

## AUDIZIONE DELL'ASSOCIAZIONE IDRA PRESSO LA COMMISSIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE 1/12 /2021

Marco Massa architetto, prof. ordinario a r. di Urbanistica presso Università di Firenze

Il mio intervento aggiunge alcune considerazioni a quello di Paolo Ventura.

A partire da questa: se si volesse trovare qualche esempio di casi analoghi per farsi un'idea di come nei piani per i centri storici di ultima generazione sono trattati si farebbe fatica, dato che un caso così complesso è molto raro. Ad esempio nei piani di Pistoia e di Cagliari, elaborati da P. Cervellati o in quello più vecchio ma quasi completamente realizzato di Genova, considerato un successo e curato da B. Gabrielli, non ci sono casi analoghi. Questi piani sono molto più raffinati nel metodo del restauro, sia nell'analisi che nella normativa rispetto a Firenze, ma il problema è che l'ex scuola di sanità militare di Costa S. Giorgio non è riducibile ad un semplice convento o palazzo, né a un capannone dismesso, ma è tutto questo e molto altro ancora, un insieme di spazi aperti, giardini, percorsi, cortili, edifici storici e recenti. Per le dimensioni (3 ettari) e per la complessità assomiglia più ad un piccolo quartiere da riqualificare, un pezzo significativo dell'Oltrarno, composto di parti eterogenee per ciascuna delle quali andrebbe prevista una normativa specifica; per di più è collocato in un punto delicatissimo dal punto di vista paesaggistico-ambientale e di difficile accessibilità. Solo un piano particolareggiato può dare una prospettiva corretta di riqualificazione e di sistemazione di quest'area.

Quindi se, anziché assecondare le richieste più trite del mercato immobiliare, si volesse provare a definire un metodo di intervento e regole più vicine a quelle di altri piani più aggiornati, si dovrebbe integrare la scheda norma su 4 punti.

1. Il primo riguarda contemporaneamente sia le destinazioni d'uso del complesso che le modalità di intervento dato che sono due parametri che interagiscono fra loro.

La destinazione dell'86% della SUL a ricettivo turistico è palesemente rischiosa. Non tutti gli edifici sono idonei a queste destinazioni, questa percentuale rischia di spingere a forzare la trasformazione per adattare le grandi strutture conventuali allo sminuzzamento delle 135 camere richieste con tutti gli accessori (servizi igienici, impianti, spazi di circolazione, aerazione e illuminazione, ecc.) e di creare quindi contenzioso con Soprintendenza e con i cittadini; solo sulla base di analisi adeguate, fra le quali il cosiddetto rilievo storico critico ossia un rilievo scientifico che analizzi accuratamente le diverse parti, è possibile attribuire il valore, le attitudini alla trasformabilità, le categorie di intervento (fra le quali deve prevalere il restauro e risanamento scientifico già richiesto) e le funzioni appropriate. Il corretto restauro scientifico del complesso storico come specificato nelle prescrizioni della Direzione regionale per i Beni

culturali dell'atto di compravendita è in questo modo il criterio principale col quale verificare la compatibilità delle nuove funzioni, e non il contrario (ossia dalle funzioni desiderate derivare la trasformazione). In assenza di un tale rilievo è difficile stabilire percentuali precise, la norma dovrebbe indicare solo gruppi di funzioni che in prima approssimazione possono essere tre: il primo più consistente dovrebbe essere quello ricettivo/turistico; un secondo gruppo possono essere le piccole attività private d'impresa operanti nei settori della cultura (da centri di ricerca, università e scuole di alta formazione private a sede di atelier d'alta moda, produzione di software, restauro di manufatti antichi, ecc.); questi due gruppi assieme possono occupare ca l'85/90% della SUL; infine un terzo gruppo di funzioni più piccolo attorno al 10/15% della SUL riguardano le attività culturali a gestione pubblica o privata ma con accesso pubblico stabilito in convenzione (biblioteche, scuole servizi pubblici e spazi ricreativi alla scala del quartiere e della città e simili); in questo gruppo possono rientrare il giardino che potrebbe essere collegato a Boboli e i percorsi pubblici interni; questi spazi possono essere calcolati parzialmente, se non sono ceduti al pubblico, come standard e conteggiati nell'impatto generato dalla trasformazione assieme alle altre opere di urbanizzazione.

Questo mix di funzioni pubbliche/private potrebbe superare il modello di sviluppo turistico banale criticato da tutti e avviare i primi passi di un modello diverso meno in contrasto con l'ambiente e con la struttura sociale del quartiere e della città.

2. Il secondo punto riguarda l'accessibilità, e l'eliminazione dei parcheggi interrati; i parcheggi di approdo andrebbero spostati a distanza e poi collegati col complesso mediante piccoli mezzi elettrici; inoltre è da prevedere la rete dei percorsi pedonali di collegamento col sistema urbano e con gli spazi resi accessibili al pubblico nel complesso; va cancellata la possibilità di istituire una servitù di passaggio per veicoli di servizio dall'area del Forte Belvedere

3. Il terzo punto riguarda la funzionalizzazione degli studi idrogeologici e di carattere ambientale al progetto; gli eventuali scavi vanno subordinati alla verifica della compatibilità con i vincoli che derivano da studi idrogeologici aggiornati delle condizioni locali, al momento non disponibili con la precisione necessaria.

E' pericoloso anche per la stabilità degli edifici consentire grandi scavi per parcheggi interrati senza conoscere con precisione l'interferenza che queste opere potranno avere con i condotti sotterranei che distribuiscono l'acqua piovana o con le cisterne che la raccolgono, o con l'andamento preciso della falda e delle sue variazioni stagionali di livello. La soprintendenza ha al riguardo espresso preoccupazioni di cui si dovrebbe tenere conto. In ogni caso va definita la quantità di spazi accessori, anche interrati, e va precisato che gli spazi interrati sono ammessi solo sotto edifici privi di valore.

4. Infine l'ultimo punto ribadisce l'opportunità di aumentare il controllo pubblico sulla fase di progettazione e di monitoraggio, prescrivendo il Piano particolareggiato per il coordinamento di tutti i complessi aspetti dell'intervento.

Il Piano particolareggiato dovrà attivare il processo di partecipazione richiesto da molto tempo, assentito dalla Regione e finora rifiutato dal comune; fra l'altro indicherà le diverse fasi di attuazione ai fini della programmazione e dell'indirizzo dell'esecuzione del recupero e preciserà le modalità del monitoraggio e dell'istituzione di adeguati meccanismi di partecipazione anche del successivo processo progettuale.

**Presidente e Componenti della Commissione Consiliare 3  
COMUNE DI FIRENZE**

[renzo.pampaloni@gmail.com](mailto:renzo.pampaloni@gmail.com)

[commissione3@comune.fi.it](mailto:commissione3@comune.fi.it)

[protocollo@pec.comune.fi.it](mailto:protocollo@pec.comune.fi.it)