

IL DE/REGOLAMENTO EDILIZIO DI FIRENZE: LE REGOLE PER ABUSARE ?

LA NEGAZIONE DELLA QUALITA' URBANA

Firenze è ormai la città dell'esaltazione della rendita edilizia, la città in cui una delle attività principali è diventata l'edilizia, in molti casi di pessima qualità architettonica e tecnologica, la città in cui i valori immobiliari sono tra i più alti d'Italia e non accennano a diminuire.

Grandi e piccoli cantieri si rincorrono, una selva di gru e di ponteggi "anima" il paesaggio urbano, corpi di fabbrica in cemento armato modificano il consolidato, e universalmente apprezzato, skyline cittadino.

Firenze è una delle città d'arte dove il sistema di potere locale ha sposato la causa della rendita edilizia, ipotecando anche l'equilibrato e integrato dispiegarsi delle attività economiche locali, e gli effetti perversi sono sotto gli occhi di tutti: colpevole insipienza amministrativa, progressivo peggioramento della qualità urbana, graduale asfissia da densificazione urbana, fuga dalla città e conseguente intensa pressione demografica sui comuni metropolitani.

Insomma, a Firenze si vive proprio male!

Quali le modalità del governo del territorio?

Il quadro degli strumenti edilizi e urbanistici, sia in vigore che in via di definizione, è mortificante; a detta di funzionari regionali, uno dei peggiori della Toscana. Purtroppo, l'insieme della strumentazione non sembra contrastare efficacemente la deriva immobilista in atto, anzi, in alcuni casi, ne sembra essere direttamente protagonista, come vedremo, favorendo cospicue gratificazioni della proprietà immobiliare in termini di volumetrie consentite, procedure semplificate, controlli evanescenti, favorendo insomma operazioni immobiliari di dubbia qualità e moralità.

Quella attuale è una fase di transizione in cui vecchi e nuovi strumenti si rincorrono, si sovrappongono, consegnandoci, purtroppo, un quadro normativo assai incerto e nelle cui smagliature possono inserirsi, al di fuori di ogni reale controllo, pericolosi interventi speculativi.

Una delle più recenti operazioni riguarda la revisione del **Regolamento Edilizio**: quello attualmente in vigore, ormai superato, viene adeguato alla nuova legislazione urbanistica regionale (L.R. 1/2005). Il Comune ha preparato una bozza di nuovo regolamento invitando alcuni operatori della città, tra cui gli ordini professionali, ad una sua revisione critica. Operazione meritoria, che però è chiusa all'interno della cerchia degli addetti ai lavori, che non sempre brillano per autonomia dalle stanze dei bottoni, e che si sottrae quindi ad un dibattito pubblico sui nuovi contenuti ed esclude di fatto la cittadinanza da un reale processo di partecipazione.

Anche noi, come Comitati, ci siamo cimentati nella lettura critica di questo strumento che riteniamo fondamentale per un corretto governo del territorio. Esso è immediatamente operativo, rimanda al costruire vero e proprio, ai volumi, alle distanze tra i fabbricati, definisce proprio la qualità materiale della città. Accade però che l'elaborazione e l'approvazione del Regolamento avviene nel più generale disinteresse: questa volta vorremmo evitare che tutto ciò possa verificarsi. Inoltre riteniamo

importante concentrare l'attenzione e stimolare il pubblico dibattito su di uno strumento che a volte può essere utilizzato in maniera impropria per inserire interpretazioni e norme di carattere urbanistico, alle quali non si vuole dare molta pubblicità, aggirando l'uso corretto delle varianti al Piano Regolatore.

Innanzitutto ci sembra doveroso chiarire che tra il Regolamento vigente e la bozza proposta esiste una **continuità strutturale** molto profonda: entrambi assecondano le dinamiche immobiliari della città, non contrastano il declino della qualità urbana di Firenze, entrambi sono indifferenti alla pregnante specificità dei luoghi. Firenze, patrimonio dell'umanità, è trattata con una profonda indifferenza burocratica. Ci chiediamo dove sono le norme particolarmente attente alle modalità costruttive del Centro Storico. Dove sono le norme per la salvaguardia dei tessuti edilizi e urbani? Per impedire la profonda alterazione turistica e immobiliare dei luoghi? Per contrastare il dilagare degli insediamenti commerciali senza qualità?

La **leggibilità di questi strumenti normativi** è davvero scadente: frasi tortuose, rimandi ad articoli e codicilli irrintracciabili, errori di trascrizione, ecc. La comprensione del testo e delle norme che vi sono contenute è molto ardua, anche per gli addetti ai lavori.

Tutto ciò nasce anche dal ritenere il Regolamento Edilizio uno strumento onnicomprensivo, che tutto deve contenere e regolare, norme urbanistiche comprese, aumentando il livello di confusione e di incertezza applicativa delle norme stesse. Riteniamo che debba invece essere profondamente rispettato lo spirito della Legge urbanistica regionale (L.R. 1/2005) quando afferma (art. 64) che il Regolamento Edilizio comunale detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza, escludendo tutto il resto. Quindi semplificazione nella chiarezza e nella certezza della applicazione. Del resto il principio della chiarezza e della semplicità dell'enunciato delle norme era già uno dei capisaldi della certezza del diritto indicati, oltre due secoli fa, da Cesare Beccaria.

Il Regolamento Edilizio, sia vigente che in bozza, promuove la **"Densificazione Urbana"** della città, scelta a dir poco infelice che viene teorizzata dagli amministratori anche nel nuovo Piano Strutturale, al punto di prescrivere la realizzazione di interventi di *"nuova edificazione, sopraelevazione o ampliamento, per la realizzazione di nuove residenze"* in tutti *"i lotti rimasti inedificati e gli edifici sviluppati non oltre il primo piano fuori terra"* (Statuto dei Luoghi).

Questa tendenza viene giustificata con la filosofia della città compatta come unica possibilità per la salvaguardia delle fasce esterne e collinari del territorio comunale. In realtà essa si traduce in una cementificazione sistematica di tutti gli spazi liberi o di dismissione, senza minimamente salvaguardare nessuna parte del territorio.

La cosiddetta "Densificazione" è quindi una scelta perversa che prepara il collasso della città per congestione da traffico, inquinamento, ipertrofia funzionale del tessuto urbano. Il punto irrinunciabile è invece che le norme di tutela del paesaggio, degli elementi di ruralità sempre più erosa negli ultimi decenni secondo una logica di consumo selvaggio del territorio, non sono contrattabili e i beni culturali e le necessarie aree di alleggerimento sono valori in sé che devono essere tutelati, indipendentemente dagli interessi della proprietà, in quanto patrimoni generali e collettivi.

La Densificazione è attuata anche nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici, le cosiddette **Ristrutturazioni Edilizie ed Urbanistiche**, anche nel Centro Storico, attraverso l'incremento indebito delle superfici e dei volumi che il Regolamento Edilizio consente. Questi talvolta, rispetto a quelli iniziali, possono raddoppiare, triplicare e oltre, favorendo di fatto gli interessi della proprietà immobiliare a tutto

svantaggio della vivibilità della città. Le distanze tra gli edifici sono anch'esse calcolate in modo da favorire un loro pericoloso addensarsi, anche in contrasto con la normativa nazionale.

Inoltre, anche interventi edilizi complessi e densi di effetti sul tessuto della città come le Ristrutturazioni Urbanistiche, possono essere attuate senza il corretto strumento del Piano Urbanistico, mediante semplice **Intervento Diretto** (Permesso di Costruire o DIA, Denuncia Inizio Lavori), che sfugge ad ogni controllo e pianificazione e la cui applicazione rappresenta un grave errore dal punto di vista della disciplina urbanistica. L'unico requisito che il progetto deve avere per ottenere il Permesso è che non sia palesemente in contrasto con la normativa (R.E., etc). Per il resto non è previsto alcun altro adempimento: nessuna valutazione dell'impatto dell'intervento sul contesto, non per il traffico, non per la sicurezza degli abitanti, non sul carico in termini di eccessiva urbanizzazione, di congestione, di inquinamento. La variazione della destinazione d'uso è implicitamente autorizzata.

Risultato: gli **interventi in cui capannoni e magazzini vengono sostituiti da edifici pluripiano con molte nuove unità abitative**, complice l'enorme valore raggiunto dalla resa fondiaria, si stanno moltiplicando ovunque, con grave sovraccarico anche di contesti urbani già ai limiti di vivibilità, come ormai risultano purtroppo molte zone della nostra città.

Da tempo insistiamo in tutte le sedi e in ogni occasione, presso coloro che hanno la responsabilità di decidere sul destino dell'edilizia e dell'urbanistica fiorentina, per sostenere la necessità di ripristinare una forma di controllo e pensare una nuova disciplina di questa tipologia di interventi, ma finora abbiamo solo ottenuto alcune, generiche, dichiarazioni di disponibilità da taluni dei nostri amministratori.

I fatti, purtroppo, non sembrano indicare finora alcuna concreta volontà di un cambiamento di rotta e quando si tratta di mettere a punto i nuovi strumenti di pianificazione e gestione del territorio, vengono riproposti, in modo addirittura peggiorativo, modelli e principi inconciliabili con la situazione della nostra città.

La profonda alterazione delle tipologie edilizie e della morfologia urbana, l'espulsione della residenza stabile a favore delle più creative forme di ospitalità temporanea, la banalizzazione funzionale del centro storico, non sono certo arginate dalle norme del Regolamento Edilizio. E' consentito il frazionamento degli appartamenti in monocali, non è vietata la trasformazione in "abitazioni" di seminterrati, cantine e spazi commerciali anche del Centro storico, è consentita la trasformazione dei sottotetti in abitazioni, insomma è consentita la manomissione non dichiarata di un patrimonio edilizio che ci consegna poi una città svilita, offesa, in cui, come afferma Marc Fumaroli, *"restaurati, i nostri monumenti sembrano brutte imitazioni. Intorno ad essi si moltiplicano alberghi e case da gioco, ristoranti e negozietti. Le nostre strade più celebri ed eleganti si tramutano in shopping and fun streets. La stessa folla oziosa, docile agli itinerari raccomandati, fluisce alle porte dei nostri palazzi-museo o dei nostri monumenti. La storia si ritira e lascia i suoi gusci vuoti rotolare nella schiuma del divertimento di massa"*.

Proprio sul nuovo Regolamento Edilizio vogliamo quindi, in questa sede, focalizzare l'attenzione, convinti che sarebbe imperdonabile perdere anche questa occasione per riportare sotto controllo uno strumento edilizio che da motore di recupero urbano e riqualificazione è ormai diventato strumento di cementificazione indiscriminata.

ANALISI E PROPOSTE

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE

Le Ristrutturazioni Edilizie ed Urbanistiche sono una delle modalità con cui si attua, in maniera radicale, la trasformazione di un tessuto urbano o di parti di esso. Sono interventi complessi attraverso i quali si modificano le destinazioni d'uso, il rapporto tra le aree verdi e il costruito, i volumi edificabili, i rapporti con le proprietà, le attrezzature pubbliche ammesse, ecc., rimodellando le relazioni all'interno delle aree interessate. Le Ristrutturazioni Edilizie ed Urbanistiche modificano anche i rapporti tra l'area d'intervento e il contesto urbano ridefinendo i carichi demografici e funzionali della città, le infrastrutture pubbliche a servizio dell'area, la viabilità, ecc.

E' una categoria di interventi tale da non doversi attuare per singoli episodi tra loro svincolati, come avviene nella quasi totalità dei casi a Firenze, ma da inquadrarsi all'interno di un più vasto programma di governo pubblico del territorio che dovrebbe porre al centro della propria azione la tutela dell'ambiente naturale e storico, la vivibilità, la salute e il benessere dei cittadini, la difesa della residenza.

L'attuale normativa, come anche quella in via di definizione (vedi Bozza del Nuovo Regolamento Edilizio), consente invece a questa tipologia di intervento di sfuggire a qualunque programmazione e/o verifica di compatibilità col contesto urbano in cui si colloca, consentendo di procedere tramite "**Intervento Diretto**", cosiddetto perché autorizzato col Permesso di Costruire o addirittura con semplice comunicazione di inizio lavori (D.I.A.).

Va rilevato inoltre che, paradossalmente, questo tipo di intervento edilizio si attua preferenzialmente proprio nelle zone che meriterebbero le tutele maggiori, ossia la zona Omogenea A (Centro Storico Entro e Fuori le mura, Centri Storici Minori) e nella zona omogenea B, sottozona B1 (zone Edificate Saturate), nelle quali si consente la realizzazione di Ristrutturazioni Edilizie e Urbanistiche fino alla U1 con Intervento Diretto, evitando la definizione di un Piano urbanistico attuativo preliminare, che potrebbe offrire maggiori garanzie da un punto di vista progettuale e una qualche valutazione dell'impatto dell'intervento sul tessuto urbano circostante. L'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo è richiesto, infatti, solo per gli interventi di tipo U2, ma anche in questo caso numerose sono le eccezioni in base alle quali si torna ad utilizzare l'Intervento Diretto.

Tutto ciò è molto grave perché si tratta di interventi che comportano la demolizione degli edifici preesistenti, la diversa distribuzione nonché l'ampliamento dei volumi sul lotto interessato, il cambiamento delle destinazioni d'uso, e quindi nuove relazioni con la città.

Prima di tutto questi interventi dovrebbero essere soprattutto regolamentati dalle norme del Piano Regolatore, mentre accade che se ne occupi anche il Regolamento Edilizio, amplificando lo stato di confusione e di incertezza applicativa che può lasciare ampio spazio all'arbitrio. Anche la bozza del nuovo Regolamento Edilizio, attualmente in fase di definizione, in maniera impropria, contiene i criteri interpretativi delle Norme del Piano Regolatore. Tra l'altro, come già il R.E. vigente, conferma l'artificiosa suddivisione degli interventi di Ristrutturazione Urbanistica in interventi di tipo U1, cosiddetti leggeri, e di tipo U2, più pesanti (Allegato C, punto 7.6), distinzio-
ne che proponiamo di abolire. Riteniamo che sia essenziale ristabilire la certezza delle norme e il rispetto degli specifici ambiti operativi, così come stabilito dalla legislazione nazionale e regionale. In considerazione quindi della complessità di questa tipologia di interventi, con i quali si può ridisegnare intere parti di città, centro storico compreso, riteniamo che lo strumento del semplice Intervento Diretto (Permesso di Co-

struire o D.I.A.) non debba essere utilizzato (Allegato C, punto 7.6) nei casi di Ri-strutturazione Urbanistica in quanto, in generale, assolutamente inadeguato.

Le Ristrutturazioni Urbanistiche, ove ammesse, dovrebbero essere attuate solo mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.E. e assimilati), conforme alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Firenze, il quale contenga la verifica del carico urbanistico complessivo dell'area, l'incremento del traffico privato, la congruità delle infrastrutture esistenti, ecc. e di ogni altro aspetto collegato alle possibili criticità della zona. Il P.U.E. deve essere accompagnato da apposita Convenzione che definisca la quantità di aree da cedere gratuitamente al Comune per il soddisfacimento degli standard di legge, oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici posti in Zona omogenea A e di classe 6 ("di epoca successiva e non compatibili con il contesto" - Allegato C, punto 7.14) si propone di NON consentire interventi di Ristrutturazione Urbanistica, ma al massimo di Ristrutturazione Edilizia; auspichiamo una più ampia e approfondita articolazione tipologica di questi edifici, fino ad individuare quei casi di criticità con il contesto tali da giustificarne la semplice demolizione, come già avviene per gli edifici di classe 7, per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

In particolare è essenziale, secondo quanto affermato nel P.T.C.P. di Firenze, evitare la *"convinzione errata e non di rado pericolosa, se non distruttiva: quella di considerare quei plessi urbani, resisi disponibili nella città, come dei vuoti privi di spessore e di "personalità", quindi sostituibili con dei "pieni" scelti, molto spesso, con grande disinvoltura a seconda dei bisogni momentanei o delle richieste più pressanti [...] Va rilevato, in particolare, come non sia più accettabile che si stabilisca, quasi di diritto, una stretta correlazione - spesso un'eguaglianza - fra quantità esistenti (in superficie e in volumi) e nuove quantità prevedibili e, quindi, riprogettabili"*.

Per quanto riguarda poi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (Allegato C, punto 7.4), ovunque ubicati, si chiede quantomeno di mantenere la necessità di un Permesso di Costruire, che il nuovo R.E., adeguandosi alla Legge Urbanistica regionale 1/2005, non prende in considerazione. Riteniamo che in particolari contesti, come quello fiorentino, l'Amministrazione comunale possa imporre delle norme meno permissive rispetto a quelle regionali.

In caso poi tali interventi di Ristrutturazione Edilizia richiedano variazione di destinazione d'uso, o si collochino in zona omogenea A o altre zone in cui il tessuto urbano meriti particolari tutele il Permesso di Costruire dovrebbe essere condizionato, parimenti agli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a valutazione preventiva dell'impatto dell'intervento stesso in termini di eventuale aumento di pressione antropica, ulteriore carico urbanistico, perdita di funzioni sociali, etc.

CAPACITA' EDIFICATORIA

La bozza di Regolamento Edilizio, conferma, e in alcuni casi peggiora, quanto previsto da quello vigente. Nel caso di edifici da demolire e ricostruire, il nuovo strumento edilizio consente (art. 36) un indebito e cospicuo incremento della Superficie Utile Lorda (ossia quella comprensiva delle pareti interne ed esterne, piano per piano), della Capacità Edificatoria, cioè, in sostanza, un incremento dei volumi dei nuovi edifici rispetto a quelli demoliti, a tutto vantaggio della proprietà immobiliare edificatrice e a danno della qualità e vivibilità della città.

In particolare si segnalano i seguenti meccanismi che prevedono incrementi cumulabili di SUL, già presenti nell'attuale R.E. e ribaditi nella bozza del nuovo R.E.:

1. Molti volumi accessori e pertinenze degli edifici esistenti, quali i volumi tecnici (centrali termiche, androni, ascensori, ecc.), i soppalchi, i parcheggi interrati, ecc. contribuiscono al computo della Capacità Edificatoria, cioè a determinare il mas-

simo che si può costruire nel lotto in questione, ma poi nell'edificio di progetto gli stessi tipi di volumi non contano e non consumano S.U.L., per cui tutti questi volumi accessori delle nuove edificazioni producono un incremento notevole di volumetria rispetto a quella preesistente.

2. Nel caso degli edifici di classe 6 il Comune consente un incremento della capacità edificatoria pari al 10% della S.U.L. di progetto (Allegato C, punto 7.14).
3. La maggiore altezza dei locali degli edifici esistenti rispetto ad altezze standard stabilite dal Regolamento Edilizio (altezza virtuale – art. 43 bozza R.E.) determina, in fase di ricostruzione, un proporzionale incremento della Superficie Utile da realizzare, moltiplicando la SUL dell'esistente per fattori anche molto consistenti.

Ecco quindi che, all'interno di un isolato urbano, già edificato lungo il bordo, un vecchio capannone artigianale, una falegnameria, un corniciaio, un'autofficina, si trasforma in un moderno e invasivo edificio multipiani, con parcheggio sotterraneo e continuo andirivieni di automobili, vistoso androne di ingresso, centrale termica annessa e ben visibile, ecc., con grave peggioramento delle condizioni igienico – sanitarie e appesantimento delle funzioni urbane, oltre ogni limite di saturazione.

Si tratta di meccanismi perversi, che vedono schierati i nostri amministratori locali a fianco della proprietà edificatrice e delle imprese di costruzione, per attuare quel programma di "Densificazione Urbana", inserito, con grande sconsideratezza, anche nel nuovo Piano Strutturale, e che tanto sta logorando la città e i suoi abitanti.

Sembra quasi che la bozza di Regolamento Edilizio, in alcuni suoi tratti, sia stata scritta dagli stessi immobilari, tanto è accurata la disponibilità all'incremento dei volumi e alla rinuncia di qualsiasi attività di controllo da parte di coloro che invece dovrebbero essere gli interpreti e i garanti degli interessi della collettività: i nostri amministratori pubblici.

Riteniamo che, nella attuale condizione di collasso da congestione della città di Firenze, non sia possibile continuare a conservare questi pessimi e dannosi meccanismi di incremento spropositato della volumetria del costruito nel tessuto urbano.

Chiediamo quindi che sia annullato l'incremento del 10% della S.U.L., che sia annullato l'incremento proporzionale della S.U.L. calcolato sulla base delle maggiori altezze dei locali esistenti, e in generale chiediamo che la superficie utile degli edifici di progetto, laddove la sostituzione edilizia è consentita, non possa mai eccedere quella originaria degli edifici preesistenti; che in nessun caso la superficie delle pertinenze, così come individuate nell'art. 36 della bozza R.E., possa essere sommata a quella utile, e che quindi esse restino tali sia nella preesistente che nella nuova edificazione.

DISTANZE TRA EDIFICI

Le distanze tra gli edifici sono regolamentate dall'art. 9 del Decreto Ministeriale del 1968 sugli Standards Urbanistici. In esso viene prescritta come distanza tra gli edifici la "distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti prospicienti", lasciando intuire che non possano essere previste distanze minori di quella che viene definita appunto "minima assoluta".

Molti Regolamenti Edilizi di Comuni dell'area fiorentina (Barberino di Mugello, Sesto F.no, ecc.) si rifanno correttamente alla normativa nazionale.

Al contrario, la bozza del nuovo Regolamento Edilizio di Firenze, confermando quello vigente, prescrive che "la distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante [...]; ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti" (art. 54 bozza R.E.). Esso disattende le prescrizioni

sovraordinate, consente una maggiore densità edilizia delle costruzioni e di fatto contribuisce alla densificazione delle costruzioni della città.

Stranamente, e in maniera contraddittoria, il concetto di "distanza minima assoluta" viene però preso in considerazione nel calcolo della distanza dai confini (art. 55 bozza R.E.) e dal limite delle strade (art. 56 bozza R.E.), mostrando che, quando serve, quello della distanza minima è un concetto che può essere non del tutto trascurato. Chiediamo quindi il rispetto della normativa nazionale e l'abolizione della anomala e pretestuosa definizione di distanza tra edifici fin qui adottata.

Inoltre, la bozza del nuovo Regolamento peggiora le condizioni abitative quando afferma che una parete è da considerare finestrata fino alla distanza di 2 metri dallo stipite di una finestra, mentre in quello vigente tale limite è di 4 metri. Con questo nuovo requisito gli amministratori locali consentono un maggiore avvicinamento degli edifici e un peggioramento delle condizioni igienico sanitarie della città. Riteniamo che questo articolato debba essere soppresso e proponiamo di considerare finestate quelle pareti che siano fornite di finestrate, indipendentemente dalla distanza dalle aperture stesse.

Inoltre, al contrario di quanto previsto in tanti altri comuni, la distanza tra gli edifici a Firenze si calcola da parete a parete e non deve tenere conto della presenza di eventuali balconi prospicienti o altri aggetti (art. 47), i quali possono trovarsi ad una distanza sicuramente minore di quella consentita. Le costruzioni possono quindi essere ancora più fitte, a dispetto di qualsiasi considerazione di igiene e vivibilità dell'ambiente urbano. Proponiamo che i balconi e gli altri aggetti contribuiscano alla determinazione della sagoma dell'edificio e delle distanze relative tra edifici e che la distanza sia calcolata a partire dal punto più sporgente dell'edificio stesso.

ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici privati è stabilita in metri 20, mentre quella degli edifici pubblici o considerati di interesse pubblico può non avere limiti (art. 39).

Non solo, ma le norme di Piano Regolatore (art. 50 e art. 54 N.T.A.) prevedono, per queste ultime costruzioni, un cosiddetto Indice Funzionale, ossia una edificabilità maggiore di quella prevista per la zona interessata "in relazione alle esigenze funzionali" dell'intervento.

Il combinato disposto dei due parametri, ossia la possibilità di realizzare ingombranti costruzioni (pubbliche o di interesse pubblico) concentrando i volumi su una ristretta area del lotto, e sviluppando la costruzione in altezza, può essere funzionale ad una intensificazione dei volumi delle nuove costruzioni sulla restante parte del lotto, consentendo anche un apparente recupero di aree destinate a soddisfare gli standards urbanistici. Riteniamo che questa fittizia distinzione delle altezze debba essere superata e proponiamo che anche gli edifici pubblici o di interesse pubblico rispettino la già considerevole altezza massima di metri 20.

FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il controllo della dimensione minima degli alloggi è fondamentale per una corretta azione di governo del territorio. Dimensioni ridotte possono favorire il frazionamento spinto delle costruzioni, la diffusione di residenze atipiche e temporanee con il relativo incremento della rendita edilizia, la profonda, e a volte irreversibile, alterazione dei tessuti storici consolidati, l'aumento sconsiderato del carico demografico con conseguente aumento del traffico e dell'inquinamento, un maggiore carico per servizi e infrastrutture, in sostanza un peggioramento complessivo della più generale condizione urbana. E' quanto accade a Firenze!

Nel Centro Storico entro le mura la dimensione minima degli alloggi è di 40 mq. (art. 171), mentre in tutto il resto della città posto al di là dei viali è di soli 28 mq. (art. 134). Inoltre nel Centro Storico entro le mura (Art. 171.7) è possibile trasforma-

re i fondi commerciali in abitazioni, purché di dimensioni superiori a 50 mq., mentre tale limitazione non è applicata nel resto della città. Proponiamo che in tutta la città i fondi commerciali non possano essere trasformati in abitazioni.

Riteniamo necessaria un'approfondita e seria riflessione sulla pratica del frazionamento degli alloggi, soprattutto all'interno di politiche territoriali più attente alla tutela e riqualificazione del patrimonio edilizio, del Centro Storico e non. I limiti previsti dalla bozza di Regolamento sono insoddisfacenti, andrebbero quindi innalzati. In alcuni casi, sfruttando la minima dimensione dei 28 mq, consentono la impropria trasformazione di interi palazzi in residence o alberghi, aggirando le norme che regolano il settore.

Non solo, ma anche le condizioni igienico sanitarie non sono rispettate in quanto l'art. 131 consente in questi alloggi minimi la ventilazione forzata, non essendo obbligatoria quella naturale trasversale. Riteniamo che nei locali di abitazione destinati alla permanenza di persone debba essere sempre garantita la ventilazione e l'illuminazione naturali e che siano rispettati i rapporti di 1/8 tra superfici finestrate e superficie del pavimento. Chiediamo l'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 134/ter che prevedono l'impiego di impianti di ventilazione forzata e di illuminazione a compensazione di quella naturale insufficiente.

Inoltre, su alcune categorie di immobili posti in aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico le piccole modifiche delle facciate esterne (art. 22) e le modifiche delle facciate che prospettano su chioschi e cortili (anche nel Centro Storico) non necessitano della relativa Autorizzazione Paesaggistica. Poiché, come sappiamo, è in atto una frantumazione selvaggia del patrimonio edilizio per fini residenziali impropri o turistico ricettivi mascherati, riteniamo che questa norma possa servire per modificare facciate, aprire finestre, inserire canne fumarie, ecc. in immobili sensibili e tipologicamente poco funzionali alle ristrutturazioni. Proponiamo quindi che le modifiche siano vietate o, se necessarie per migliorare le condizioni igienico sanitarie dell'immobile, sia individuata la loro entità e siano sottoposte all'approvazione della Commissione Paesaggistica.

LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Uno dei fenomeni più vistosi di questi ultimi anni, a Firenze, è stata la proliferazione di numerosi locali per l'intrattenimento giovanile, discoteche, ristoranti finto etnici, disco pub, ecc. In molti casi queste nuove localizzazioni, o cambiamenti di destinazione d'uso di attività preesistenti, hanno inciso profondamente nel tessuto della città, modificando o banalizzando interi quartieri. Si pensi al Centro Storico, rapidamente trasformatosi in un centro per lo svago e l'intrattenimento rumoroso e privo di qualità. In molti casi queste attività, concentrate in alcune aree, determinano aumento del traffico privato, dell'inquinamento, elevata rumorosità sia dei propri mastodontici impianti tecnologici che relativa alla presenza dei propri clienti. Tutto ciò è in conflitto con la qualità della vita dei residenti, i quali si ritrovano a dover convivere con rumori e odori spesso al disopra di ogni tollerabilità. Proponiamo che il nuovo Regolamento Edilizio disciplini rigorosamente la concessione delle autorizzazioni all'apertura di nuovi locali di svago e ristorazione, subordinandola in maniera formale al consenso del condominio interessato.

COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia (art. 16) dovrebbe essere integrata da almeno 2 rappresentanti dei Consigli di Quartiere interessati dai singoli interventi, per verificare la coerenza dei progetti e dei piani attuativi agli indirizzi di conservazione/trasformazione del territorio che dovrebbero essere stati elaborati preventivamente dal Quartiere con la partecipazione attiva di rappresentanti di Associazioni e Comi-

tati di cittadini. Il parere della Commissione Edilizia dovrebbe essere obbligatorio almeno nei casi di Ristrutturazione Edilizia (R1 – R2 – R3) e Ristrutturazione Urbanistica (U1- U2).

COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica è stata soppressa con Delibera del Consiglio Comunale nel 2002 (Del. 41/02), dovrebbe invece essere ripristinata per l'esame degli strumenti e dei Piani Urbanistici. Essa dovrebbe prevedere un adeguato numero di qualificati membri esterni.

CONFERENZA PERMANENTE

La Conferenza Permanente (art. 23 bis bozza R.E.), istituita per coinvolgere le categorie professionali e imprenditoriali in un'attività di stimolo e indirizzo della Pubblica Amministrazione, si distingue per l'assenza di coloro che sono maggiormente coinvolti nel processo edilizio ed urbanistico, i cittadini.

Riteniamo che debba essere integrata da rappresentanti di Associazioni e Comitati di cittadini formalmente costituitesi e riconosciute per poter garantire realmente adeguate, seppure parziali, forme di partecipazione al governo del territorio.

AREE DISMESSE E CARICO URBANISTICO

Per tutti gli interventi edilizi che comportino variazioni nell'assetto urbanistico, anche di limitate proporzioni, siano essi interventi di nuova urbanizzazione, come anche ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie sull'esistente, deve essere valutato l'impatto sull'ambiente e sul contesto urbano circostante, in termini di aumento di pressione antropica, di traffico, di inquinamento acustico ed atmosferico, e di ogni altro aspetto collegato alle possibili criticità della zona, prima di decidere sull'opportunità o meno di procedere.

A questo proposito risulta prioritario che gli strumenti urbanistici ed edilizi smettano di privilegiare la variazione della destinazione d'uso verso la funzione residenziale, soprattutto nella zona omogenea A: attualmente la conversione da artigianale/industriale a residenziale è di fatto automatica e insita nella concessione edilizia e ovunque capannoni e magazzini vengono sostituiti da edifici pluripiano con molte nuove unità abitative. Troppo spesso questo nuovo carico urbanistico va ad aggravare situazioni in cui il contesto urbano è già saturo o sovrasaturo.

Occorre utilizzare le aree rese libere dalla dismissione di attività artigiane/industriali per un alleggerimento del tessuto urbano, come richiesto anche dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento) della provincia di Firenze.

Chiediamo quindi di definire fin da adesso una nuova regolamentazione urbanistica volta a disciplinare l'utilizzo delle aree e degli immobili recuperabili dalla dismissione di attività artigianali ed industriali ai fini di un riequilibrio degli standard urbanistici (verde pubblico, spazi per la ricreazione, l'aggregazione, etc.), previsti dalla attuale normativa e così drammaticamente carenti nella attuale situazione della città di Firenze.

A questo proposito suscita qualche perplessità l'attuale classificazione di "Zona A" (Centro Storico) di una così vasta parte della città, ben oltre il perimetro dei viali di circonvallazione e dell'edificato ottocentesco consolidato. Tutto ciò sembra voler eludere l'applicazione degli standard pubblici, la cui estensione nella Zona A, sulla base dello stesso D.M. 1444/68, può essere dimezzata o differita nel tempo e nello spazio. Sottolineiamo che non è la classificazione delle zone a fare la qualità del piano, ma le norme edilizie ad esso applicate. Bisogna avere la consapevolezza che senza precisi indicatori, la qualità urbana può diventare un paravento per operazioni di disinvolto sfruttamento del territorio.

PROPOSTE DI MODIFICHE DELLA BOZZA DI REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI FIRENZE

1. **Allegato C, punto 7.6** - La bozza di Regolamento Edilizio conferma l'artificiosa suddivisione degli interventi di Ristrutturazione Urbanistica in interventi di tipo U1, cosiddetti leggeri, e di tipo U2, più pesanti, distinzione che proponiamo di abolire.
2. **Allegato C, punto 7.6** - In considerazione della complessità degli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, con i quali si possono ridisegnare intere parti di città, centro storico compreso, riteniamo che lo strumento del semplice Intervento Diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.) non debba essere utilizzato in quanto, in generale, assolutamente inadeguato.
3. **Allegato C, punto 7.6** - Le Ristrutturazioni Urbanistiche dovrebbero essere attuate solo mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.E. e assimilati), conforme alle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Firenze e che contenga la verifica del carico urbanistico complessivo dell'area, l'incremento del traffico privato, la congruità delle infrastrutture esistenti, ecc. e di ogni altra aspetto collegato alle possibili criticità della zona, prima di decidere sull'opportunità o meno di procedere.
4. **Allegato C, punto 7.14** - Per gli edifici posti in Zona omogenea A e di classe 6 ("di epoca successiva e non compatibili con il contesto" - Allegato C, punto 7.14) si propone di NON consentire interventi di Ristrutturazione Urbanistica, ma al massimo di Ristrutturazione Edilizia; auspichiamo una più ampia e approfondita articolazione tipologica di questi edifici, fino ad individuare quei casi di criticità con il contesto tali da giustificare la semplice demolizione, come avviene per gli edifici di classe 7, per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.
5. **Allegato C, punto 7.4** - Per quanto riguarda gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, ovunque ubicati, si chiede di mantenere la necessità di un Permesso di Costruire, che il nuovo R.E., adeguandosi alla Legge Urbanistica regionale 1/2005, non prende in considerazione. Riteniamo che in particolari contesti, come quello fiorentino, l'Amministrazione comunale possa imporre delle norme meno permissive.
6. **Allegato C, punto 7** - In caso poi tali interventi richiedano variazione di destinazione d'uso, o si collochino in zona omogenea A o altre zone in cui il tessuto urbano meriti particolari tutele il Permesso di Costruire dovrebbe essere condizionato, parimenti agli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a valutazione preventiva dell'impatto dell'intervento stesso in termini di eventuale aumento di pressione antropica, ulteriore carico urbanistico, perdita di funzioni sociali, etc.
7. **Allegato C, punto 7.14** - Chiediamo che per gli edifici classe 6, nei casi di demolizione e ricostruzione sia annullato l'incremento del 10% della S.U.L.
8. **Art. 36, 3° comma** – Negli interventi di sostituzione edilizia proponiamo di annullare l'incremento proporzionale della S.U.L. calcolato sulla base delle maggiori altezze dei locali esistenti.

9. **Art. 36, 6° e 7° comma** - In generale chiediamo che la superficie utile degli edifici di progetto, laddove la sostituzione edilizia è consentita, non possa mai
10. eccedere quella originaria degli edifici preesistenti; che in nessun caso la superficie delle pertinenze, così come individuate nell'art. 36 della bozza R.E., possa essere sommata a quella utile, e che quindi esse restino tali sia nella preesistente che nella nuova edificazione.
11. **Art. 54, 2° comma** - Per il calcolo della distanza tra gli edifici chiediamo il rispetto della normativa nazionale, sancita dall'art. 9 del D.M. 1444/68, e l'abolizione della anomala e pretestuosa definizione di distanza tra edifici adottata.
12. **Art. 54, 4° comma** - In relazione alla definizione di superficie finestrate, riteniamo che questo articolato debba essere soppresso e proponiamo di considerare finestrate quelle pareti che siano fornite di finestrate a servizio dei singoli alloggi, indipendentemente dalla distanza dalle aperture stesse.
13. **Art. 47** - Proponiamo che i balconi e gli altri aggetti contribuiscano alla determinazione della sagoma dell'edificio e delle distanze relative tra edifici e che la distanza sia calcolata a partire dal punto più sporgente dell'edificio stesso.
14. **Art. 39, 8° comma** - Riteniamo che la fittizia distinzione delle altezze tra edifici privati ed edifici pubblici (o di interesse pubblico) debba essere soppressa e proponiamo che anche gli edifici pubblici o di interesse pubblico rispettino la già considerevole altezza massima di metri 20.
15. **Artt. 171 e 134/quinquies** - Riteniamo necessaria un'approfondita e seria riflessione sulla pratica del frazionamento degli alloggi, soprattutto all'interno di politiche territoriali più attente alla tutela e riqualificazione del patrimonio edilizio, del Centro Storico e non. Nel Centro Storico entro le mura la dimensione minima degli alloggi è di 40 mq. (art. 171), mentre in tutto il resto della città posto al di là dei viali è di soli 28 mq. (art. 134). I limiti previsti dalla bozza di Regolamento sono insoddisfacenti, andrebbero quindi innalzati.
16. **Art. 134/ter** - Chiediamo l'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 134/ter che prevedono, nei locali di abitazione permanente, l'impiego di impianti di ventilazione forzata e di illuminazione a compensazione di quella naturale insufficiente.
17. **Art. 22** - Su alcune categorie di immobili posti in aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico le piccole modifiche delle facciate esterne e le modifiche delle facciate che prospettano su chiostri e cortili (anche nel Centro Storico) non necessitano della relativa Autorizzazione Paesaggistica. Proponiamo quindi che le modifiche siano vietate o, se necessarie per migliorare le condizioni igienico sanitarie dell'immobile, sia individuata la loro entità e siano sottoposte all'approvazione della Commissione Paesaggistica.
18. **Art. 171.7** - Nel Centro Storico entro le mura è possibile trasformare i fondi commerciali in abitazioni, purché di dimensioni superiori a 50 mq., mentre tale

limitazione non è applicata nel resto della città. Proponiamo che in tutta la città i fondi commerciali non possano essere trasformati in abitazioni.

19. Proponiamo che il nuovo Regolamento Edilizio disciplini rigorosamente la concessione delle autorizzazioni all'**apertura di nuovi locali di svago e ristorazione**, subordinandola in maniera formale al consenso del condominio interessato.
20. **Art. 16** - La Commissione Edilizia dovrebbe essere integrata da almeno 2 rappresentanti dei Consigli di Quartiere interessati dai singoli interventi. Il parere della Commissione Edilizia dovrebbe essere obbligatorio almeno nei casi di Ristrutturazione Edilizia (R1 – R2 – R3) e Ristrutturazione Urbanistica (U1- U2).
21. **La Commissione Urbanistica** è stata soppressa con Delibera del Consiglio Comunale nel 2002 (Del. 41/02), dovrebbe invece essere ripristinata per l'esame degli strumenti e dei Piani Urbanistici. Essa dovrebbe prevedere un adeguato numero di qualificati membri esterni.
22. **Art. 23 bis** - La Conferenza Permanente, istituita per coinvolgere le categorie professionali e imprenditoriali in un'attività di stimolo e indirizzo della Pubblica Amministrazione, si distingue per l'assenza di coloro che sono maggiormente coinvolti nel processo edilizio ed urbanistico, i cittadini. Riteniamo che debba essere integrata da rappresentanti di Associazioni e Comitati di cittadini formalmente costituitesi e riconosciute per poter garantire realmente adeguate, seppure parziali, forme di partecipazione al governo del territorio.
23. Chiediamo di definire fin da adesso una nuova regolamentazione urbanistica volta a **disciplinare l'utilizzo delle aree e degli immobili recuperabili dalla dismissione** di attività artigianali ed industriali ai fini di un riequilibrio degli standard urbanistici (verde pubblico, spazi per la ricreazione, l'aggregazione, etc.), previsti dalla attuale normativa e così drammaticamente carenti nella attuale situazione della città di Firenze.