti – semiprivato

In sede operativa e progettuale la tematica delle funzioni e degli spazi integrativi della residenza si propone come paradigmatica della modalità di *progettazione partecipata* in quanto legata ai molteplici percorsi di vita quotidiana che intercetta e riguarda non solo quali e quante funzioni e spazi, ma anche le forme di gestione anche esse articolate tra pubbliche, semipubbliche e semiprivato che occorre attivare e condividere.

L’Edilizia residenziale sociale

La Legge Regionale 65/2014 tratta il tema dell’edilizia residenziale sociale all’articolo 63:

“Art. 63 Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l’attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente.

2. I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo.

3. L’alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o

riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei seguenti criteri: a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile(354) residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune; b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile(354) residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali; c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita. 4. Il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza. 5. Le modalità di cui al comma 3 e al comma 4, sono obbligatorie per i comuni definiti ad alta tensione abitativa ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

Per quanto riguarda *l'Edilizia residenziale sociale*, concetto che è la risultante di una lunga evoluzione: dalla *edilizia economica e popolare* il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria, il suo ruolo si è andato amplificando nel tentativo di corrispondere ad una domanda sempre più complessa di abitare, alla diversificazione dell'utenza, estesa ormai ai ceti medi della cosiddetta *zona grigia*, ai nuovi utilizzatori della città, ai nuovi tempi di mutazione degli scenari.

Il territorio dei due comuni, può costituire un caso-studio della evoluzione dell'abitare sociale, dalle case popolari ai peep alle sperimentazioni più recenti e in corso. La risultante di queste diverse stagioni è comunque uno scenario dove prevale di gran lunga la forma di godimento dell'alloggio in proprietà che, come noto, costituisce un fattore di rigidità nelle dinamiche socio-demografiche e una limitazione alla mixità sociale.

Il contesto post pandemico suggerisce una forte enfasi dell'aggettivo *sociale* che non riguarda più una particolare fattispecie di abitare ma che dovrà caratterizzare la *modalità ordinaria di abitare* attraverso una sua estesa declinazione atta a ricomprendere una molteplicità di funzioni appunto di interesse sociale

Con il D.M. 3904/2008 si perviene alla definizione dell'edilizia residenziale sociale

“... 2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante le modalità stabilite dalle normative regionali.”

Se infatti appare del tutto coerente in quanto strategico e connesso con le politiche sociali e urbane stabilire il peso della ERS sullo stock abitativo complessivo in termini percentuali, risulta improprio fissarne il quantitativo in modo rigido soprattutto in un contesto di azioni di piano dove prevalgono in maniera assoluta interventi di rigenerazione e riuso del patrimonio esistente e sono invece estremamente contenuti gli interventi di addizione su nuovi suoli (tradizionale ambito preferenziale dell'edilizia popolare prima e sociale dopo).

La dimensione della prossimità, sovrapponibile e integrata con i raggi delle dotazioni della città pubblica deve essere l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo della offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.

Produzione di E.R.S.

L'intensità e la velocità delle trasformazioni intervenute negli ultimi anni sul contesto sociale, economico e demografico e l'aumentata sensibilità dei cittadini su questi temi, consiglia un sistematico e costante *aggiornamento delle conoscenze* almeno su alcuni aspetti particolarmente significativi.

Obiettivi: insediamento di fasce di popolazione giovane e giovani coppie, mixité sociale, multifunzionalità dei tessuti e dei centri e delle frazioni.

Le norme del Poi ai sensi del comma 3 dell'art. 63 della l.r.65/2014 definiscono le quote di superficie edificata che devono essere rese disponibili per la creazione di una offerta di ERS sia nel caso di trasformazioni sia nel caso di interventi di rigenerazione.

Dai documenti disponibili è possibile dedurre alcuni indicatori importanti per cercare di dare misura al quadro esigenziale di edilizia sociale nel territorio intercomunale con l'avvertenza che non si tratta di dati predittivi ma soprattutto di elementi indicativi delle dinamiche sociali ed economiche che definiscono il tema.

La valutazione del fabbisogno esistente nei singoli comuni è stata condotta mediante indicatori semplici in grado di fornire prevalentemente ordini di grandezza e linee di tendenza finalizzate a dare indicazioni alle amministrazioni locali per la “politica della casa” nel breve/medio termine.

Si sono assunti i seguenti indicatori:

- numero delle famiglie assunto come numero degli alloggi presenti
- incidenza percentuale degli alloggi in locazione
- ammontare del canone medio di locazione per alloggio virtuale di mq.80
- stima della incidenza dei nuclei familiari a rischio sofferenza per i costi dell'alloggio desunta dalla proporzione delle fasce di reddito tenendo conto della soglia critica che si determina quando il costo della locazione raggiunge il 30% del reddito
- incidenza dei nuclei monocomponente (nuclei=contribuenti)
- incidenza dei nuclei rimanenti (nuclei =contribuenti/2)
- il numero degli alloggi ERP e ERS presenti a detrarre dal “fabbisogno”
- eventuale disponibilità di aree preordinate all'ERS e ERP

Definizione del fabbisogno futuro di abitazioni

Il dimensionamento di Piano, per quanto riguarda il fabbisogno abitativo residenziale, necessita di un'analisi delle evoluzioni demografiche prevedibili sul territorio in base ai dati statistici. I dati forniti da ISTAT su GeoDemo permettono di ipotizzare le tendenze di articolazione della popolazione per intervenire sulla pianificazione dei servizi e delle politiche.

I dati ottenuti di popolazione, numero famiglie e numero di componenti medio per famiglia deriva dal bilancio demografico e popolazione residente al 31/12/2019 (il più recente con dati validati completi alla data della redazione del presente documento), i dati sui componenti familiari futuri a scala regionale derivano dalle Previsioni delle famiglie 2020-2040, mentre la previsione della popolazione derivano dal servizio di statistica sperimentale (previsioni comunali). Quest'ultimo dato è presente solo per il Comune di Pontassieve e si è proceduto tramite una proporzione a estenderlo anche a Pelago, partendo dalla popolazione al 2019.

	Pelago	Pontassieve
Popolazione al 31/12/2019	7.642	20.627
Numero di famiglie al 31/12/2019	3.315	9.094
Numero medio componenti nucleo familiare a 31/12/2019 (Toscana = 2,21)	2,30	2,24
Popolazione prevista al 01/01/2031 (per Pelago proporzione considerando la stessa dinamica di Pontassieve su base dati 2019)	7.462	20.140
Numero medio componenti nucleo familiare previsto al 2031 (Toscana = 2,16; dato di pelago ottenuto in proporzione al dato di Pontassieve su base 2019)	2,22	2,16
Numero di famiglie previsto al 2031 (popolazione/numero componenti medio)	3.364	9.324

Nuclei familiari aggiuntivi previsti al 2031 sul 2019	49	230
	Totale 279	

Si ricava che la diminuzione della popolazione, accompagnata però da un incremento dei nuclei familiari che si prevedono con un numero sempre più piccolo di componenti, andrà presumibilmente a incrementare il fabbisogno abitativo, in particolare per abitazioni di dimensioni più ridotte.

Nel territorio dell'intercomune il totale dei nuclei famigliari/alloggi attesi a regime di validità del POI ammonta a circa 12.700 unità con un delta di incremento nel periodo di circa 280 nuclei/alloggi.

La valutazione del fabbisogno indicativo di ERS in costanza delle condizioni socio economiche generali considera l'ammontare medio nei due comuni del costo di locazione pari a €.9/mq /mese per Pontassieve e €8/mq/mese per Pelago. Rapportato al costo per alloggio medio/anno di mq.80 porta ad individuare una soglia di rischio povertà per costo della abitazione che interessa la fascia di reddito intorno a €30-35.000/annuo che riguarda circa l'80% dei redditi. Riferito alla quota di famiglie/alloggi in locazione che si attesta mediamente al 20%del totale porta ad individuare un fabbisogno indicativo di ERS pari a 30/32 alloggi. Quantità che rapportata al dimensionamento residenziale aggiuntivo totale del POI pari a mq.25.000 circa (310 alloggi) rappresenta una incidenza del 10%.

Il POI persegue questo obiettivo mediante la prescrizione di mettere a disposizione per affitto calmierato o cessione a prezzo ridotto di una quota pari al 10% di alloggi finiti nel caso di interventi per una SE: pari o superiore a mq.1000 e ad un contributo proporzionale per le superfici inferiori. Sulle forme di locazione e i valori da applicare dovrà essere costituito un apposito Osservatorio con la partecipazione delle categorie interessate.

Studi e approfondimenti specialistici: Allegato 7 – Perequazione urbanistica nel Piano Operativo Comunale (Stefano Stanghellini Valentina Cosmi)