

Un regolamento per Firenze

Arriva il nuovo regolamento edilizio di Firenze che dovrebbe riqualificare una grande parte della città a "volumi zero"

Interventi per 1,5 miliardi di euro e 10mila posti di lavoro. Questi in sintesi alcuni dei numeri del nuovo regolamento urbanistico (Ruc) forse a "a volumi zero" che ha avuto il via libera dalla giunta del Comune di Firenze. E dall'operazione dovrebbero arrivare 65 milioni di oneri di urbanizzazione previsti nelle aree in trasformazione che riguarderanno 800.000 metriquadri di superficie sui quali saranno fatti interventi di trasformazione previsti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione.

«Un semaforo verde – afferma il sindaco di Firenze Dario Nardella – atteso da 15 anni, per la tappa decisiva di un processo cominciato quando era sindaco Matteo Renzi. Sono tre le parole chiave di questo documento: rigenerazione, ovvero la trasformazione a volumi zero, cioè senza costruire un metro cubo di cemento in più, di 800.000 metri quadri di immobili dismessi; sostenibilità, investendo sul risparmio energetico e sul social housing; sviluppo, con la potenziale creazione di 10.000 nuovi posti di lavoro».

Il regolamento prevede 87 aree di trasformazione; 19 aree con superficie in trasferimento; 20 con superficie in atterraggio; 107 per servizi dove realizzare strade, piste ciclabili, parcheggi scambiatori, impianti sportivi, verde pubblico, altri servizi pubblici e impone, oltre a ciò, nelle trasformazioni nelle quali è prevista la destinazione residenziale e che interessino una superficie utile lorda complessiva superiore a 2.000 metriquadri, il reperimento di una quota pari al 20% di superficie da destinare alla residenza in forma convenzionata. E ciò

potrebbe produrre circa 50.000 metriquadri dedicati a forme di housing sociale.

«Si tratta di un nuovo strumento urbanistico – prosegue Nardella – che abbiamo voluto corredare con una semplificazione nelle procedure, ossia la possibilità d'intervenire senza piano attuativo e quindi con intervento edilizio diretto in caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso originaria».

Oltre a ciò secondo il Comune c'è anche una grande facilità d'uso del regolamento poiché ci sono anche oltre 200 schede norma, nelle quale oltre alla destinazione di progetto, è descritto il tipo di intervento consentito, gli obiettivi, le prescrizioni, le specifiche mitigazioni, la fattibilità idraulica, geologica e sismica.

Oltre a ciò il Regolamento urbanistico individua 40 aree di riqualificazione ambientale, nodi e porzioni lineari della rete ecologica che necessitano di interventi mirati a rendere la rete più efficiente. Inoltre circa l'ottimizzazione della prestazione energetica del patrimonio esistente è ammesso l'incremento della superficie, all'interno della sagoma esistente, se si garantisce un miglioramento in termini di prestazione energetica.

Novità anche per ciò che riguarda l'utilizzo degli immobili. Il Ruc, infatti, prevede l'uso temporaneo degli immobili dismessi, da il via libera alle famiglie che vogliono suddividere un solo appartamento anche sotto i 50 metri quadrati fuori dall'area Unesco e da la possibilità d'introdurre forme di tutela delle botteghe storiche.

«Introduciamo – afferma l'assessore alle politiche territoriali, Elisabetta Meucci – una norma che risponde alle esigenze della città e dei giovani in questa fase così difficile. Consentiamo ai giovani di utilizzare in modo

temporaneo gli immobili dismessi, superando le destinazioni urbanistiche permanenti. Questo permetterà a loro di avviare attività ovviamente con destinazioni in forma sperimentale e ai padroni di casa di acquisire risorse che ne consentano il mantenimento. Una misura che serve anche alla città per continuare a crescere ed evolversi».

Il Regolamento urbanistico (Ruc) del Comune di Firenze, presentato in giunta, andrà all'esame del Consiglio comunale dal 9 febbraio 2015 e al documento sono state presentate 746 osservazioni, di cui 184 considerate accoglibili e 299 parzialmente accoglibili.

[link all'articolo](#)