

Comitato Ex Panificio Militare

Al Comune di Firenze – Direzione Urbanistica
Via Andrea del Castagno n. 3 – 50132 Firenze
Consegnato all'Archivio Generale del Comune di Firenze il 26 NOV 2007

OSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI FIRENZE

Adottato con Deliberazione n. 49 del 24.07.2007 del Consiglio Comunale, ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L.R. 3.01.2005 n° 1 e pubblicato il 27 agosto 2007.

1.0 PROGETTO-PARTE STRATEGICA – ALLEGATO “A” ALLE NORME DI ATTUAZIONE - MONOGRAFIA UTOE 5 – NOVOLI - OSSERVAZIONI

La lettura delle specificità strategiche dell'UTOE appare di difficile comprensione per l'impostazione estremamente teorica delle indicazioni, che presuppongono un preventivo ragionamento non esplicitato nel testo della monografia, che, per essere compreso richiede la lettura di tutta la complessa documentazione del Piano Strutturale. Sigle e numeri delle classificazioni non sono di immediata correlazione ai rispettivi riferimenti (Siti d'interesse naturalistico, Sistemi e Subsistemi, Quota Invarianti Strutturali).

Si ritiene opportuna una riscrittura della monografia in termini più espliciti e comprensivi di lettura del sistema territoriale rilevato, della missione e degli obiettivi.

1.1 “Susceptibilità di trasformazione” e “Missione” denotano, in questa parte della città “dove potrebbero essere individuate molte possibilità di ristrutturazione urbanistica” (aree militari o industriali dismesse), l'intendimento di un'ulteriore **densificazione edilizia** della zona attraverso interventi di “completamento” o “trasformazione” e ponendo come generica esclusione ulteriori attrattori di mobilità e/o funzioni strategiche.

La **compensazione** all'aumento di carico urbanistico previsto sarebbe costituita dalla realizzazione della line 2 della tramvia e da una non meglio specificata migliore connessione con la viabilità primaria d'area vasta (forse nuova viabilità Indiano-P.ta a Prato e circonvallazione nord).

Quanto affermato non corrisponderebbe a quanto rilevato dalle **verifiche degli standard** ex DM 1444/68, allegata al profilo dell'UTOE5 che invece sostiene sia prevista un'espansione edilizia dell'UTOE 5 pari a mq 1.809.424 di SUL complessiva (residenziale/commerciale), derivante esclusivamente da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza l'impegno di un solo mq. in più di superficie territoriale.

	Sup.lorda PRG attuato	Capacità residua PRG	Interventi recupero PS	Nuova impegno suolo PS	Sup.lorda prevista PS	Verifica standard DM 1444/68
Residenziale (SUL)	1.413.820	21.203	42.500	0	1.477.523	+33.316
Comm.le direz.le (SUL)	296.336	10.565	25.000	0	331.901	0
Turistico ricettivo (p.letto)	2.357	0	400	0	2757	0
Prod.artig./industr. (SUL)	25.879	12.093	-37.972	0	0	0

Corrispondeza ab./sul 1/25 ab./mc. 1/100
UTOE 5: Sup.terr.le 2,76 Kmq
Residenti al 28/02/06 ab. 31,262 – attivati PRG ab.37.267 – teorici PRG ab. 38.115 – previsti PS ab. 39.815

Tale previsione comporta infatti un contenuto aumento di carico urbanistico per circa 2.600 abitanti, che dovrebbe anche costituire il limite di dimensionamento di cui all'art.20 delle n.t.a. de P.S.,

modificabile entro il limite massimo del 5% per effetto del travaso da UTOE contigue (art.20 n.t.a.). Tale limite, specificatamente prescritto dall'art.52, c.2, p.to c) della L.R. 1/2005, appare invece molto incerto tenuto conto del disposto di cui all'art.18 delle n.t.a. che risulta tutt'altro che chiaro ed univoco: tali disposizioni infatti introducono quale elementi di calcolo della dimensione massima sostenibile per le singole UTOE una indefinita entità di capacità edificatoria derivante dal patrimonio edilizio esistente (tutto) per effetto delle prerogative offerte dall'art.36/bis del R.E.. Dalla determinazione delle dimensioni massime sostenibili sono poi esclusi . La norma esclude dal dimensionamento delle funzioni (?), da attuarsi con il Regolamento Urbanistico, tutti quegli interventi che non costituiscono trasformazione urbanistica; come anche tutte le strutture pubbliche (tribunale, sede Regione, ecc.) o di interesse pubblico (es. alberghi, attività commerciali, ecc.), asserendo che tali interventi non comportano aumento del carico urbanistico.

A questo riguardo si chiede che siano chiaramente ed univocamente definite le “dimensioni massime sostenibili degli insediamenti” chiarendo meglio tutte le componenti che contribuiranno all’incremento edilizio dell’UTOE coerentemente alla missione assegnata alla zona: ristrutturazione urbanistica/edilizia di complessi dismessi, completamento ed eventuali piani complessi d’intervento.

Si chiede che l’asserita compensazione del carico urbanistico si suffragata a livello di quadro conoscitivi, da una verifica delle infrastrutture e dei servizi necessari per l’ unità territoriale, ridefinendo tale dimensionamento tenuto conto del carico urbanistico preesistente .

1.2 “Quota di obiettivi” e “Invarianti strutturali” non manifestano alcuna specificità rispetto ad una astratta enunciazione dei titoli generali di riferimento statutario o normativo.

Si chiede che siano esplicitati gli obiettivi affidati con più chiari riferimenti alle azioni racchiuse nelle astratte affermazioni sia per quota territoriale che delle non negoziabili.

Per esempio l’invariante non negoziabile dell’”Assetto plurimodale del nodo” cosa vuol dire ?, si presuppone che si faccia riferimento al “Masterplan” del nodo fiorentino dell’A.V., ma allora per l’UTOE 5 cosa comporta in termini strategici?. Non si possono considerare la Nuova Stazione A.V. o la Tramvia oggetti completamente avulsi dal contesto, occorre considerarne qui gli effetti sugli assetti urbanistici, funzionali e di vivibilità per l’ambito interessato.

1.3 “Incompatibilità” praticamente inesistenti per l’UTOE5, il profilo limita soltanto ogni eventuale aggiuntiva generica funzione strategica dell’area. Non sono esplicitamente ammesse soltanto ulteriori medie strutture di vendita.

Si chiede che fra le incompatibilità siano inserite per coerenza con le enunciazioni formulate dal quadro conoscitivo e con le verifiche effettuate:

- la riduzione delle alberature senza corrispondente compensazione nell’ambito interessato, la riduzione degli spazi a verde urbano, giardini e parchi;
- la realizzazione di interventi privati o pubblici che comportano aumento del carico urbanistico o che costituiscono attrattori di traffico senza lo standard minimo di parcheggi pubblici di cui al DM 1444/68

2.0 PIANO STRUTTURALE – STATUTO E NORME DI ATTUAZIONE - OSSERVAZIONI

Più in generale si ritiene di formulare le seguenti osservazioni, comunque riconducibili anche all’UTOE 5

2.1 OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Non si può non rilevare la marcata impostazione evolucionistica del Piano Strutturale, che pur proponendo a livello statutario il sistema dell'ambiente e della natura, assieme al sistema degli insediamenti, come elementi fondanti della pianificazione proposta, incentra la propria azione sul completamento del tessuto e sullo sviluppo del sistema della mobilità, tralasciando ogni rapporto di retto fra città e componenti ambientali che vengono espulse fuori della fascia di discontinuità della collina o nelle residuali zone agricole della piana.

La "densificazione edilizia" già propugnata dal Piano Strategico, diventa nell'odierno piano urbanistico l'elemento portante dello sviluppo della città, quasi una taumaturgica strategia che sembra garantire la crescita economica e culturale, per combattere la rendita fondiaria per migliorare la vivibilità urbana e la qualità di vita dei residenti. Lo stesso sistema della mobilità, altro elemento fondamentale della strategia di piano, ma privo di una compiuta verifica di efficienza ed efficacia, sembra più rivolto a giustificare l'aumento di carico urbanistico indotto dalla prevista densificazione che a risolvere i reali problemi di mobilità.

Nonostante le affermazioni statutarie di priorità per il "rispetto dei principi di sostenibilità e di tutela delle risorse essenziali del territorio" la strategia del Piano Strutturale è tutta rivolta quasi esclusivamente all'attuazione dei progetti di mobilità già approvati ed in corso di realizzazione ed al sostegno delle attività economiche commerciali e turistiche e dell'industria edilizia.

Le risorse essenziali del territorio vengono invece relegate in un limbo e rigettate come elementi di freno allo sviluppo economico della città, famosa non già per le sue fiere e le sue botteghe ma per l'incomparabile equilibrio saputo realizzare nel rinascimento fra costruito, paesaggio e natura.

2.2 STATUTO

Art.3) La suddivisione degli elaborati costitutivi del P.S. non appare ben comprensibile, sembra quasi che gli argomenti trattati dagli elaborati della parte progettuale (B1-Parte Statutaria) siano nella sfera dei "sogni" e soltanto quelli strategici (B2-Parte Strategica) siano in un ambito operativo di attuazione.

Si chiede sia meglio chiarita la distinzione.

Art.8 – A3 Indeformabilità dell'impianto urbano recente consolidato

Permane un intendimento di densificazione edilizia incontrollata, continuando ad applicare:

- per le **ristrutturazioni** il criterio degli edifici classe 6 e classe 7 ed aree pertinenziali di classe 9 del P.R.G. vigente che per il combinato disposto degli artt.23, 24 e 26 delle n.t.a. con dall'art.36/bis del nuovo R.E. consente sostanziali incrementi delle volumetrie esistenti senza alcuna compensazione in termini di standard urbanistici e quindi attraverso una mercificazione del diritto di edificare;
- per i nuovi interventi e per le ristrutturazioni urbanistiche intende invece continuare sul modello già sperimentato per alcuni grossi insediamenti già in corso di realizzazione, senza escludere fra l'altro pesanti ed invasive realizzazioni come il Centro Residenziale Dalmazia, che semmai è l'esempio di come non intervenire sul tessuto cittadino.

Tale fenomeno, che sembra così importante nella gestione urbanistica della città, deve essere quantomeno contenuto e limitato entro livelli sostenibili onde non innescare processi di congestione urbana, che vanificherebbero proprio gli imponenti sforzi profusi sul fronte della mobilità.

Si chiede in via primaria che ogni intervento di riutilizzo di volumetrie esistenti od il completamento di spazi interstiziali, sia direttamente rapportato alla capacità di produrre standard di verde ed attrezzature pubbliche sia in funzione propria che di recupero di pregresse carenze di standard di UTOE. Tale entità edificatoria deve comunque essere

preventivamente e chiaramente circoscritta secondo le prescrizioni dell'art.53 comma 2 p.to c) della L.R. 1/2005.

2.3 LE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.S.

Art.6) Va specificata meglio la composizione della **consulta del territorio**, ammettendo esplicitamente a far parte della consulta rappresentanti di Comitati, Associazioni spontanee, cittadini, rappresentanti di interessi diffusi.

Art.3) Per gli *“elaborati costitutivi della parte strategica del piano strutturale”*, anche come osservato sullo Statuto del Territorio, non è dato comprendere la separazione fra elaborati statutari ed elaborati strategici del P.S. e perché le Norme di Attuazione facciano riferimento soltanto a questi ultimi (Tavv.6~12), che fra l'altro non hanno un riscontro diretto con gli elaborati di riferimento (numerati e denominati diversamente). Sembrerebbe opportuna una migliore correlazione delle norme con tutti gli obiettivi di cui all'art.1 e non soltanto ed inspiegabilmente con alcuni.

Si chiede che l'art.3 delle n.t.a. sia formulato più accuratamente e coerentemente inserendo fra gli elaborati grafici costitutivi della parte strategica una o più tavole che identifichino in termini strategici gli obiettivi statutari delle Tavv. da 1 a 6.

Capo III) Per quanto riguarda gli *“elementi strategici non negoziabili”* non sembra siano stati considerati due aspetti statutari richiamati dall'allegato “C – Paesaggio e Natura” ed allegato “D – Tutela e gestione del Verde Urbano” che meriterebbero di diventare aspetti strategici e non soltanto mere affermazioni.

Si chiede che al Capo III delle Norme di Attuazione sia inserito fra gli elementi strategici non negoziabili del P.S. un articolo “Tutela delle componenti urbane del paesaggio e della natura” che definisca il sistema dei siti d'interesse naturalistico come il Piano del Verde elementi strategici non negoziabili in quanto simulacri naturali tendenti a soccombere rispetto ad uno sviluppo esclusivamente economicistico della città.

Art.18) Per il *“dimensionamento degli insediamenti sul territorio comunale”*, non sembra siano compiutamente rispettati i dettati dell'art.53 comma 2 p.to c) della L.R. 1/2005 in quanto resta di fatto indeterminato il limite massimo di dimensione sostenibile degli insediamenti, in particolare riferendoci alla capacità edificatoria che può svilupparsi per effetto delle unità edilizie classificate in classe 6 o 7, nell'ambito delle invarianti strutturali A3 e A4. Restano inoltre da definire i Piani Complessi d'Intervento che appaiono indebitamente esclusi da ogni riferimento programmatico e dimensionale.

Si chiede che si inserisca un tetto massimo dimensionale anche per la capacità edificatoria di cui all'art.18, comma 2, p.to 1 e che sia chiarito il ruolo dei Piani Complessi d'Intervento ai fini del dimensionamento.

Art.23) Gli *“indirizzi riguardanti la protezione della flora e della fauna”* non sembra recepiscano adeguatamente l'allegato “C” Paesaggio e natura della parte statutaria, trascurando la formulazione di indirizzi per la tutela dei “caratteri di naturalità esistenti e del recupero della qualità ambientale e naturalistica” pur ampiamente segnalati dall'allegato.

Si chiede che l'art.23 della n.t.a sia suddiviso in:

Ambiti di tutela delle alberature e del verde urbano, che il R.U. dovrà tutelare attraverso prescrizioni di conservazione e di sviluppo quale elemento fondamentale di compensazione per l'inquinamento atmosferico ed acustico e di arredo urbano, forte componente di un'immagine più umana della città costruita. Le alberature ed il verde urbano devono essere irriducibili

quantitativamente ed anzi sviluppabili ove sia possibile, ammettendosi soltanto interventi sostitutivi nello stesso ambito.

Ambiti di tutela dei corridoi ecologici, per i quali pur essendo stata effettuata una compiuta rilevazione (Tav. 3 progetto – siti d’interesse naturalistico) non corrispondono adeguate salvaguardie normative. Il R.U. dovrà garantire il mantenimento e lo sviluppo delle caratteristiche naturali di questi simulacri del sistema ecologico della piana fiorentina favorendone una compatibile utilizzazione ricreativa.

Ambiti di tutela della fauna, tendenti a proteggere tutti quei fenomeni stanziali o di sosta della fauna presenti nel territorio e nello stesso ambito urbano quali elementi della catena ecologica della biodiversità e di piacevole convivenza fra uomo e natura. Oltre le già segnalate sponde dell’Arno si richiama l’attenzione sull’abbondante fauna avicola presente lungo i tratti urbani del Mugnone a del Terzolle (Germano Reale, Folaga, Airone, ecc.).

Art.29) Sembra che la norma sugli “*standard urbanistici*”, tendendo a “superare lo schematismo delle norme vigenti in materia di standard”, voglia favorire un’elusione delle legislazione vigente in materia di standard urbanistici, che nel diffuso costume dell’abusivismo presente sui nostri territori, appare una sconcertante affermazione che contrasta con l’obiettivo statutario di voler combattere la speculazione fondiaria. La qualità degli insediamenti non contempla poi il verde pubblico.

L’assegnare al Regolamento Urbanistico il compito di ricomprendere, la residenza sociale fra i servizi previsti dagli standard del D.M. 1444/68 appare un’aberrazione giuridica ed un paradosso urbanistico, con il quale il P.S. si arroga la modifica di una norma di legge nazionale ed assegna ad una edilizia impropriamente definita sociale ma precipuamente privata (Art.32)

Si chiede che l’articolo venga modificato nel senso che “la pianificazione operativa si adegua alle norme sovraordinate in materia di standard urbanistici, assicurando comunque la qualità degli insediamenti attraverso un sistema integrato di spazi verdi, di percorsi ecologici, di attrezzature e servizi, garantiti secondo un criterio sostenibilità degli insediamenti, soprattutto residenziali.

Si chiede che sia tolto il comma 2 dell’art.29 in quanto illegittimo.

Art.33) La “*perequazione urbanistica*” potrebbe determinare una squilibrata distribuzione degli standard urbanistici, abilitando interventi di congestione urbanistica e conseguente decadimento della qualità urbana delle UTOE troppo interessate da tali operazioni. Fermo restando che non esiste un diritto edificatorio, svincolato da qualsiasi regolamentazione, direttamente connesso con la proprietà di un’area, saranno da porre limiti e bilanciamenti a tale circostanza.

Si chiede che la perequazione urbanistica sia di norma da applicare al trasferimento di SUL edificata o ristrutturata e non già ad aree per il reperimento degli standard di qualità urbana. Soltanto nel caso di intervento di cui all’art.34 (Compimento della struttura urbana) potranno essere prioritariamente cedute aree per i corrispettivi standard al di fuori dell’UTOE d’intervento.

Coerentemente a quanto osservato all’art.35 si chiede che il limite del 70% di cui all’art.33, comma 4 sia ridotto al 50%.

Art.34) Per il “*compimento della struttura urbana*”, conseguentemente a quanto osservato per l’art.33

Si chiede che l’art.34 contenga la previsione che le cessioni aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere prioritariamente soddisfatte attraverso la perequazione di aree e servizi pubblici, penalizzando il pagamento di un corrispettivo pecuniario con un aumento degli importi (+50%~100%).

Art.35) Per gli “*spazi interni agli isolati*” tenendo a mente quanto già osservato all’art.18, si ritiene fondamentale il contenimento di una spinta saturazione edilizia in ambiti ove risulta pressoché impossibile reperire standard urbanistici aggiuntivi.

Si chiede che per le ristrutturazioni *in situ*, consentibili dal Regolamento Urbanistico, di cui all’art.35, comma 3, non debbano comportare una riduzione delle alberature e sistemi e degli standard di UTOE e siano rispettati i limiti di densità edilizia di cui al D.M.1444/68.

Art.43) L’articolato dispositivo sulla “*sostenibilità degli interventi ammessi*” contrasta al momento con le disposizioni di cui al D.M.1444/68, arrogando al Comune la facoltà di stabilire limiti e standard edilizi diversi da quelli stabiliti dalla legge. Il Piano Strutturale dovrebbe stabilire criteri più cogenti con i principi di salvaguardia del territorio e dell’ambiente enunciati dallo stesso statuto, che con la “*risorsa insediativa*” di incerto discernimento fra pubblico e privato interesse.

Si chiede che l’art.43 fornisca indicazioni di sostenibilità degli interventi correlate a previsioni che non contrastino con la legge comunque vigente e se mai prospettino esplicitamente criteri di nuova standardizzazione che non riducano od inficino quelli sovraordinati.

Art.52) La “*compatibilità degli interventi*” appare una ripetizione dell’art.43 sulla sostenibilità degli interventi ammesse e richiama l’art. 29 sugli standard urbanistici, facendo emergere una questione che risulta irrisolta da tutto l’articolato del Piano Strutturale in esame. Da ogni parte viene affermata l’esigenza di superare lo schematismo del standard urbanistici fissati dal D.M.1444/68 per introdurre criteri più corrispondenti ad una corretta misurazione della qualità urbana. Ragionamento questo di per se plausibilissimo, ma poi oltre queste reiterate enunciazioni non emerge, ne qui ne altrove, una concreta risposta operativa, ma semmai una sommersa aspirazione ad avere le mani libere per poter valutare di volta in volta se l’oggetto atteso può essere realizzato e quanta qualità si possa ottenere. Certamente una tale circostanza appare aberrante ed improponibile, con ciò infatti la L.R. 1/2005 afferma con maggiore decisione, rispetto alla matrigna legge 5/1995, l’obbligo di contemperare i piani urbanistici al Decreto Ministeriale del 1968. La qualità urbana e più in generale del territorio non può essere affidata a discrezionalità occasionali anche se espresse da organi istituzionali ma non può che rientrare in precisi e coordinati criteri di misurazione che oltre gli standard vigenti risultano tutti da scrivere.

Si chiede che la compatibilità degli interventi venga trattata in un organico articolo normativo che tratti più compiutamente e chiaramente le argomentazioni suddette di cui al presente art.52, dell’art.43 e del 29.

Si resta in attesa di conoscere gli esiti delle osservazioni formulate secondo le procedure previste dagli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005.

Firenze, 23 novembre 2004

**Per il Comitato Ex Panificio Militare
Arch. Franco Poli**

Consegnato all’Archivio Generale del Comune di Firenze il 26 NOV 2007