UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FIRENZE

FLORE
Repository istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze

La città storica come componente determinante della qualità dell'abitare

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

Original Citation:

La città storica come componente determinante della qualità dell'abitare / F. Alberti. - In: CONTESTI. - ISSN 2035-5300. - STAMPA. - 1-2, 2011:(2012), pp. 110-112.

Availability:

This version is available at: 2158/649570 since:

Terms of use:

Open Access

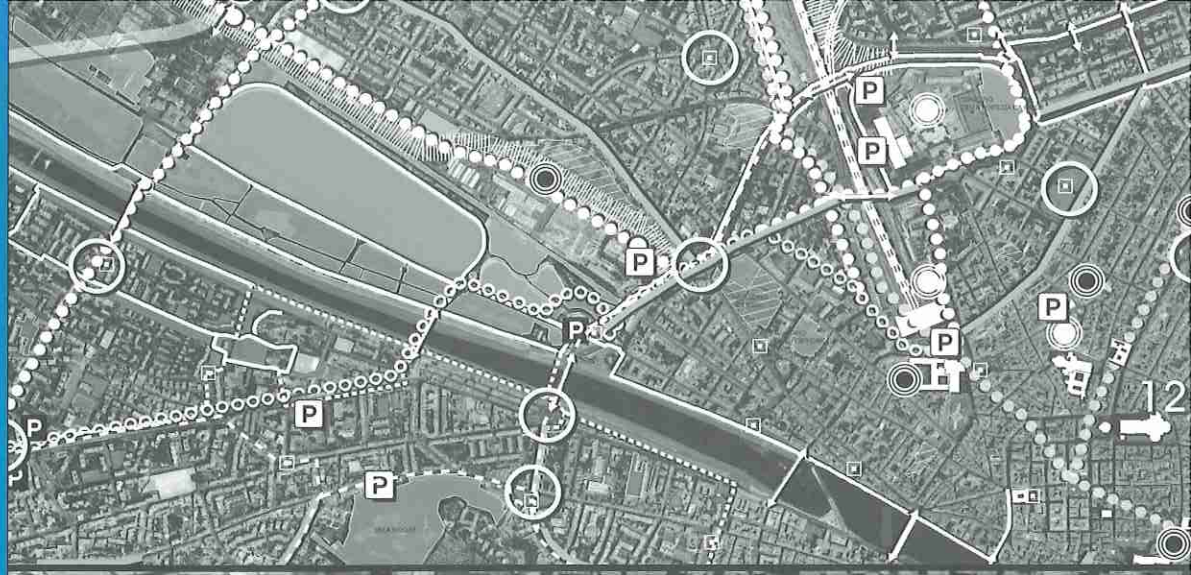
La pubblicazione è resa disponibile sotto le norme e i termini della licenza di deposito, secondo quanto stabilito dalla Policy per l'accesso aperto dell'Università degli Studi di Firenze (https://www.sba.unifi.it/upload/policy-oa-2016-1.pdf)

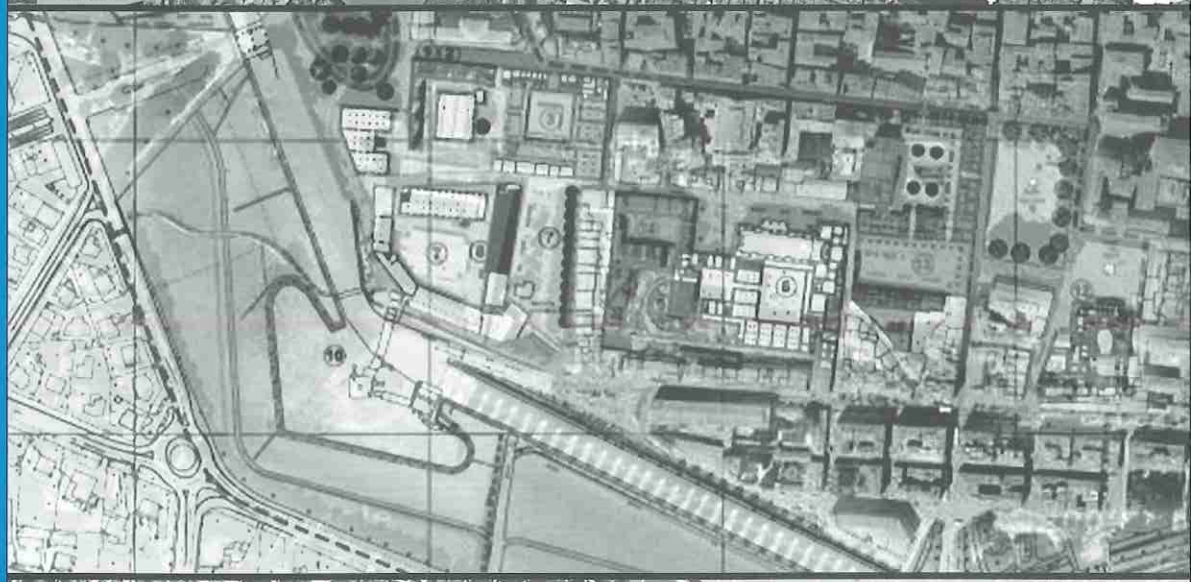
Publisher copyright claim:

(Article begins on next page)

12 October 2024

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





CONTESTI

CITTÀ TERRITORI PROGETTI

1-2/2011

Il progetto di città nelle politiche regionali

CONTESTI

CITTÀ TERRITORI PROGETTI

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
a cura di Francesco Alberti e Luca Nespolo

5 Editoriale
Francesco Alberti, Luca Nespolo

Il progetto di città nelle politiche regionali

11 Quale progetto per la riqualificazione della città?
Marco Massa

22 Gli strumenti per la riqualificazione e la trasformazione delle città
Gianfranco Franz

28 Plusvalori fondiari, perequazione e ricapitalizzazione della città
Roberto Camagni

42 Governo del consumo di territorio e dimensionamento degli strumenti di pianificazione
Camilla Perrone

48 L'edilizia sociale come strumento di pianificazione del territorio
Giovanni Caudo

58 Attualità della riqualificazione: perché valorizzare i centri storici
Manuela Ricci

63 Densità edilizia e rigenerazione urbana
Raimondo Innocenti

69 Forme di coordinamento sovracomunale
Giuseppe De Luca, Gianfranco Gorelli

77 Città sostenibile: principi guida per il progetto
Paolo Giovannini

84 Nuove politiche per la città e didattica del progetto urbano
Benedetto Di Cristina

Carta della riqualificazione delle città toscane

91 Per la riqualificazione delle città toscane
Marco Massa, Benedetto Di Cristina, Francesco Alberti, Luca Nespolo

Osservatorio regionale

126 Evoluzione urbana e indirizzi di riqualificazione della città diffusa
Patrizia Lattarulo, Sabrina Iommi, Chiara Agnoletti, Iacopo Zetti

Survey bibliografica

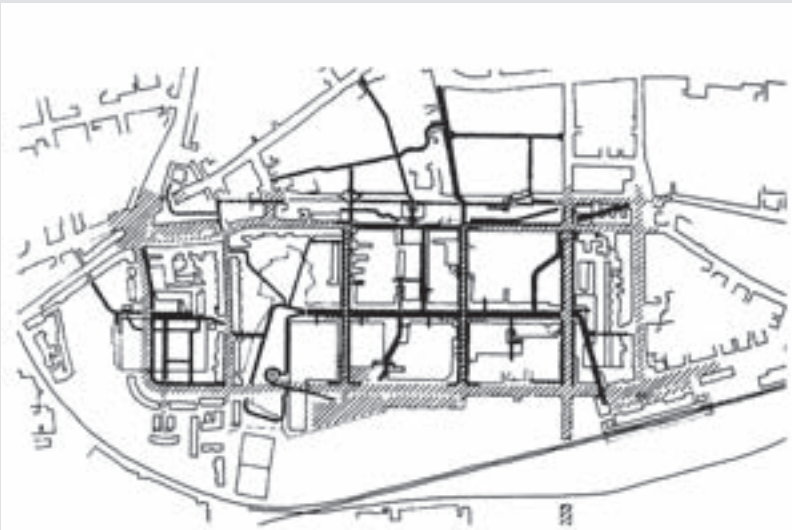
131 Tra forma urbana e sostenibilità: obiettivi, principi, utilità della progettazione alla scala intermedia
Francesco Alberti

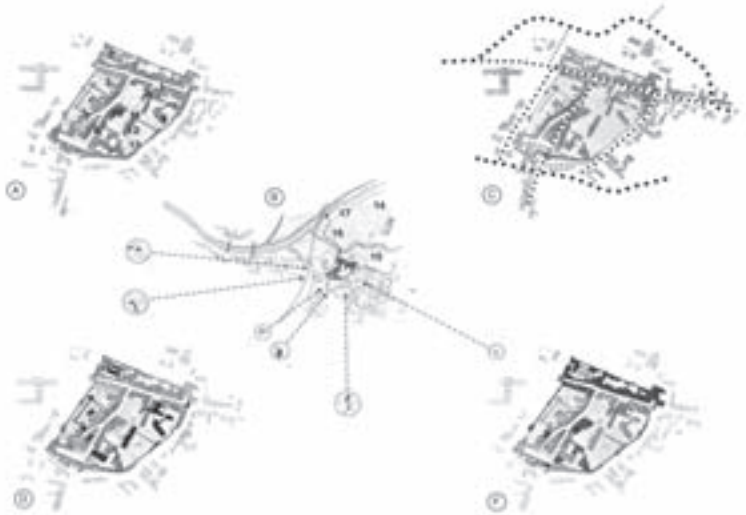
Glossario

135 Recupero, rinnovo urbano, rigenerazione, riqualificazione, rinascimento urbano
Fabio Lucchesi

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

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





7. La città storica come componente determinante della qualità dell'abitare

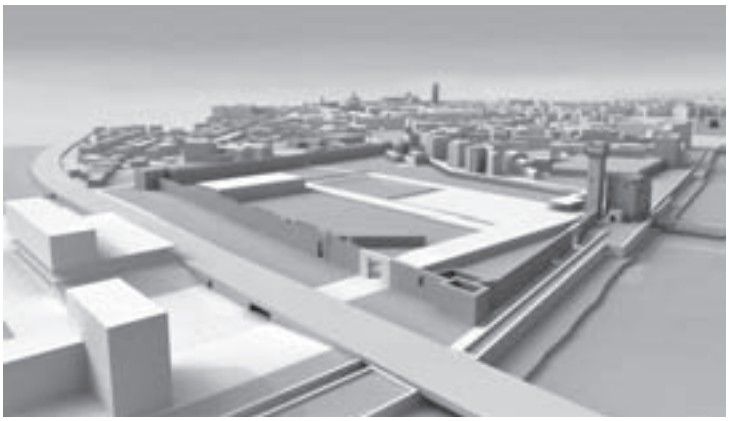
"Bella Bo", programma degli interventi prioritari per la riqualificazione del centro storico di Bologna (2011).

Tesi

Da qualche tempo, anche a seguito di una deregulation stimolata dal governo centrale, il patrimonio edilizio storico è sottoposto a trasformazioni che combinano eccessi di congestione d'uso e di degrado fisico a episodi di riqualificazione solitamente sganciati da una visione d'insieme. Si innesca così un processo a catena di valorizzazione/svalorizzazione fondiaria, ulteriormente accentuato da livelli di gestione, manutenzione e controllo dello spazio pubblico e del patrimonio edilizio molto differenziati da una zona all'altra, che si ripercuote su tutta la città e sul territorio. Tra i fenomeni negativi più ricorrenti si segnalano: la trasformazione in senso commerciale dei centri maggiori per un turismo mordi e fuggi, con l'espansione di funzioni banali, l'espulsione degli abitanti, delle attività artigianali e commerciali di vicinato e un crescente 'effetto disneyland'; la suddivisione delle unità abitative e la trasformazione di cantine, magazzini, locali di servizio in microappartamenti, dove si affollano gli immigrati; la privatizzazione di grandi complessi monumentali, l'incongruità col contesto di alcuni interventi di recupero; la costruzione di parcheggi interrati sotto piazze monumentali; l'incuria verso forme di degrado visivo sempre più aggressive: dalla segnaletica all'arredo urbano, dalle insegne commerciali ai dehors; nelle zone rurali, l'abbandono delle attività agricole è alternativamente la causa o l'effetto della trasformazione delle case contadine in condomini, con conseguenti effetti di banalizzazione dei paesaggi storici e di dissesto del territorio.
Anche se non mancano esempi di interventi puntuali di qualità, la generazione di piani guidata dalla nuova legislazione non sembra capace di disciplinare questa dinamica con un'impostazione urbanistica. Il degrado si ripercuote così su tutto il territorio regionale dove i centri e nuclei storici costituiscono ancora l'ossatura portante del sistema degli insediamenti e del paesaggio: una crisi che trova riscontro nella crescita delle periferie urbane, nell'urbanizzazione diffusa, nell'allargamento degli squilibri territoriali.

Commento

Negli anni '80 la regione Toscana, proseguendo la linea intrapresa dalle città emiliane fin dagli anni '60, ha scelto la strategia del



recupero come fondamento delle politiche territoriali influenzando in una certa misura la pratica amministrativa e urbanistica degli enti locali, gettando le basi di una vera e propria cultura del recupero che ha prodotto esperienze interessanti e in parte ancora attuali. In seguito tale strategia è stata progressivamente accantonata senza essere sostituita nella nuova generazione di piani.

I principali aspetti che oggi limitano l'azione pubblica sono:

– l'approccio inadeguato al problema, dovuto a una insufficiente conoscenza delle trasformazioni e delle caratteristiche del patrimonio, combinato a una scarsa attenzione verso il controllo delle funzioni e alle contraddizioni, particolarmente evidenti in contesti così delicati, derivanti dalla consueta settorializzazione delle decisioni (politiche sociali, lavori pubblici, mobilità, attività culturali, ecc.);

– un'idea di tutela intesa solamente come vincolo e pertanto considerata come 'nemica' della residenza (quando invece è vero il contrario);

– la discrezionalità e l'arretratezza culturale delle norme che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che a fronte di una classificazione tipologica spesso inadeguata tendono ad estendere a tutta l'edilizia seriale la possibilità di intervenire mediante ristrutturazione edilizia (categoria che a seguito delle scelte legislative degli ultimi anni, consente addirittura lo svuotamento edilizio);

Masterplan per il centro storico di Pisa (David Chipperfield Architects, 2009). Il programma avviato dal comune di Pisa, con il co-finanziamento regionale per i Piuss (piani integrati di sviluppo urbano sostenibile), prevede una serie di interventi mirati sui principali percorsi e 'capisaldi' della città storica e la realizzazione di un terminal turistico nella zona occidentale della città.

Genova, la riqualificazione dell'area intorno al palazzo San Giorgio.

– il ritorno a una concezione che distingue fra edilizia monumentale (meritevole di tutela) ed edilizia 'minore' (trasformabile senza regole).

I casi di centri storici grandi e problematici (come Napoli, Genova, Roma, Venezia) che hanno elaborato di recente piani e normative rigorose – capaci di correggere i nuovi processi lavorando sul duplice livello dell'equilibrio delle funzioni e della tutela rigorosa – confermano la sostanziale validità del metodo messo a punto negli anni '70 fondato su conoscenze puntuali dei processi di formazione dei tipi e sulla diversificazione dei dispositivi normativi in ragione delle tipologie edilizie, da aggiornare nel segno della governance, per favorire azioni combinate tra pubblico e privato di manutenzione e riqualificazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, oltre che di sostegno e indirizzo, da parte pubblica, degli interventi privati, compresi quelli di piccole dimensioni. Come variante di questa impostazione in certi casi (per esempio a Bologna) si è esplorata una politica di azioni concentrate su sistemi di spazi pubblici: una strategia la cui efficacia è evidentemente subordinata all'esistenza di un quadro di riferimento generale.

Ferrara, il parco Nord intitolato a Giorgio Bassani.

Conclusioni

Perché l'insediamento storico, a cominciare dai centri urbani, torni ad essere una componente prioritaria e determinante per la qualità del territorio toscano è necessario che ad esso sia dedicata un'attenzione particolare a tutti i livelli della pianificazione, ovvero, nello specifico:

– che il Ps contenga l'analisi e la classificazione degli edifici storici con una normativa di salvaguardia che il Ru dovrebbe poi articolare come regole e invarianti per tipi edilizi; esplicitando anche le destinazioni d'uso incompatibili con i caratteri storico-ambientali e sociali;

– definire un livello minimo di tutela nella disciplina del patrimonio storico con l'obiettivo di salvaguardare anche il tessuto sociale della residenza, subordinando le modificazioni alla conservazione/valorizzazione delle caratteristiche storiche del contesto anche quando si tratti dell'edilizia seriale;

– riformulare le categorie di intervento tenendo conto dell'interpretazione giuridica ormai prevalente della ristrutturazione edilizia, spostando l'attenzione invece sulle categorie del restauro e del risanamento conservativo;

– formare un elenco dei comuni obbligati a redigere piani particolareggiati specifici con una normativa di salvaguardia;

– definire politiche regionali dirette a una programmazione concreta nei confronti del recupero, promuovendo la residenza pubblica e i servizi complementari (finanziamento di progetti e di interventi speciali e pilota, di ricerche, anche attraverso la cooperazione con l'università, di linee guida scientifiche per il restauro, istituzione di agenzie speciali per la cooperazione con altri enti pubblici e privati, ecc.); si veda a tale proposito la tesi 6.

Infine, la pianificazione della città storica sarà più efficace solo attraverso la formazione di progetti urbani integrati estesi all'intero centro storico o a parti significative di esso, come fulcro della riqualificazione del sistema insediativo territoriale e del sistema degli spazi pubblici (ad esempio garantendo forme di accessibilità compatibili con l'uso pedonale, entro un quadro di gestione complessiva della mobilità che sia calibrato sulle caratteristiche specifiche dei tessuti interessati senza penalizzare i residenti e le attività tradizionali).