

CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli
Architetti
P.P.C. di
Firenze

Ordine degli
Ingegneri di
Firenze

Ordine dei
Dottori
Agronomi e
Dottori Forestali
di Firenze

Collegio dei
Geometri e dei
Geometri
Laureati di
Firenze

Collegio dei
Periti
Industriali e
dei Periti
Industriali
laureati di
Firenze

Collegio dei
Periti Agrari e
dei Periti Agrari
Laureati di
Firenze

Ordine dei
Geologi della
Toscana

Alla Dott.ssa Elisabetta Meucci
Presidente della Terza Commissione
Consiliare
Palazzo Vecchio - Comune di Firenze

Firenze, 26 novembre 2010

Pos.n. 18 2

Prot.n. 3616

Oggetto: Contributi critici-propositivi sul Piano Strutturale di Firenze in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale

Il presente documento segue ed integra il precedente contributo redatto in relazione alla Valutazione integrata intermedia trasmesso il 10.09.2010.

Intenzione della Consulta Interprofessionale è di fornire alla Commissione Consiliare il contributo delle commissioni tecniche al processo di formazione del nuovo Piano Strutturale per la città.

Premettiamo il nostro apprezzamento per la dimostrazione di disponibilità a valutare il potenziale sviluppo di una modalità di concertazione Comune-Ordini Professionali, come momento qualificante del percorso di formazione del piano.

L'intervento della Consulta, visto lo scarso tempo a disposizione, per ora vuole essere un contributo di tipo valutativo-propositivo degli indirizzi del nuovo P.S. in discussione in Consiglio Comunale di Firenze.

I temi in campo sono l'emergenza edilizia, per effetto del ritardo incolmabile accumulato dalla pianificazione fiorentina, le grandi scelte di assetto territoriale, le modalità di gestione e coinvolgimento partecipativo negli iter decisionali per le trasformazioni territoriali e infrastrutturali, perequazione edilizia come strumento di garanzia per l'incremento degli standard di qualità urbana, modalità per il dimensionamento dei piani, criteri per l'applicazione dei dettati della sostenibilità e della qualità architettonica.

Quanto a questo ultimo punto ravvisiamo per ora la mancanza di un vero e proprio progetto urbanistico della città che abbia come obiettivo la **qualità urbana e architettonica** della stessa per rispondere alle sfide della contemporaneità. Riteniamo, infatti, che il Piano Strutturale di una città come Firenze si debba maggiormente connotare su forti indirizzi urbanistici adeguati ad una città del mondo a forte caratterizzazione storico-ambientale, che necessita di una progettualità a scala urbana di altissimo livello, che obbligatoriamente deve fare riferimento all'area metropolitana e ad una progettazione urbanistico-architettonica connessa alla progetto infrastrutturale.

Le questioni legate alla mobilità, pubblica e privata, alla sosta e ai trasporti risultano al centro della pianificazione proposta, che appare più "un piano dei trasporti" che un completo piano di sviluppo urbano in senso più lato del termine. Si affrontano con forti linee di indirizzo, ma con qualche incertezza e vaghezza, alcune importanti questioni legate all'alleggerimento del trasporto privato e alla sosta dei veicoli in

rapporto a un più efficace e diffuso sistema di trasporti pubblici, come pure si imposta una soluzione, peraltro da verificarne interamente la fattibilità, dell'attraversamento veicolare di Firenze a nord del centro.

MOBILITA'

Ci rendiamo conto che non è semplice affrontare il tema della mobilità a Firenze, sia per l'assetto urbanistico della città legato alla sua storia, sia per l'immobilismo ultradecennale sul tema, ereditato da questa Amministrazione, a seguito del quale non si è andati molto oltre la realizzazione della linea 1 della Tramvia.

Leggendo la parte relativa alla mobilità del P.S. 2010, si vede che in questo senso le previsioni di piano sono molteplici e rivolte in più direzioni, tanto che, se realizzate per intero, potrebbero effettivamente contribuire alla soluzione dei problemi di spostamento in città. Il rovescio della medaglia sarebbe il fiorire di cantieri un po' ovunque, anche nel caso che solo una parte delle opere vedesse il via. Il rischio concreto sarebbe quindi quello di un lungo cantiere-Firenze, aperto per molteplici opere, con forti ripercussioni sulla vivibilità cittadina.

E' quindi auspicabile un'attenta cronologia dei lavori, dando la precedenza a quelli che possono rendere meno invasiva la realizzazione di altre opere (es. viabilità alternativa a fronte dei cantieri tranviari); non meno importante è la sinergia di cantieri vicini fra loro anche se destinati a opere diverse e infine la fissazione di tempi certi di consegna delle opere commissionate.

Purtroppo la preoccupazione di una consecutio temporum dalla lettura del P.S. non traspare: alcune opere sotterranee pur costituendo un cardine nel P.S. perché connesse con altri interventi necessari per fornire organicità all'insieme, mancano di una verifica dell'effettiva fattibilità. Si tratta di interventi che possono avere ripercussioni negative sul tessuto edilizio, possono interferire in vario modo con la falda, possono essere in contrasto con il vincolo e la tutela archeologica imposti dal P.S. e, infine, sono certamente soggetti a rischio idraulico che, a Firenze, è una problematica tutt'altro che risolta. Ultimamente, proprio in fase di studio del P.S. 2010, si è aggiunto anche il rischio sismico, essendo stata individuata un'area a elevata pericolosità sismica (livello massimo) nella fascia compresa fra il Ponte alla

Vittoria e Porta al Prato, dovuta alla presenza di sedimenti ghiaiosi cementati che smorzano molto poco l'onda sismica. A ciò si deve aggiungere che quasi certamente tali opere, prima della loro realizzazione, richiederanno consolidamenti in superficie di edifici e manufatti vari, i cui costi dovranno essere attentamente valutati, evitando la prassi talvolta seguita da altri Enti di metterli nel calderone degli eventuali risarcimenti dopo anni di contenzioso, mettendo in atto le procedure contenute nell'accordo già sottoscritto tra Ordini Professionali e la P.A.

Le nuove opere previste dal P.S. 2010 (sintetizzate dal riquadro a pag. 45 della relazione di adozione, ott. 2010) sono le seguenti:

- Completamento delle opere stradali lasciate incompiute.
- Realizzazione di un sistema tangenziale esterno ai viali ottocenteschi per allontanare il traffico dai limiti del centro storico.
- Rigenerazione della rete ferroviaria di superficie nel nodo di Firenze e nell'area metropolitana, realizzando tutti gli adeguamenti infrastrutturali e tecnologici per consentire l'integrazione con gli altri sistemi di mobilità urbana, dedicando parte della rete ferroviaria all'impiego sotto forma di ferrovia cittadina sulla quale sia anche possibile l'uso delle rotaie da parte della stessa tramvia.
- Ridisegno del sistema di trasporto pubblico tranviario concentrandolo lungo i principali assi radiali della città, attraversando per intero il centro storico.
- Connessione fra le nuove linee tranviarie, le stazioni ferroviarie esistenti e le nuove fermate metropolitane che dovranno essere realizzate.
- Ristrutturazione del trasporto pubblico su gomma con la creazione di linee urbane ad alta qualità, su percorsi riservati e protetti.
- Incremento di migliaia di unità dei posti disponibili in strutture per la sosta dei residenti.
- Razionalizzazione dell'uso degli spazi stradali creando una rete efficiente di percorsi ciclabili.
- Restituzione dello spazi ai pedoni.
- Regolazione della circolazione dei veicoli privati sulla viabilità a ridosso del centro storico e nella città consolidata, con sistemi di eco road pricing, per alleviarne gli impatti negativi e destinare le risorse alla realizzazione delle grandi infrastrutture pubbliche.

In relazione a quanto sopra, ben vengano i parcheggi, gli ampi spazi pedonali e una rete ciclabile finalmente efficiente e continua. A quest'ultimo proposito Firenze è una città a misura d'uomo e girarla in bicicletta è senz'altro possibile; probabilmente sarebbero incentivati a farlo anche molti turisti, in particolare quelli provenienti dal centro-nord Europa per i quali le ciclovie sono una realtà del tutto consolidata anche in città più grandi della nostra. Si dovranno evitare però i percorsi che finiscono nel nulla e/o costringono a immettersi nel flusso veicolare, occorreranno spazi di sosta con servizi e rastrelliere, si dovrà curare la manutenzione della ciclovia, evitando sudici cunicoli come quello nel sottopasso ferroviario di viale Belfiore, dove la protezione lato strada con pannelli trasparenti che nessuno provvede a pulire è divenuta spazio utile per gli imbrattamuri.

Passando alle altre previsioni, molte di esse appaiono fin da adesso in forte contrasto fra loro (vedi a esempio le corsie preferenziali degli autobus, le nuove linee tramviarie, la viabilità ordinaria, i sistemi di eco road pricing) a meno di non voler ricorrere a soluzioni drastiche e per alcuni versi impopolari (leggi la chiusura cittadina al traffico privato). E' evidente che il futuro dovrà andare nella direzione di favorire la mobilità su mezzo pubblico, però operando in modo da renderla più appetibile rispetto all'utilizzo del mezzo privato, tanto da far limitare l'uso di quest'ultimo ai casi di effettiva necessità. Siamo dell'opinione che la riduzione del traffico intorno al centro storico di Firenze (prevalentemente sulla cerchia dei viali), passi anche per un'efficiente realizzazione di strade di circonvallazione, oggi inesistenti se si esclude il tratto autostradale dell'A1, spesso impropriamente impiegato come circonvallazione dell'arco periferico NO - S. Infatti a sud dell'Arno manca una strada che colleghi efficientemente i settori urbani occidentale e orientale. Per la riduzione del traffico in Firenze si è probabilmente persa una grande opportunità legata alla realizzazione della bretella autostradale Barberino - Incisa, che avrebbe tolto da Firenze gran parte dei veicoli che transitano in città senza necessità e liberato risorse per l'uso locale di una parte di A1 a terza corsia ultimata.

Scendendo nei dettagli del piano mobilità si evidenziano i seguenti punti.

TRASPORTO FERROVIARIO

Pur non facendo parte del PS2010, il sottoattraversamento ferroviario AV da Rovezzano a Castello lo coinvolge direttamente. Infatti, secondo le previsioni di piano, all'AV sono connessi l'uso locale della linea ferroviaria superficiale del nodo fiorentino e la possibilità di realizzare un servizio ferroviario urbano. Più che una previsione, peraltro di lungo termine, in questo vediamo una speranza dell'Amministrazione Fiorentina, poiché la fattibilità della cosa è fortemente dipendente dalla volontà delle FFSS di consentire l'uso dei binari per il traffico rotabile locale (o per il sistema tram-treno). Anche qualora si raggiungessero tutti i necessari accordi per un tale utilizzo (che necessita comunque del know-how necessario per essere realizzato anche in previsione della promiscuità fra questo tipo di treni e quelli regionali che continueranno a transitare in superficie) si tratterebbe comunque di una lunga attesa, visto che la ferrovia nel corso del progetto sarà impiegata per il trasporto dello smarino della galleria e dello scavo legato alla stazione "Foster". Si tratta di milioni di metri cubi di materiale terroso che è impensabile allontanare su gomma per le vie cittadine. (C'è anche il problema di dove le terre saranno collocate, ma qui si aprirebbe un ulteriore scenario ...).

Dunque il progetto accarezzato di disporre un domani di una vera e propria metropolitana di superficie al momento resta poco più di una speranza legata a troppi fattori per avere già qualche minima certezza.

Dobbiamo rilevare che nel par. 29.3. delle NTA del Piano Strutturale 2010 è scritto che "... prima dell'avvio della realizzazione del sottoattraversamento occorrerà garantire tutte le misure, sia di carattere organizzativo gestionale che infrastrutturale, che consentano alla rete dei binari di superficie, nel futuro assetto del nodo, di svolgere un servizio ferroviario di natura metropolitana e urbana". Ci si chiede se ci sia il tempo materiale per avere le necessarie garanzie, visto che al Campo di Marte e nella zona Macelli sono già iniziati i lavori di cantierizzazione, quindi la macchina realizzativa dell'AV è già stata avviata e potrebbe essere fermata - come molti nonostante tutto auspicano - solo a fronte di costi per penali e risarcimenti presumibilmente non proponibili.

TRAMVIA

Il potenziamento della rete tranviaria prevede numerose linee, una delle quali, dopo la scelta della pedonalizzazione di piazza del Duomo, dovrebbe passare sotto il

centro storico, collegando la stazione SMN a piazza Piave, con diramazioni per piazza della Libertà e Le Cure. Oltre a rischio idraulico, le criticità di questa soluzione sono già state evidenziate nella VAS (ripercussioni dello scavo sull'edificio, presenza della falda, vincolo archeologico ecc.). A proposito del patrimonio archeologico le NTA (par. 10.16) sottopongono a vincolo e a tutela i reperti archeologici del territorio cittadino siano essi superficiali o nel sottosuolo. Al par. 10.16.3. si dice che "... gli interventi di trasformazione devono essere realizzati in modo tale da garantire la protezione e la conservazione del patrimonio archeologico per fini di pubblica fruizione ...". Fra le zone vincolate c'è il centro storico, dove lo spessore di sedimenti connessi con le diverse Firenze storiche è quanto meno di alcuni metri. Si presuppone che, per evitare interferenze con la coltre sedimentaria vincolata, la discesa nel sottosuolo della tramvia potrebbe essere incompatibile con le pendenze proprie del sistema di mobilità oltre che con la gestione e realizzazione delle fermate.

Un'alternativa al transito sotto il centro cittadino, ovviamente tutta da studiare, potrebbe essere la linea tramviaria realizzata appena sotto il piano di campagna in asse ai viali di circonvallazione: ciò lascerebbe completamente libera la viabilità di superficie per altri usi (traffico privato, busvie ecc.). Il collegamento con il centro cittadino potrebbe essere assicurato da piccoli bus a bassa emissione inquinante.

Dunque, sulla base di quanto appena detto, le linee tramviarie già realizzabili, sono la LINEA 2 (SMN - Piana di Sesto - aeroporto di Peretola - stazione AV - SMN con quest'ultimo tratto interrato) e la LINEA 3 (SMN - Careggi - Meyer - SMN). In particolare sulla fattibilità dei rami interrati della linea 2 restano i dubbi già espressi in generale per le opere interrate; a tale proposito è da segnalare che il PS2010 ha già previsto delle alternative in superficie.

Di queste linee preoccupa l'imminente cantierizzazione che potrebbe condurre a una congestione del traffico cittadino sulla scorta di quanto si è già verificato con la realizzazione della linea 1, nonostante che per lunghi tratti abbia interessato viali ampi (es. Talenti, zona Scandicci, Porta al Prato) o per nulla interessati dal traffico (es. Cascine). Sarebbe forse il caso di predisporre tracciati alternativi per la viabilità stradale: pensiamo in particolare alla zona Statuto dove in cantieri non sono

certamente compatibili con la sede stradale e, probabilmente, nemmeno la tramvia finiti lo sarà.

Le ulteriori linee tramviarie LINEA 4 (Leopolda - stazione Cascine), LINEA 5 (careggi - Novoli - Cascine), e LINEA 6 (tram - treno ferrovia Faentina), utilizzerebbero in gran parte binari ferroviari: anch'esse dipendono quindi da un accordo con FFSS.

VIABILITA'

La soluzione della viabilità fiorentina viene affidata al cosiddetto "passante urbano" o "tubino", prevalentemente sotterraneo, che collegherebbe il viadotto di Varlungo con il viale Guidoni, attraversando le zone di Campo di Marte, Statuto, Corsica. E' strano che pur trattandosi di opera di importanza fondamentale per la mobilità, tale passante non costituisca previsione del Piano Strutturale. E' vero che la sua fattibilità dovrebbe essere attentamente studiata per tutte le motivazioni addotte per i lavori in sotterranea a elevato impatto (AV e tramvia sotto il centro storico), ma è anche vero che, cancellato il tubone, cioè la circonvallazione nord-est di Firenze, a lungo ritenuta utile per limitare il traffico dall'immediata periferia del centro storico, non resta molto per ridare a Firenze una viabilità degna di questo nome, ora caratterizzata da un traffico veicolare costretto sulla cerchia dei viali ottocenteschi.

Il PS2010 vanta per il tubino un costo notevolmente inferiore a quello del precedente tubone, oltre a numerosi altri vantaggi. A tale proposito i dubbi permangono. Si ritiene infatti che i costi delle opere di consolidamento sul tessuto urbano sovrastante i tratti sotterranei saranno particolarmente elevati, senza contare i possibili costi indotti, quelli cioè legati a fenomeni fessurativi sull'edificato per vibrazioni, cedimenti localizzati, perturbazioni della falda ecc. che potrebbero dare adito a una notevole mole di contenzioso. Proprio il fatto di essere una viabilità con possibilità di collegamento con le strade cittadine in numerosi punti ne fa un'opera poco profonda e quindi potenzialmente di forte impatto con quanto si trova in superficie. L'utilità di una simile viabilità senza dubbio resta e si dovrà studiare il modo di minimizzarne l'impatto geologico, idrogeologico e ambientale.

Qualora però questa soluzione non fosse percorribile una parte del castello della mobilità urbana previsto dal PS2010 ne risulterebbe irrimediabilmente compromesso, restando solo due linee tramviarie sicuramente realizzabili seppure associate con

problematiche intersezioni a raso con la viabilità su gomma (si veda come esempio già realizzato la Linea 1 in Piazza Batoni, oppure il nodo di via Alamanni alla Stazione, una strada peraltro necessaria da percorrere per raggiungere il parcheggio della Stazione, dove il semaforo ha una durata che costringe a lunghe attese); la lontana e incerta possibilità di utilizzare le linee ferroviarie liberate dall'AV; le coercitive busvie. Un po' poco per una città come Firenze che dovrebbe presentarsi ai tanti turisti come il salotto buono d'Italia.

IL VERDE URBANO

Il sistema del verde, quello che secondo anche il nostro precedente contributo, avrebbe dovuto rimodellare e impostare il nuovo progetto di città, non rimane neppure in secondo piano, ma scade a livello di cornice del tutto, quando secondo noi dovrebbe essere il contenitore di tutto.

La nuova bellezza di Firenze per il futuro passa dalla difesa dell'ambiente con il rafforzamento, lo sviluppo e la cura del verde pubblico, che consentirebbe, in associazione alla riduzione del traffico veicolare privato, il raggiungimento di ottimali livelli di qualità dell'aria e il miglioramento del microclima cittadino (**Firenze sarà più bella se climatizzata in modo naturale!**).

Con la introduzione di un forte indirizzo politico verso la "climatizzazione urbana" e la salute della città, risulterebbe di fatto pleonastica all'interno del P.S. la semplice questione del contenimento energetico degli edifici, cui stanno provvedendo normative di ordine sovracomunale, che potrebbero essere soltanto richiamate in un regolamento tecnico d'attuazione (R.U. o R.E.)

Se non esiste un progetto generale del verde, la costituzione della citata rete ecologica sarà difficilmente realizzabile in quanto tutte le volte si dovrà scegliere se un'area "ripulita" dovrà convertirsi in area verde, senza la definizione della vasta scala :qualsiasi soluzione rischia di essere casuale.

Come recita l'art. 17 delle NTA del PS la struttura identitaria di Firenze è definita dai sistemi

territoriali derivanti dalle caratteristiche morfologiche del territorio.

- Sistema di valle, articolato nei sub-sistemi (fiumi, pianura coltivata e insediamenti)

- Sistema di collina, nei sub-sistemi (collina coltivata, bosco, insediamenti).

Nell'art. 27 non ci sono nuove aree di progetto, tanto meno gli indirizzi per gli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi.

La tavola 8 (Dotazioni ecologico-ambientali) rappresenta una sintesi e costituisce la relazione tra i vari elementi (dalle aree a verde fino al filare di alberi) cercando di individuare le linee di tensione (attuali?).

Sempre l'art. 27 riporta le azioni previste dal P.S. per:

- Rete ecologica principale = progetti di tutela recupero e valorizzazione delle aree di interesse
- riqualificazione tratti urbani corsi d'acqua
- miglioramento funzionalità ecologica dei fiumi
- riduzione effetti di frammentazione delle aree di interesse
- istituzione ANPIL Arno
- promozione attività economiche
- aree di connettività diffusa = promozione attività economica
- conservazione e riqualificazione spazi rurali
- il recupero, incremento e riqualificazione spazi verdi negli insediamenti
- realizzazione Parco Arno

Tutti gli interventi sono rivolti al recupero e conservazione, unico caso di incremento è riportato per la connettività diffusa all'interno degli insediamenti; tuttavia non si chiarisce né dove né come incrementare tali spazi verdi.

Dai dati quantitativi delle UTOE si deduce che vi sia una strana idea dei parchi i quali devono essere pensati (come scopo), costruiti (risorse economiche) e mantenuti (risorse economiche) molti dei previsti mi sembrano delle inutili istituzionalizzazioni di una realtà già viva, forse da consolidare, da riqualificare.

Unico intervento previsto con la dignità di progetto è l'intervento alle Piagge.

Il parco del Mensola è in area agricola di forte pregio paesaggistico tutta privata.

L'Argingrosso è un'area sicuramente da riqualificare con forte carattere antropico ma vocazione naturale (sponde), attrezzata (golf), già in parte fruibile.

Per le Piagge è previsto un importante parco (valore locale, non generico)

Per Novoli si ipotizza già realizzato il futuro parco di Castello, oltre ovviamente a San Donato.

Il parco delle sponde dell'Arno nel centro storico.

Secondo l'art. 28.3 gli interventi di trasformazione urbanistica e infrastruttura avranno realizzazione

contestuale di interventi di ambientazione, compensazione e risarcimento ambientale. Occorre chiarire se la scelta compete al RU.

Le parti di città (tav. 14) dovrebbero essere invase dai canali di collegamento, invece è segnato solo uno a ovest.

QUALITA' ARCHITETTONICA

La nuova bellezza e il coraggio di Firenze debbono essere perseguiti soprattutto integrando le linee politiche del P.S. con criteri di indirizzo e controllo della **qualità architettonica diffusa** dei futuri progetti di trasformazione urbana. Si intende con ciò proporre di stabilire fin da ora nel nuovo Piano un sistema di controllo in tal senso che sia operativo sia nelle valutazioni dei Piani Attuativi di comparto che nelle fasi di valutazione dei progetti definitivi, senza gravare sulle già complesse fasi burocratiche di verifica di compatibilità urbanistica.

Il coraggio di tale azione si può trasferire nell'adottare un facile, ma non semplicistico, sistema di parametri che tengano conto nelle varie fasi di approfondimento progettuale, della base documentale di riferimento dei progetti proposti, della loro motivazione, della loro ideazione estetica e materica, delle scelte tecnologiche e ambientalmente sostenibili, nonché delle compatibilità storico-ambientali dei contesti.

In conseguenza di quanto sopra detto per una Firenze più bella e coraggiosa occorre:

- tenere fuori i veicoli e facendo arrivare la vegetazione arborea in prossimità delle case;
- decentrare le funzioni terziarie tenendole nei pressi di una cintura di viabilità urbana;
- mantenere la centralità delle residenze e servizi;
- favorire il turismo non invasivo e di qualità;
- contrastare le rendite di posizione di qualunque tipo;
- riqualificare, integrandole e completandole di servizi e infrastrutture adeguate, le aree periferiche di frangia;

- tutelare il sistema collinare e fluviale, sviluppando da qui la penetrazione del nuovo sistema di verde da innestare fino nel corpo, anche più denso, della città
- adottare il processo di controllo della qualità dei progetti di trasformazione, soprattutto se riguardano spazi e funzioni pubbliche.
- difendere e rafforzare la funzione abitativa stabile nel centro storico principale e nei centri storici minori.

AREE AGRICOLE

E' apprezzabile che il P.S. sia sensibile alle esigenze edilizie del territorio in ambito agricolo anche perché questo significa che viene finalmente riconosciuto, nella qualità del nostro ambiente, la capacità di trasformazione dell'uomo.

Come ogni attività produttiva anche quella agricola necessita di dotazioni edilizie indispensabili ai fini produttivi; dotazioni che trovano una formale e programmatica relazione con i vari elementi caratterizzanti l'azienda, quali le capacità le dotazioni tecniche e meccaniche, le soluzioni imprenditoriali o semplicemente l'estensione della proprietà.

Queste considerazioni hanno valore a qualsiasi livello; il territorio si compone di grandi e piccoli appezzamenti, di proprietà con riconosciute attività d'impresa (imprenditori agricoli professionali) o con più modeste caratteristiche amatoriali ma, in ogni situazione, occorrono attrezzature, materiali e una attività lavorativa che si caratterizza nella durezza e nella passione.

Un buon presidio sul territorio caratterizza sempre qualità, singolarità e salvaguardia; il P.S. deve preoccuparsi di questo e conseguentemente farsi carico delle esigenze di tutti, nello spirito della qualità, della valorizzazione e della salvaguardia ambientale.

Preme quindi sottolineare alcuni elementi che riteniamo naturalmente perfettibili e che comunque richiedono ulteriori valutazioni:

- maggiore considerazione del ruolo produttivo dell'agricoltura che sebbene sia un settore sicuramente di importanza secondaria per l'economia della città interessa comunque alcune realtà aziendali che devono essere tutelate

anche perché l'esercizio dell'attività agricola in una realtà metropolitana presenza problemi maggiori rispetto ai distretti rurali

- scelta di inserire qualsiasi intervento edilizio nell'ambito dei PAPMAA, coerente con l'indirizzo sulla "crescita O" può essere molto limitativo per le aziende agricole che necessitano di piccoli interventi di adeguamento funzionale o comunque di entità limitata per i quali è poco giustificata l'inoltro di un PAPMAA. Pertanto si suggerisce di chiarire meglio l'articolato ribadendo che proprio attraverso lo strumento del PAPMAA sarà posta particolare attenzione alle esigenze dell'agricoltura professionale e alla loro risoluzione secondo indicatori specifici organizzati in una scala di merito da definire in fase di stesura del Regolamento Urbanistico. Il controllo sugli interventi concessi trova facile applicazione anche attraverso l'obbligo alla rendicontazione annuale dei soggetti richiedenti.
- Sia consentito l'adeguamento dell'attività residenziale e delle nuove costruzioni nelle forme più opportune secondo le disposizioni della legge Regionale, comprese le dotazioni accessorie quali piscine e attività sportive private in genere, parcheggi anche interrati e miglioramenti viari anche per abitazioni rurali
- Una maggior apertura verso le attività agricole esercitate non professionalmente e a carattere amatoriale i cui prodotti siano anche solo esclusivamente destinati all'autoconsumo.
- Si possibile il recupero e la trasformazione delle volumetrie legittimate con l'obiettivo di valorizzazione dell'edificato e del territorio fino allo spostamento con demolizione e ricostruzione delle volumetrie anche in accorpamento tra loro.
- Sia pretesa la qualità progettuale ed esecutiva degli interventi poiché non è pensabile che la precarietà possa essere l'elemento significativo a garanzia della destinazione effettiva a servizio dell'azienda.

Qualora fosse necessario per legge sia previsto nelle UTOE, il dimensionamento degli interventi edilizi agricoli per le funzioni complementari e connesse ivi compreso l'agriturismo

DIMENSIONAMENTO

Il problema del dimensionamento del Piano proposto rimane ancora aperto e da chiarire.

Si tende sostanzialmente al solo recupero delle aree dismesse da riqualificare o degli edifici non più destinati alle loro originali funzioni. Questa forte scelta politica non è altrettanto fortemente sostenuta dai sistemi lineari di attuazione futura di tali principi, soprattutto perché si intenderebbe operare secondo metodi che non trovano riscontro in corpi normativi afferenti al diritto di proprietà, ma soltanto in episodiche e variegate esperienze in altri ambiti urbani, di pratiche perequative. Poiché in molti casi questi metodi dovrebbero interagire con il concetto urbanistico dei "crediti edilizi", nel caso di trasferimento di volumi posti attualmente in isolati intasati, si ha ragione di nutrire forti dubbi e perplessità sulle possibilità di concreta attuazione di tali principi, in assenza di un forte indirizzo-guida in tal direzione che il Piano Strutturale dovrebbe avere fin dalla fase di adozione. Tali indirizzi, a nostro avviso, potrebbero fattivamente mettere l'Amministrazione Comunale in condizioni di controllare, efficacemente e a priori, le trasformazioni urbane relative, senza innescare fenomeni di aumenti incontrollati dei costi e delle complessità burocratiche nelle stesse trasformazioni da favorire. Si fa rilevare che su tali trasformazioni tenderanno a concentrarsi interessi molto forti, visto la conclamata intenzionalità del Piano di non rendere sostanzialmente possibili altre forme di interventi edilizi di una certa portata.

PEREQUAZIONE

Volumi zero o superficie zero, come promosso per Firenze, è sicuramente un buon auspicio per una città, in termini di principio. Nei fatti non è una condizione facilmente realizzabile, né legata ai principi della sostenibilità oggi acquisiti. Può per altro essere apprezzabile il fatto che questo approccio, di forte impatto comunicativo, è un modo per mettere in evidenza alcuni limiti di una normativa generale urbanistica, che riserva al dimensionamento volumetrico delle espansioni edilizie un ruolo ancora troppo centrale.

Se l'obiettivo generale è la qualità urbana, riteniamo necessario:

- 1) Enunciare principi fondanti, dei quali uno dei più importanti è la Concertazione con gli attori privati;
- 2) Definire gli ambiti di applicazione;
- 3) Avere una chiara regolamentazione nel P.S.C. delle metodologie perequative;
- 4) Un progetto dettagliato delle previsioni e degli obiettivi da perseguire nei comparti perequativi;
- 5) Quantificare aprioristicamente con sistema perequativo quando non ci si trovi in situazioni di cui ai due punti precedenti;
- 6) Introdurre meccanismi di premialità, quali incentivi alla partecipazione alle trasformazioni dei comparti perequativi;
- 7) Dare importanza agli strumenti di analisi e monitoraggio nell'applicazione dei principi perequativi

“Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani, la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.”.

A quest'enunciato, contenuto nell'avvio del procedimento del P.S.C. di Firenze, si può aggiungere che una delle più grosse sfide che la perequazione cerca di perseguire è il radicale cambiamento del rapporto tra strumento di pianificazione e privato cittadino.

L'azione pianificatoria non è più quella unilaterale, ma assume un'inedita, quanto auspicata, forma di **concertazione con gli attori privati**; ai quali viene così rimesso il perseguimento dell'equa distribuzione di oneri ed utili con reciproche compensazioni ed inoltre, la possibilità di svolgere un ruolo “attivo” nel perseguimento dei fondamentali obiettivi di qualità urbana e sostenibilità.

Per questi motivi la perequazione è resa obbligatoria dalla L.R. 1/2005; pur non essendo da questa declinata in specifiche modalità operative.

Il P.S.C. di Firenze restringerebbe il campo di applicazione della perequazione ai soli comparti interessati da trasformazione urbanistica: sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Con particolare riferimento agli edifici incongrui, spesso

dismessi da quelle attività che hanno trovato nuove collocazioni territoriali, motivate da leggi economiche e di mercato contingenti.

Tale limitata scelta, se da un lato appare motivata dall'assenza di una normativa nazionale o regionale della materia e dalla conseguente inesperienza e difficoltà nell'approccio alla stessa, dall'altra appare in contraddizione con i principi fondanti che la caratterizzano, i quali richiederebbero un **ambito di applicazione ben più ampio**.

Non di meno, il campo di applicazione stesso è particolarmente delicato, per due motivi: l'importanza della tematica dei "vuoti urbani", occasioni uniche, e spesso irripetibili, per l'importantissimo aumento della dotazione di standard all'interno di tessuti urbani compatti consolidati, spesso caratterizzati da un considerevole valore ambientale.

Nonostante queste difficoltà oggettive, appare condivisibile ed anzi fortemente auspicabile, la scelta delle metodologie perequative; specialmente in considerazione dell'alto beneficio, sia in termini di preziose dotazioni di standard e servizi, che di consolidamento di una proficua pianificazione concertata tra Comune e attori privati per il conseguimento della qualità urbana.

Ciò che, però, appare impellente agli scopi che il PSC vuole perseguire con l'istituto della perequazione, è una più chiara definizione di progetto e regole.

Progetto, perché l'esperienza perequativa in altri comuni e regioni nei quali tale metodologia è stata ampiamente e messa in pratica, ha evidenziato quanto questa sia legata al "caso particolare"; caso che ha un'influenza diretta sulle "regole" e "metodologie" che la governano. Da ciò la necessità di stabilire il prima possibile gli obiettivi da perseguire in tutte le aree coinvolte dalle trasformazioni.

A tale proposito, appare indispensabile l'immediata individuazione degli obiettivi all'interno del PSC - che peraltro fanno parte del carattere anche strategico del PSC stesso - e la loro inclusione all'interno della generica classificazione di "aree soggette a trasformazione"; non solo degli edifici incongrui, potenziali vuoti urbani, ma anche delle aree riceventi o di atterraggio, così come definite dell'art. 36 comma 2 delle NTA in adozione.

Sarebbe necessaria, inoltre, una puntuale quantificazione delle dotazioni di infrastrutture e servizi che si vogliono ottenere con tali interventi nelle specifiche

UTOE: operazione possibile, considerato lo studio e le valutazioni sinora prodotte ed illustrate sia nelle NTA che nella V.I. e V.A.S.

Il secondo punto, quello delle "regole", appare fondamentale per diversi motivi. Innanzitutto ai fini stessi della concertazione con il privato; in quanto, rimandare la stesura della norma disciplinante il processo perequativo al Regolamento Urbanistico, riduce gravemente i tempi di informazione e, quindi, il coinvolgimento degli attori privati, rischiando di inficiare il buon esito delle trasformazioni (mancato raggiungimento della qualità urbana).

Appare inoltre indispensabile, all'interno del P.S.C., quantomeno la definizione degli elementi concernenti gli aspetti fondamentali della concertazione; al fine di evitare che tutta l'operazione perequativa si riduca ad una contrattazione tra privati, in cui il Comune assume il ruolo di solo mediatore, mettendo a rischio il conseguimento di vantaggi per la collettività.

Inoltre, il procrastinare le regole della perequazione al successivo Regolamento Urbanistico, significa legarle al suo breve periodo di vigenza (5 anni), con tutte le problematiche e contraddizioni che ciò comporterebbe.

Se da un lato, si auspica la definizione di chiare regole per la perequazione, dall'altro appaiono premature alcune "quantificazioni", espresse nell'art. 36 delle N.T.A. quali : "**cessione del 50% della superficie** territoriale delle aree destinate a trasformazione" e "...il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità di **trasferimento, a parità di superficie**, nelle seguenti aree:.....".

Non essendo individuati puntualmente gli interventi nella loro specificità e complessità; non essendo fissati gli obiettivi (dotazioni per la collettività) e conseguentemente non essendo stato fissato, in funzione di questi, l'impianto normativo della perequazione; tali aprioristiche quantizzazioni, potrebbero segnare uno sconveniente limite contrattuale, anche ai fini di futuri ed auspicabili meccanismi premiali.

In tal senso, sembra giusto evidenziare come all'interno del PSC non sia illustrato nessun meccanismo di "premialità" che, spesso, caratterizza le norme perequative: quale fondamentale incentivo alla partecipazione per gli attori privati e spesso anche quale sollecitazione ad una rapida attuazione delle previsioni di piano.

Senza contare il forte ruolo, anche sul fronte della sostenibilità e dell'efficienza energetica, dei meccanismi della premialità, che pure possono essere legati alle metodologie perequative, da non sottovalutare di fronte alle scadenze ormai prossime dell'allineamento ai valori ottimali messi in campo come obiettivo dall'Unione Europea.

Come ultima considerazione, si pone l'accento sull'importanza di utilizzare strumenti di analisi e monitoraggio, tali da supportare adeguatamente la rigorosa applicazione dei principi perequativi ed il perseguimento della sostenibilità e della qualità urbana

IL REGIME DELLE SALVAGUARDIE

Ricordiamo che dal 25 luglio 2010 e fino alla adozione del nuovo Piano Strutturale, è applicata la disciplina "sanzionatoria" di cui all'art.39 della L.R. 5/1995, (confermate dall'art.200 dalla L.R.1/2005) in virtù della decadenza delle salvaguardie al Piano Strutturale adottato dal Comune di Firenze in data 24 luglio 2007.

Si tratta di una misura restrittiva transitoria finalizzata a salvaguardare il territorio comunale e le sue risorse in un momento di transizione durante il quale non si ritiene opportuno attuare il vecchio strumento urbanistico, privo di garanzie in ordine al rispetto del principio di sostenibilità e non sostenuto dalla valutazione degli effetti ambientali ne' si ritiene opportuno continuare ad operare scelte al di fuori del Piano Strutturale in divenire che è ispirato a quel principio.

A seguito dell'entrata in vigore delle suddette misure, l'A.C. ha emanato gli indirizzi applicativi con Del. Del.G.C. n. 2010/G/00274 del 27/07/2010-Regime sanzionatorio per l'attività edilizia e di pianificazione urbanistica, ex art.39 L.R.5/95. Indirizzi applicativi.

Le misure restano vigenti fino alla data di esecutività dell'adozione del nuovo Piano Strutturale.

Dalla data di esecutività dell'adozione del nuovo PS si applicano le misure di salvaguardia alla lla L.R. 1/2005:

Dall'esame del Piano Strutturale di prossima adozione le sopra citate prescrizioni sono riportate **alla pag.12 delle NTA** ;

Art.7 Norme transitorie (Misure di Salvaguardia).

L'applicazione delle misure è contenuta in un riepilogo che risulta a nostro avviso non esaustivo in quanto rimanda continuamente alla lettura di altri riferimenti e articolati che sono inseriti nelle stesse norme ,nella Relazione , negli elaborati grafici e Allegati .

Al primo comma dell'elenco delle norme soggette a salvaguardia, si evidenzia subito un elemento di non immediata lettura:

7.2 Sono pertanto soggette a salvaguardia:

comma 1 - le prescrizioni definite per le invarianti strutturali, ad esclusione di

quelle di specifica competenza del Regolamento Urbanistico;

rileviamo due aspetti di non chiarezza della prescrizione:

Il primo aspetto rimanda in maniera dispersiva alla lettura di tutte le Prescrizioni di Invariante negli elaborati del PS, per capire l'entità' delle misure stesse;

Il secondo aspetto genera confusione in quanto si afferma l'esclusione dalle salvaguardie di quelle prescrizioni di specifica competenza del RUC, mentre andando sempre alle NTA Art.11- Invarianti Punto 11.2 viene specificato che sarà compito del RUC garantire alcuni divieti e restrizioni che vengono però specificati con un elenco dettagliato. Non risulta sufficientemente chiaro il momento di applicazione della salvaguardia stessa.

Procedendo con la lettura al :

comma 4 - *la prescrizione che vieta il cambiamento di destinazione d'uso, verso la residenza, dei piani terra prospicienti la pubblica via.*

Riscontriamo una eccessiva genericità' e rigidità' della norma con cui è stato vietato il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza in tutte le aree soggette a Invariante.

Manca a nostro avviso la volontà' di andare verso una disciplina attenta e articolata dei mutamenti di destinazione d'uso in coerenza alla articolazione del patrimonio edilizio esistente. Se da una parte condividiamo la necessità' di

introdurre tutele, è anche vero che il cambio di destinazione d'uso verso la residenza può essere limitato ad esempio solo a determinati caratteri tipologici, alle preesistenze, alle origini storiche del fabbricato e del suo contesto, all'isolato di riferimento.

Possono inoltre essere introdotte limitazioni alle superfici minime dimensionali, prevedendo l'intervento solamente in zone particolarmente vocate e riferite a certi ambiti o UTOE.

In alcuni casi è da ritenere che il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e il ridisegno dell'aspetto formale dei prospetti può contribuire a riqualificare non solo l'intero edificio ma anche il contesto urbano migliorando gli aspetti formali e di qualità.

Per quanto riguarda il **punto 7.3 comma 4, relativo ai casi in cui non si applicano le misure di salvaguardia** :

" proposte di piani di recupero su edifici e in zone in cui il vigente PRG ammette la sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica, a condizione che siano state depositate nei trenta giorni precedenti alla data di adozione del Piano Strutturale "

chiediamo di chiarire questa disposizione :

- circa l'ammissibilità della proposta di piano di recupero che non risulterebbe con il deposito né adottato, né approvato, né reso efficace.
- circa la prevista ammissibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione allo stato di vigenza delle salvaguardie sanzionatorie che come noto limitano l'attività edilizia ordinaria agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia.
- Si rileva che la sostituzione edilizia si intende ricompresa nella ristrutturazione edilizia solo per interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, e purché localizzata in aree urbanizzate.

A fronte di quanto osservato, e ai fini di una maggiore chiarezza nei confronti dell'utilizzatore del piano e delle sue regole essenziali, **riteniamo necessario che il Piano Strutturale in adozione sia fornito di un quadro sinottico redatto dalla A.C. che possa servire da guida- riferimento** individuando schematicamente l'elenco dei

tipi di intervento consentiti nel periodo di vigenza del regime di salvaguardia, riferiti all'intero territorio comunale .

Piu' precisamente saranno da riportare in tabella :

Le aree comprese nelle Invarianti

- i fiumi e le valli-
- il paesaggio collinare
- il nucleo storico
- i tessuti storici e di relazione con il paesaggio collinare

il territorio comunale comprensivo dei Sistemi, sub-sistemi,ambiti

raffrontate con :

- Tutti i tipi di intervento ammessi nel periodo di salvaguardia compreso quelli riferiti a edifici o/e aree soggette a trasformazione (perequazione)
- Le destinazioni d'uso consentite

Per quanto riguarda la questione del cambio di destinazione degli immobili posti al piano terra degli edifici, il P.S. si deve limitare ad un indirizzo di controllo verso la casistica, senza entrare nel dettaglio facendo di ogni erba un fascio, ma indirizzando nel senso di valutazioni oggettive che consentano il riuso di immobili non più utilizzabili per le originali destinazioni, tenendo conto di esclusioni per usi finali fisicamente e igienicamente incompatibili con le caratteristiche di partenza.

UNA PROPOSTA OPERATIVA

Insieme alle salvaguardie si intende proporre l'attivazione immediata, con l'adozione del Piano, di un programma straordinario, compatibile con il Piano stesso, per la "**manutenzione straordinaria della città e la realizzazione di strutture sociali**" di immediata realizzazione, attivando le risorse e un sistema autorizzativo agile, di un miglioramento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici finalizzato all'elevazione della qualità complessiva dell'aspetto urbano e alla implementazione di servizi socialmente utili. Nel contempo si possono attivare studi di fattibilità di aree sicuramente destinate a trasformazione.

Questo può avvenire tramite:

- incentivazione al miglioramento estetico-funzionale-biocompatibile degli edifici privati e di spazi pubblici;
- realizzazione di alloggi per anziani e asili nido di quartiere;
- utilizzazione dei consistenti fondi regionali e statali per realizzare l'edilizia residenziale sociale;
- lancio di progetti-guida (masterplan) per aree strategiche in piena compatibilità con gli indirizzi dello stesso Piano Strutturale in adozione

EFFICIENZA ENERGETICA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA – CREDITI EDILIZI E LORO GESTIONE

Dall'articolato non emergono con questi concetti che riteniamo di massima importanza sia per la salvaguardia ambientale che per la crescita culturale di tutte le compagini interessate allo sviluppo sostenibile e virtuoso della città di Firenze . La sostenibilità deve essere intesa nel pieno significato del termine, non soltanto mitigando la pressione sull'ambiente agendo sulle sorgenti inquinanti ma definendo quale salto culturale indifferibile l'approccio alla progettazione integrata introducendone in maniera chiara ed inequivocabile l'approccio metodologico. Questo sarà sicuramente la sfida maggiore che dovrà coinvolgere il mondo professionale e le strutture amministrative e tecniche del Comune per dare un senso compiuto al concetto di sostenibilità. Soltanto attraverso l'attuazione di edifici scarsamente energivori, siano essi pubblici o privati, di nuova realizzazione ovvero oggetto di radicali interventi di ristrutturazione potremo raggiungere i nuovi livelli di efficienza energetica richiesti dall'U.E. ai paesi membri. La riqualificazione funzionale e strutturale del patrimonio edilizio esistente sta diventando sempre più un argomento di studio e di continua applicazione, specialmente nel nostro paese ed ancora di più nella nostra città, dove la conservazione attenta e diligente deve essere particolarmente curata. Per questo spesso un edificio non è solo tale, ma diventa addirittura opera di particolarissimo pregio se non addirittura opera d'arte. Per cui accanto all'esigenza della conservazione intesa, purtroppo, come semplice rallentamento del naturale decadimento fisiologico di tutte le cose tese a mantenere in piedi gli edifici, occorre perseguire anche quella che si intende come conservazione funzionale del bene stesso. Conservare la funzionalità di una struttura vuol dire tenere vivo un edificio.

Da queste considerazioni deriva l'assoluta necessità di individuare due livelli minimi di riqualificazione la classe "C" nel recupero del patrimonio edilizio esistente e la classe "A" per le nuove costruzioni. La diffusa e via crescente sensibilità verso l'ambiente e lo sviluppo sostenibile, avvertita da tutti i livelli dell'organizzazione sociale ha indotto la legislazione nazionale e sovranazionale a istituire un sistema di incentivi volto a favorire la diffusione delle tecnologie che traggono approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

dobbiamo individuare obiettivi primari: atti a diminuire i costi di investimento, ridurre i costi di esercizio, salvaguardare l'ambiente in cui viviamo.

Le finalità da perseguire saranno pertanto:

Progettare sistemi edificio-impianto attraverso:

- Metodo
- Professionalità
- Etica
- Rispetto dell'Ambiente
- Rispetto dei protocolli di Kyoto e quanto altro definito in materia

Questo nuovo approccio consentirà di raggiungere caratteristiche e vantaggi: consistenti in una migliore qualità del progetto, a elevata efficienza energetica, con la completa integrazione di distinti impianti alimentati da Fonti energetiche rinnovabili, integrabili con soluzioni tecnologiche di carattere termico - idraulico ed elettrico

Quanto sopra si potrà po' facilmente raggiungere con una serie di incentivi spendibili direttamente in loco ovvero ceduti ad una banca del credito edilizio gestita dalla pubblica amministrazione.

Questa distinzione è dovuta per le caratteristiche tipologiche costruttive del patrimonio edilizio esistente, e di vari regimi vincolistici presenti in Firenze. Pertanto ove possibile, in aree non sottoposte a vincolo l'incremento potrà essere utilizzato in loco, individuando un valore dell'incremento dell'ordine del 20%. Tale incremento, non utilizzabile in loco sarà ceduto alla banca del credito la quale lo cederà ad altro utilizzatore nel territorio comunale, ovvero formerà a computare con altri utilizzatori i valori complessivi di utilizzazione di in comparto o di un lotto oppure di un edificio.

La quantità del 20% deriva dalle esperienze sviluppate in varie parti del territorio nazionale ove questi specifici indirizzi sono già oggetto di attuazione o comunque in avanzata fase di regolamentazione.

Inoltre la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica attraverso le opere eseguite da operatori privati i quali eseguendo gli interventi di riqualificazione otterranno dei crediti edilizi che in forma singola o coordinata con altri potranno eseguire interventi in arre specifiche.

Riteniamo che la sola incentivazione in termini di defiscalizzazione dell'intervento sia con decurtazione degli oneri concessori o della mancata erogazione dell'imposta comunale sui fabbricati, non possa definire le condizioni di mercato tali da far decollare una simile modificazione culturale.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale approfondimento qualora Codesta Spett.le Commissione ne ravvisasse la necessità.

IL PRESIDENTE O.A.P.P.C. di Firenze
(Arch. Mario Perini)

Per la Consulta Interprofessionale