

REGOLAMENTO URBANISTICO A VOLUMI ZERO, FAVOLA FIORENTINA

“Già al momento dell’adozione del Piano Strutturale di Firenze, avvenuta il 13/12/2010, come Comitati dei Cittadini avevamo espresso alcune critiche e presentato le nostre osservazioni: secondo noi il “Piano Renzi”, approvato il 22/6/2011 senza sostanziali modifiche rispetto alle istanze dei cittadini, disattendeva la tanto sbandierata promessa dei “volumi zero”.

Segnalavamo infatti che solo i volumi non ancora realizzati ma riconfermati nel P.S. ammontavano a circa 2.000.000 di metri cubi fra cui 1.200.000 circa a Castello (senza contare la scuola Marescialli dei Carabinieri, in fase di costruzione). Ma se si può discutere il trasferimento automatico nel nuovo P.S. delle volumetrie approvate col vigente PRG ma non ancora realizzate, fuor di dubbio appare improponibile il medesimo trasferimento per l’area di Castello in quanto il vecchio Piano Urbanistico Esecutivo P.U.E.) non è più valido risultando superato dagli eventi che si sono succeduti negli ultimi anni e deve essere interamente riprogrammato. Ricordiamo infatti, solo per citare alcune problematiche, le previsioni ormai obsolete di collocarvi gli uffici della Giunta Regionale e della Giunta provinciale, quelle altrettanto inattuali relative al polo scolastico, le questioni relative all’ampliamento aeroportuale. Per non parlare dell’incerto interesse degli operatori privati al mantenimento delle originarie previsioni. Quindi non sono le volumetrie ad essere inesistenti, ma il Piano.

Recentemente, in data 25 marzo, è stato adottato il Regolamento Urbanistico, cioè la parte operativa di quello che si chiamava Piano Regolatore Generale: rispetto al P.S., la situazione appare addirittura aggravata.

Le volumetrie relative all’area di Castello si considerano già approvate facendo riferimento ad un P.U.E. inesistente.

Vengono previsti alloggi al posto di capannoni alle Piagge, Osmannoro e Viale Nenni. L’idea vincente, già preannunciata nel P.S., qui trova la sua completa attuazione: si tratta della cosiddetta “perequazione”, cioè un sistema per cui il proprietario di un capannone (o comunque di un qualsiasi manufatto) vuoto e inutilizzabile situato nell’area centrale, lo cede al Comune che vi realizzerà un giardino o una piazza, e trasferisce in periferia i suoi volumi virtuali (in quanto demoliti) dove, atterrando con un bonus variabile dal 10% al 30% a seconda della destinazione prescelta, diverranno a tutti gli effetti più che reali. Si parla di circa 100.000 metri cubi che verranno trasferiti in periferia facendo sorgere circa 300 nuovi alloggi.

Ma ad essere movimentati saranno altri 2.150.000 circa metri cubi: in tutto circa 6.500 nuovi alloggi in cinque anni.

Intanto, in anticipo sull’approvazione del Regolamento Urbanistico, sono già partite alcune varianti eccellenti: quella della Manifattura Tabacchi che prevede una volumetria di circa 300.000 metri cubi e quella relativa alle aree ferroviarie situate dietro la Stazione Leopolda: i capannoni fatiscenti verranno

demoliti e al loro posto verranno realizzati 170.000 metri cubi per un totale di 300 alloggi, uffici, negozi e strutture ricettive.

L'Assessorato all'Urbanistica continua a proporre la narrazione delle volumetrie zero in quanto sostiene che le volumetrie o erano già state approvate (come a Castello, ma abbiamo visto che non è così), o erano già esistenti (vecchi capannoni inservibili) e conseguentemente, in entrambi i casi, non devono essere conteggiate.

Ma l'equilibrio urbano a volumi zero non è dato da una semplice pareggio di ciò che si elimina (volumi dismessi appunto) con ciò che si costruisce (volumi collocati sul mercato). E' infatti evidente che un volume vuoto e inutilizzato avrà un'incidenza ben diversa, rispetto ad un volume di nuova costruzione a destinazione residenziale, commerciale o direzionale, sul carico urbanistico della città e l'impatto di queste trasformazioni, comprese le altre volumetrie "in movimento", risulterà pesantissimo dal momento che, non essendo stato sufficientemente valutato all'interno dello strumento urbanistico, non ne sono stati trovati gli antidoti.

Consideriamo inoltre che, con la cosiddetta perequazione, il PS rovescia il meccanismo degli oneri di urbanizzazione: essi saranno tutti a carico del Comune che dovrà provvedere alle demolizioni ed alla realizzazione del verde o della piazza, mentre invece il privato verrà premiato con l'incentivo costituito dall'incremento volumetrico del 10% o del 30%.

Singolare appare poi lo strumento dell'avviso pubblico utilizzato per individuare le aree di partenza e quelle di atterraggio che di fatto sostituisce la pianificazione comunale con i desiderata dei vari proprietari di terreni incolti.

Occorre infine tenere conto del consumo di suolo che si produrrà con gli atterraggi dei volumi in periferia, in controtendenza rispetto alla nuova legge regionale, attualmente all'esame del Consiglio, che consente eventuali "compensazioni" solo all'interno del perimetro che delimita le aree edificate e all'interno dei piani attuativi previsti.

"Contenere il consumo di suolo" è il nome di una recente pubblicazione a cura di Gian Franco Cartei e Luca De Lucia. In particolare quest'ultimo, esaminando l'ordinamento italiano e le varie proposte di legge sul contenimento di suolo a partire dalla proposta Catania, ministro dell'agricoltura nel governo Monti, mette in guardia contro quegli strumenti seduttivi ma controproducenti quali la perequazione e la compensazione, come dimostra l'esempio dell'ultimo Piano Regolatore di Roma che li ha ampiamente utilizzati, con conseguenze non prevedibili né controllabili in termini di incrementi volumetrici".

Daniela Porrati

Questo articolo è stato pubblicato in [Senza categoria](#) il [8 giugno 2014](#).