



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

FLORE

## Repository istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze

### Centralità degli spazi pubblici e aperti per la riqualificazione di città e territorio

Questa è la Versione finale referata (Post print/Accepted manuscript) della seguente pubblicazione:

*Original Citation:*

Centralità degli spazi pubblici e aperti per la riqualificazione di città e territorio / F. Alberti. - In: CONTESTI. - ISSN 2035-5300. - STAMPA. - 1-2, 2011:(2012), pp. 94-96.

*Availability:*

This version is available at: 2158/649559 since:

*Terms of use:*

Open Access

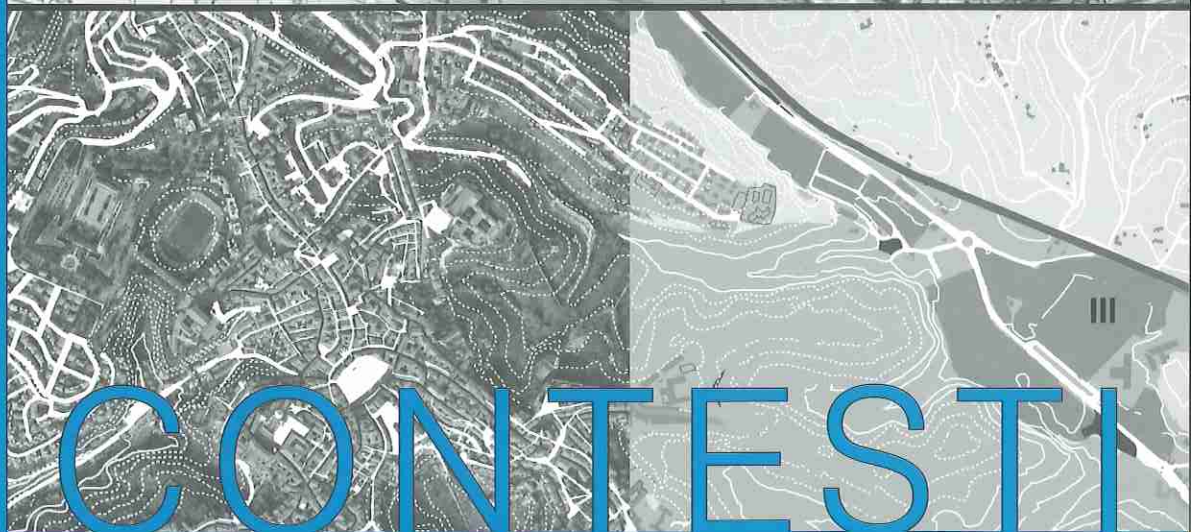
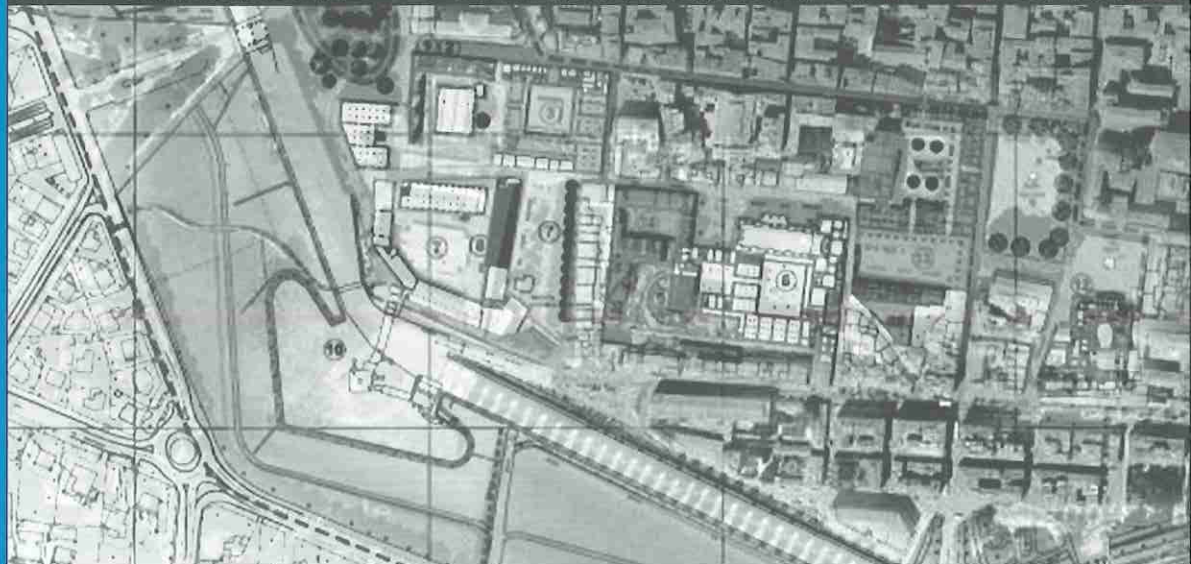
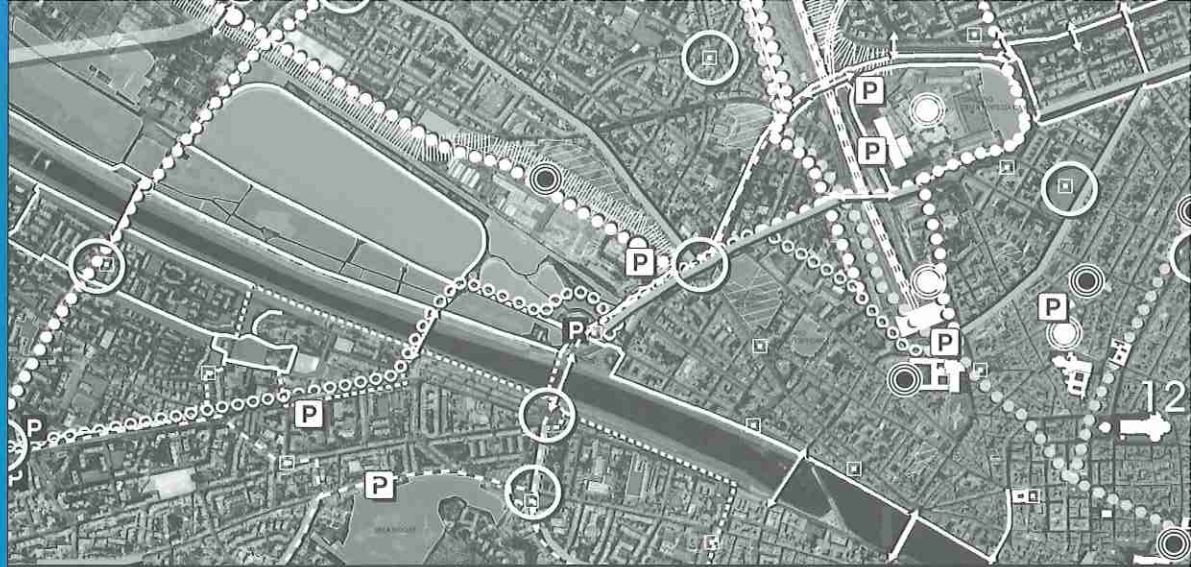
La pubblicazione è resa disponibile sotto le norme e i termini della licenza di deposito, secondo quanto stabilito dalla Policy per l'accesso aperto dell'Università degli Studi di Firenze (<https://www.sba.unifi.it/upload/policy-oa-2016-1.pdf>)

*Publisher copyright claim:*

(Article begins on next page)



RIVISTA DEL DIPARTIMENTO DI URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, UNIVERSITÀ DI FIRENZE



C I T T À   T E R R I T O R I   P R O G E T T I

**1-2/2011** Il progetto di città  
nelle politiche regionali

# CONTESTI

C I T T À   T E R R I T O R I   P R O G E T T I

Rivista del Dipartimento  
di urbanistica e pianificazione del territorio  
Università di Firenze

**1-2/2011**



**Università degli studi di Firenze – Facoltà di architettura  
Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio**

**Direttore**

Marco Massa

**Professori ordinari**

Paolo Baldeschi, Gabriele Corsani, Raimondo Innocenti, Marco Massa, Giancarlo Paba, Raffaele Paloscia, Francesco Ventura, Maria Concetta Zoppi

**Professori associati**

Matilde Carrà, Giuseppe De Luca, Enrico Falqui, Pietro B. Giorgeri, Paolo Giovannini, Biagio Guccione, Manlio Marchetta, Carlo Natali, Daniela Poli, Massimo Preite, Alberto Ziparo

**Ricercatori**

Francesco Alberti, Pasquale Bellia, Carlo Carbone, Leonardo Chiesi, David Fanfani, Giulio Giovannoni, Ginevra Virginia Lombardi, Fabio Lucchesi, Susanna Magnelli, Gabriele Paolinelli, Camilla Perrone, Rossella Rossi, Claudio Saragosa, Ferdinando Semboloni, Lorenzo Vallerini, Jacopo Zetti

**Personale tecnico e amministrativo**

Gianna Celestini, Luigia Covotta, Fortunato Faga, Stefania Francini

**Rivista del Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio**

Periodico semestrale. Autorizzazione Tribunale di Firenze n. 4364 del 9/02/94

**Direttore responsabile:** Biagio Guccione

**Direttore:** Paolo Baldeschi

**Redazione:** Ilaria Agostini, Paolo Baldeschi, Gabriele Corsani, Donatella Donatini, Marco Massa, Carlo Natali, Giancarlo Paba, Raffaele Paloscia, Camilla Perrone, Daniela Poli  
La redazione pubblica materiali solo su invito e previa verifica

**Cura redazionale:** Donatella Donatini

**Indirizzo redazione:** Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio,  
via Micheli 2, 50121 Firenze; *e-mail* dipurb@unifi.it

**Apparato iconografico:** tutte le illustrazioni si devono agli autori, tranne dove diversamente indicato

**Progetto grafico e impaginazione:** All'Insegna del Giglio s.a.s.

**Edizione e distribuzione:** All'Insegna del Giglio s.a.s.

via della Fangosa 38, 50032 Borgo S. Lorenzo (FI)

*tel.* +39 055 8450216; *fax* +39 055 8453188; *e-mail* redazione@edigiglio.it

**In copertina:** Elaborazione dai piani strutturali di Firenze e Siena e dal Piuss di Lucca

ISSN 2035-5300

ISBN 978-88-7814-534-4

© 2012 All'Insegna del Giglio s.a.s.

Chiuso in redazione nel gennaio 2012

Stampato a Firenze nell'aprile 2012

Tipografia Nuova Grafica Fiorentina s.r.l.

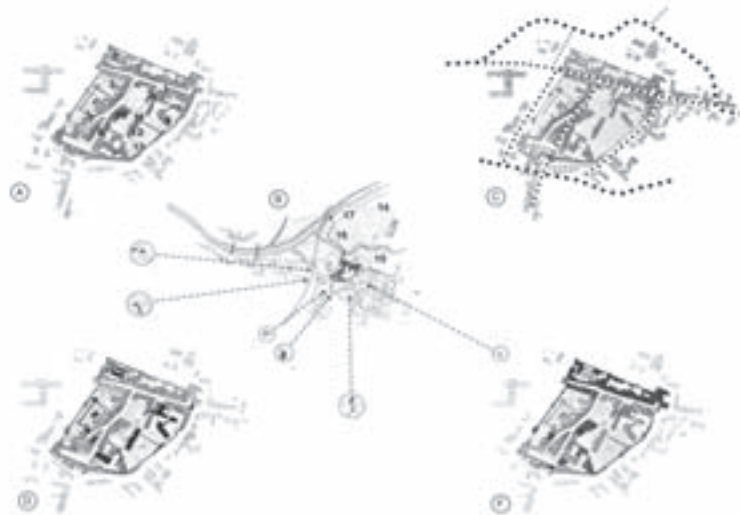
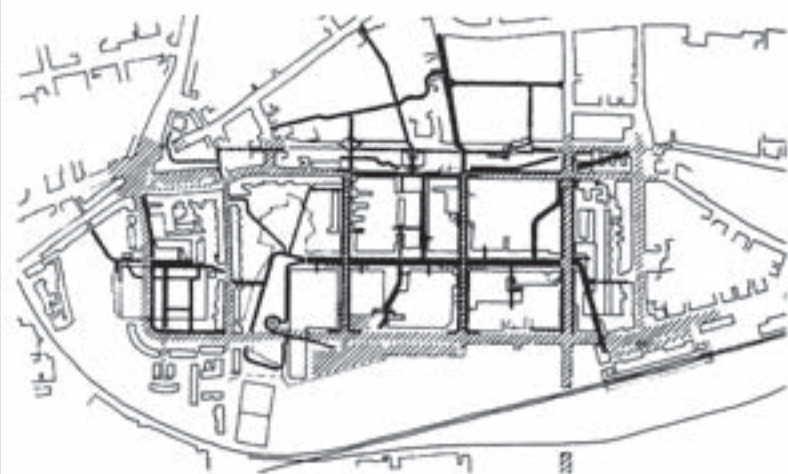


# Indice

|   |     |   |
|---|-----|---|
|   |     | Il progetto di città nelle politiche regionali<br><i>a cura di Francesco Alberti e Luca Nespolo</i>   |
|   | 5   | Editoriale<br><i>Francesco Alberti, Luca Nespolo</i>  |
| <b>Il progetto di città<br/>nelle politiche regionali</b>   | 11  | Quale progetto per la riqualificazione della città?<br><i>Marco Massa</i>   |
|   | 22  | Gli strumenti per la riqualificazione e la trasformazione delle città<br><i>Gianfranco Franz</i>  |
|   | 28  | Plusvalori fondiari, perequazione e ricapitalizzazione della città<br><i>Roberto Camagni</i>  |
|   | 42  | Governo del consumo di territorio e dimensionamento degli strumenti<br>di pianificazione<br><i>Camilla Perrone</i>                                |
|   | 48  | L'edilizia sociale come strumento di pianificazione del territorio<br><i>Giovanni Caudo</i>   |
|   | 58  | Attualità della riqualificazione: perché valorizzare i centri storici<br><i>Manuela Ricci</i>   |
|   | 63  | Densità edilizia e rigenerazione urbana<br><i>Raimondo Innocenti</i>  |
|   | 69  | Forme di coordinamento sovracomunale<br><i>Giuseppe De Luca, Gianfranco Gorelli</i>   |
|   | 77  | Città sostenibile: principi guida per il progetto<br><i>Paolo Giovannini</i>  |
|   | 84  | Nuove politiche per la città e didattica del progetto urbano<br><i>Benedetto Di Cristina</i>  |
| <b>Carta della riqualificazione<br/>delle città toscane</b> | 91  | Per la riqualificazione delle città toscane<br><i>Marco Massa, Benedetto Di Cristina, Francesco Alberti, Luca Nespolo</i>                         |
| <b>Osservatorio regionale</b>                               | 126 | Evoluzione urbana e indirizzi di riqualificazione della città diffusa<br><i>Patrizia Lattarulo, Sabrina Iommi, Chiara Agnoletti, Iacopo Zetti</i> |
| <b>Survey bibliografica</b>                                 | 131 | Tra forma urbana e sostenibilità: obiettivi, principi, utilità<br>della progettazione alla scala intermedia<br><i>Francesco Alberti</i>           |
| <b>Glossario</b>  | 135 | Recupero, rinnovo urbano, rigenerazione, riqualificazione,<br>rinascimento urbano<br><i>Fabio Lucchesi</i>  |

# Per la **riqualificazione** delle **città toscane**

Marco **Massa**  
Benedetto **Di Cristina**  
Francesco **Alberti**  
Luca **Nespolo**



# 1. Centralità degli spazi pubblici e aperti per la riqualificazione di città e territorio

## Tesi

Il rapporto armonico con il paesaggio è uno dei caratteri fondanti l'identità delle città storiche toscane, e l'apertura al territorio è stata tra i principali obiettivi (non sempre realizzati) della pianificazione comunale e intercomunale. I processi di urbanizzazione diffusa si pongono oggi in contrasto sia con il modello delle relazioni storiche sia con l'idea di città-territorio che, da un certo punto, ha guidato l'urbanistica del novecento. Per costruire una nuova (moderna) alternativa il progetto di riqualificazione deve puntare a ricostruire, soprattutto nelle aree di recente costruzione, una relazione fra ambienti urbani ed extraurbani appropriata alle attuali condizioni di vita. A questo scopo possono essere utilizzate le aree rurali di frangia e periurbane, le aree di risulta dell'urbanizzazione diffusa, nonché gli spazi per standard e gli spazi aperti esistenti e ricavabili negli interventi di riconversione urbana. Ciò richiede, fra l'altro, di rivedere e aggiornare le nozioni di spazio pubblico, di servizi, di standard, rafforzando il loro ruolo centrale nel programma di riqualificazione.

## Commento

Nella fase di riqualificazione urbana, il disegno unitario e a rete degli spazi pubblici, degli spazi aperti e a verde è concepito come il motore della riqualificazione privata nelle aree circostanti che si appoggia alla valorizzazione prodotta dall'intervento pubblico. Il Plan de l'Est di Parigi del 1980 si è dimostrato una grande occasione di riqualificazione e uno stimolo alla crescita degli investimenti privati. Così alla crisi finanziaria dello stato le città dovrebbero far fronte mediante una diversa concezione del rapporto pubblico/privato (non più meccanicamente distinto, ma soggetto a una serie di rapporti diversamente sfumati), senza rinunciare alla regia pubblica della programmazione, a un disegno unitario e a rete degli spazi e degli interventi, a un adeguamento della nozione di standard e di servizi di interesse collettivo. Tale revisione può comprendere anche servizi privati che concorrono a innalzare la qualità della vita urbana (come certi servizi commerciali, le farmacie o gli uffici postali) con forme di finanziamento/gestione misti, senza sostituire con questi gli obblighi di legge, anzi aumentandoli anche ricorrendo ai meccanismi perequativi.

Gli spazi aperti residui nelle città, le aree di frangia e periurbane, le aree di agricoltura tradizionale nei territori dell'urbanizzazione diffusa sono spazi da considerare nel disegno unitario di riqualificazione. Essi possono essere considerati di interesse generale in quanto rivestono anche un altro ruolo: quello di riequilibrio ecologico e di freno all'ulteriore diffusione urbana. I recenti piani assumono questi spazi come elementi del disegno territoriale-urbano (per esempio nella forma delle cinture verdi recentemente rilanciate per le aree periurbane in molte città come Francoforte, Milano, o, in Toscana, Pistoia, o di cunei verdi, fasce verdi, ecc.). Di particolare interesse sono quei piani che riescono a integrare in un'unica strategia gli obiettivi di istituire una rete ecologica costituita da diverse tipologie di aree (fra le quali orti urbani e aree rurali mantenute per il loro valore nel ciclo agro-alimentare locale) che attraversa l'urbano, interconnessa ai percorsi della mobilità elementare, e a riqualificare gli insediamenti (come accade in molti piani urbanistici della Germania, quali quelli di Monaco di Baviera, di Stoccarda, di Hannover).

Prevale invece nella prassi locale un atteggiamento difensivo che accetta la frammentazione e la dispersione degli spazi pubblici subordinatamente alle caratteristiche (dimensionali, localizzative) delle proprietà, senza creare la sinergia necessaria fra attività/servizi privati di interesse generale e attività/attrezzature pubbliche. Spesso si perde così il senso



*La corte interna di un isolato sull'Avinguda Roma a Barcellona prima e dopo l'intervento di riqualificazione. È l'esempio di un'azione sistematica di recupero delle corti interne degli isolati dell'Eixample di Cerdà che ha restituito all'uso pubblico, dal 1998 a oggi, un'area di oltre 93.000 m<sup>2</sup>.*

delle grandi dimensioni necessarie all'uso dei veicoli e alla misura delle attrezzature pubbliche contemporanee (ospedali, stadi, centri commerciali, ecc.) per le quali non si

riesce a concepire una struttura integrata fra spazi pubblici (generalmente necessari per la mobilità), strutture preesistenti e nuovi interventi edilizi.



*Il recupero dell'area dismessa degli stabilimenti Citroën a Parigi. La riqualificazione ruota attorno a un parco pubblico di 14 ettari, cuore di una grande Zac (Zone d'aménagement concerté) sulla rive gauche della Senna, realizzato nei primi anni novanta su progetto delle équipes Viguier/Provost e Clément/Berger, vincitrici ex aequo di un concorso internazionale di progettazione.*



*Regolamento urbanistico del comune di Pistoia, schema direttore della cintura verde (Comune di Pistoia, con la consulenza di M. Massa, L. Nespolo, S. Carmannini, 2010).*





*Piano generale della cintura verde di Francoforte (1991); il piano è stato in gran parte realizzato grazie anche alla diretta partecipazione dei cittadini (da Urbanistica, n. 107, 2006).*

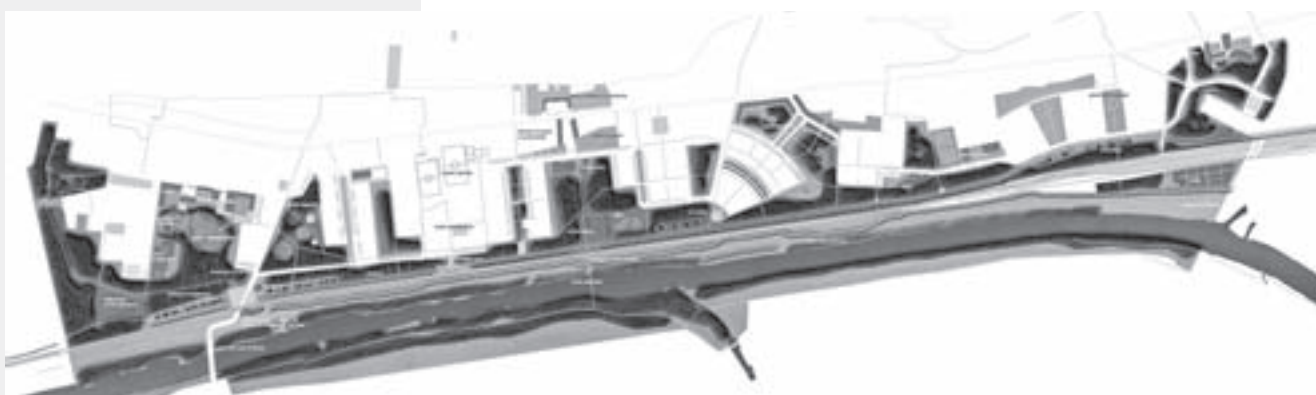
## Conclusioni

Per avvicinarsi a una concezione di spazio pubblico appropriata alle città toscane (frequentato, protettivo, vario, aperto), che ora si può solo immaginare, i piani dovrebbero proporre sistemi di spazi pubblici secondo un disegno a rete che:

- abbia nuovi poli nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- avvii progetti di mitigazione della prevalenza dei veicoli nelle strade esistenti;
- non perda l'occasione di progettare come aperture al paesaggio o corridoi ecologico-naturalistici gli spazi aperti ereditati dall'applicazione degli standard urbanistici (invece di densificare i quartieri pubblici);
- consideri gli standard di legge come mini-

mi da superare anche con l'applicazione dei dispositivi perequativi e ripensati in funzione delle esigenze delle specifiche realtà locali;

- non tratti gli spazi a standard come mere quantità sulla carta ma li trasformi in luoghi urbani ciascuno dotato di un carattere formale riconoscibile;
- consideri la rete delle percorrenze, in particolare quelle della mobilità elementare e del trasporto pubblico, come parte integrante di tale sistema, così da garantirne – dal punto di vista morfologico, funzionale, e, per quanto possibile, ambientale (per mezzo di corredi arborei e vegetali in genere) – la continuità all'interno dei tessuti e la connessione fra centri storici e grandi invarianti territoriali (aree fluviali, paesaggi rurali collinari e di pianura, boschi, ecc.).



*Master plan del parco delle Piagge a Firenze, progetto guida per la ristrutturazione e la riqualificazione dell'area (Giancarlo De Carlo e Associati, 2004).*