

**PROPOSTE DI MODIFICHE al nuovo REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI FIRENZE – (già consegnate ufficialmente alla Commissione Urbanistica a giugno 2006, riviste alla luce dell'ultima stesura del Reg. Edil. – giugno 2007)**

*I primi 7 punti delle richieste di modifica da noi presentate sono volti a disciplinare e diminuire l'impatto degli **interventi edilizi "diretti"** di demolizione e ricostruzione che sostituiscono magazzini e depositi dismessi con palazzi di appartamenti di molti piani (fino a 6 fuori terra col sottotetto abitabile), con moltiplicazione dei volumi e infittimento delle costruzioni senza precedenti. Questa tipologia di intervento è attualmente favorita nella normativa fiorentina e ancor più lo sarà prossimamente, se non sarà modificato il testo del regolamento edilizio in fase di approvazione, che rivede l'attuale normativa in senso peggiorativo, in termini aumento delle volumetrie rispetto agli edifici preesistenti, diminuzione delle distanze tra edifici, diminuzione dei già scarsi controlli (DIA, Denuncia di Inizio Attività invece che concessione edilizia, per interventi pesanti che snaturano il contesto urbano, tipo, a titolo di es. l'avvenuta trasformazione dell'ex Cinema Vittoria in palazzo di circa 40 appartamenti).*

*I punti 8-10 riguardano la **riconversione ad abitazioni dei fondi esistenti**: occorre eliminare le deroghe e applicare correttamente le normative igieniche che possano arginare il problema della dilagante trasformazione in abitazioni di porzioni di edificio (fondi, seminterrati, talvolta "buchi" senza aria e luce naturale), non solo del centro storico. Questo fenomeno, che, si collega ad un quadro speculazione e di sfruttamento dei meno abbienti ha risvolti sociali importanti e produce, tra l'altro un aggravamento del degrado e perfino dei problemi di ordine pubblico.*

*I punti 11-13 tentano di riportare un minimo di **controllo** su tutte queste operazioni, attualmente gestite solo dagli studi di progettazione, dai costruttori e dagli uffici tecnici del comune.*

*Il punto 14 riguarda le grandi aree dismesse tipo l'Ex Panificio Militare: devono essere utilizzate per alleggerire il carico, non per aggravarlo, in zone soffocate da una eccessiva cementificazione come quella citata, in una sorta di "risarcimento urbanistico"*

1. **Artt. 36, 52 e correlati** - In generale si ritiene che la superficie utile degli edifici di progetto, laddove la sostituzione edilizia è consentita, non dovrebbe mai eccedere quella originaria degli edifici preesistenti, quindi occorre abolire i meccanismi di incremento presenti (vedi nel seguito)
2. **Art. 36, 4° e 10° comma** - La superficie delle pertinenze, così come individuate nell'art. 36 comma 4, deve essere computata nello stesso modo sia nell'edificato preesistente sia in quello di progetto, e non aumentare artificialmente la superficie utile e quindi la capacità edificatoria del preesistente, come ora avviene grazie al comma 10.
3. **Art. 52, 3° comma** - Nel calcolo della capacità edificatoria occorre eliminare il fattore di incremento calcolato sulla base del rapporto tra l'altezza dei locali esistenti rispetto e l'altezza virtuale stabilita convenzionalmente per la rispettiva destinazione d'uso
4. **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.
5. **Art. 54, 5° comma** - In relazione alla definizione di pareti 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.
6. **Art. 47** - Proponiamo che i balconi, logge 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 (vedi ad es., Reg.Ed. Comune di Sesto Fiorentino).
7. **Art. 39, 8° comma** - Riteniamo che la 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.

8. **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.
9. **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 chioschi 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.
10. **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.
11. **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).
12. **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.
13. **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.
14. 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.

Comitato Ex Panificio Militare – Via Mariti e Comitati dei Cittadini

Per informazioni e contatti: [coexpami@libero.it](mailto:coexpami@libero.it)