

LA PRIMA BOZZA

Il nuovo piano urbanistico e la rivoluzione dei volumi zero

Disegnerà la città nei prossimi vent'anni: un freno agli Airbnb per gli affitti brevi. La spinta verde, le aree pedonali in periferia, l'idea di incentivare università e botteghe

di **Ernesto Ferrara** e **Alessandro Di Maria** • alle pagine 2 e 3

Stop alberghi, più verde e la rivoluzione dei volumi zero

Al via il piano urbanistico di Firenze che dovrà ridisegnare la città dei prossimi vent'anni. Nuove costruzioni soltanto per il social housing. Giro di vite sugli Airbnb, vincoli severi sugli ex teatri

di **Ernesto Ferrara**

Stop ai volumi zero per fare nuovo social housing, cioè case per famiglie di fascia media. Per favorire l'arrivo di nuove fabbriche o scuole e università nei contenitori vuoti, stop ai nuovi alberghi. Per mettere un freno agli Airbnb nel centro storico saranno vietati gli affitti turistici brevi in caso di nuovi alloggi residenziali. Vincoli severi, simili a quelli esistenti sui cinema, pure sugli ex teatri, che non potranno essere trasformati in resort o spa, come ha rischiato il vecchio Nazionale. E ancora: stop alle trasformazioni in residenziale dei piccoli negozi di quartiere. Via libera ad aree super pedonali, off limits cioè a tutti i mezzi a motore, nei quartieri periferici. E una grossa spinta sul verde: dai 21 metri quadrati procapite di oggi a circa 30 a testa da qui ai prossimi 20 anni. Grazie alle Cascine bis - il nuovo mega parco "Florentia", previsto tra Poderaccio, Ex Gover e Argingrosso - e anche ad una svolta di principio. Basta con gli oneri d'urbanizzazione versati in toto nelle casse del Comune: in futuro una

quota della tassa che i privati pagano sulle nuove costruzioni sarà destinata obbligatoriamente a nuove alberature e pareti o tetti verdi.

Dopo 18 mesi di pandemia, il "bazooca urbanistico" di Palazzo Vecchio prende forma. Il percorso di partecipazione aperto ai fiorentini per la redazione del piano strutturale e del piano operativo (quello che un tempo si chiamava Regolamento urbanistico) è appena partito e da qui a dicembre si terranno assemblee aperte, dibattiti on line, incontri tecnici con le categorie in vista dell'adozione, prevista a fine anno, e poi dell'approvazione finale, fissata per la primavera 2022, dopo 3-4 mesi di salvaguardia. Ma un abbozzo di rotta è tracciato, le prime prospettive della Firenze che sarà saltano fuori. Con tanto di piccole e grandi rivoluzioni annesse e connesse. Prima di tutto, i volumi zero: si cambia. L'idea dell'era Renzi di non permettere nuove cubature se non abbattendone di esistenti ha certamente impedito in buona parte l'invasione del cemento preservando varie aree non edificate, ma ha anche finito per cristallizzare l'abitato cittadino favorendo la rendita immobiliare. Stop-pando nuova **edilizia** anche a costi

calmierati le famiglie sono state gradualmente spinte a trasferirsi fuori città e il business delle case di lusso in centro e nei dintorni dell'area Unesco, complice il boom del turismo, ha attratto ricchi investitori. L'esigenza di trattenere la residenza aiutando le famiglie però adesso si impone. E per i volumi zero, dopo 10 anni, è tempo della prima, storica deroga. Non un de profundis, non una rottamazione tout court. Anzi. I volumi zero restano come principio, anche se il sistema di decolli e atterraggi dalle aree saturate a quelle di sviluppo, che fin qui ha fatto flop (non ha funzionato che in un caso), verrà rivisto e incentivato. L'idea del Comune, dove segue l'operazione l'assessora all'urbanistica Cecilia Del Re, è prevedere che per la realizzazione di nuovi alloggi per housing sociale si possa evitare di rispettare il bilanciamento dei volumi. Che cioè si possano anche aumentare rispetto agli esistenti. E' più o meno quel che è stato già fatto con la variante dell'ex caserma Lupi di Toscana, dove è stata prevista una deroga ad hoc.

E' un modo di rispondere all'emergenza abitativa che incombe. Non il solo che ha in mente il Co-

mune. Il limite dell'alloggio minimo a 50 mq (in tutta la città) sarà confermato e si stanno studiando anche nuovi limiti ai frazionamenti per impedire usi iper turistici degli immobili. Un censimento del patrimonio pubblico per favorire la conversione a social housing è già previsto. E anche varie altre mosse sono in elaborazione: la regola per cui il privato può scegliere

se realizzare il 20% di housing sociale o monetizzare la mancata realizzazione dell'intervento verrà modificata: quella quota verrà vincolata al recupero di immobili Erp (le case popolari) esistenti. Anche per favorire il ritorno del terziario e di nuove aziende, stop all'alberghiero in centro e anche fuori (salvo che non ci sia un trasferimento di un hotel dall'area Une-

sco). Per spingere sul verde, una quota degli oneri sarà destinata a giardini e tetti fioriti. E anche per il ritorno alla terra c'è una mossa: i dati dell'Ordine degli agronomi, sorprendenti, dicono che il 55% del territorio comunale è già oggi a vocazione agricola ma per le aziende è impossibile creare anche piccoli manufatti per gli attrezzi: l'idea è dargli il via libera, sebbene con dei limiti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



◀ **L'assessora**
Cecilia Del Re,
all'urbanistica di
Palazzo Vecchio
sta lavorando al
piano per
l'housing sociale

*Da qui a dicembre ci
sarà un percorso
partecipativo con
incontri e assemblee
aperte a tutti*



Il percorso
Da qui a dicembre
assemblee
aperte e incontri
con le categorie
in vista
dell'adozione
del piano

