

DENSIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA: EVOLUZIONE DELLE POLITICHE DI RIUSO DELLE AREE DISMESSE.

Chiara Agnoletti¹, Raimondo Innocenti² e Patrizia Lattarulo¹

¹ IRPET- Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana Via G. La Farina, 27 – 50132 Firenze

² Università degli studi di Firenze, Facoltà di Architettura, Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio, Via P.A. Micheli, 2 – 50121 Firenze

SOMMARIO

La questione del riuso dei vuoti urbani diventa un tema strategico della pianificazione urbanistica e delle opzioni di sviluppo delle città da metà degli anni ottanta del secolo scorso. Il declino demografico, l'arresto della crescita delle grandi città e i mutamenti economici correlati hanno infatti ricollocato al centro del dibattito e delle pratiche urbanistiche le procedure e gli interventi di riconversione e trasformazione delle aree interne al perimetro urbano che hanno dismesso la loro funzione originaria.

Partendo dagli esiti prodotti dagli interventi di riqualificazione urbana attuati nel capoluogo toscano, con specifico riferimento ai casi in cui la crescita insediativa si è concentrata nelle aree urbanizzate, si approfondiscono i cambiamenti avvenuti nella città, in relazione all'equilibrio complessivo nella distribuzione di funzioni, ai diversi tipi di attori implicati e alle criticità emerse nelle procedure praticate.

1. Introduzione

I cambiamenti funzionali avvenuti nei principali centri urbani nella fase più recente sono in gran parte effetto della riqualificazione di aree o spazi dismessi. Sono queste infatti le principali occasioni offerte alle città e ai sistemi urbani per riprogettare la distribuzione delle funzioni sul proprio territorio e per rilanciare la propria competitività. Il dibattito sulla capacità di competere delle città infatti si intreccia infatti sempre più frequentemente con quello del riuso degli spazi urbani dismessi. Ciò è spiegato da alcune evidenze che testimoniano il ruolo che svolgono le città nel guidare la crescita economica anche grazie alla loro capacità di attrarre funzioni pregiate, imprese e servizi innovativi, forza lavoro altamente qualificata.

Per tale ragione si è scelto di approfondire il tema della riqualificazione dei luoghi che nella fase più recente sono stati maggiormente investiti da tali processi. Successivamente alla fase di espansione e di proliferazione dei tessuti a bassa densità insediativa (*urban sprawl*), l'attenzione infatti sembra di nuovo spostarsi verso le aree più centrali e più dense ed in particolare verso quelle prima investite dal processo di dismissione e in seguito dalle operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana.

La prima questione che si pone in relazione ai vuoti urbani riguarda le opzioni funzionali a cui è possibile dare attuazione per rigenerare l'area resasi libera. Le esperienze fino ad oggi condotte ci suggeriscono che le strategie possono essere molteplici: in alcuni casi il recupero dell'area avviene in direzione della deindustrializzazione, in questo caso pur confermando la destinazione produttiva dell'area, c'è comunque una sostituzione delle attività manifatturiere in favore di attività più compatibili con un tessuto edilizio a prevalente vocazione residenziale. Un'altra strategia perseguita è quella che prevede che il recupero di un'area avvenga con l'inserimento di funzioni terziarie e di servizio sia alla scala urbana che territoriale. Si tratta della strategia più frequentata negli ambiti metropolitani; in particolare possiamo affermare che sono state le funzioni di terziario tradizionale come il commercio, i poli espositivi, i centri direzionali, ecc ad essere privilegiate negli interventi di riqualificazione. La strategia più frequentata nel riuso dei vuoti dentro il tessuto urbano è avvenuta accentuando il ruolo delle attività terziarie.

Un'altra opportunità offerta dalla dismissione riguarda l'impiego di questi spazi vuoti per diminuire la pressione urbanistica di alcune aree; in questo caso si privilegiano quegli interventi che tendono a decongestionare l'area. Questo tipo di soluzione trova più frequentemente ricorso nei contesti ad urbanizzazione più intensiva, dove cioè le densità abitative raggiungono valori elevati e conseguentemente è maggiore il fabbisogno di spazi di compensazione. La tendenza a privilegiare lo spazio "vuoto", oltre che nelle aree più sature della città, può emergere anche laddove vi siano realtà urbane contraddistinte da una scarsa dotazione di spazi pubblici.

La crescente attenzione rivolta alle aree dismesse è da ricollegare anche all'importanza assunta dalle strategie di contenimento del consumo di suolo negli strumenti di pianificazione. Infatti, la consapevolezza della finitezza della risorsa suolo, al pari delle altre risorse naturali ha portato ad un

progressivo spostamento delle opzioni di trasformazione della città dalle aree di nuova espansione al recupero di quelle precedentemente urbanizzate.

Inoltre, l'interesse attorno al tema del riuso degli spazi dimessi è da collegare anche al carattere sperimentale che hanno assunto le forme di concertazione adottate tra pubblico e privato per definire modi, tempi e funzioni della riqualificazione; oggetto della contrattazione sono state sia le possibilità di riconversione funzionale sia le quantità edificabili.

Un altro aspetto di interesse riguarda il rapporto di questi interventi con la strumentazione urbanistica generale. Nei progetti di trasformazione urbana l'adeguamento degli strumenti urbanistici segue, e non precede, la decisione sostanziale. La tecnica adottata per garantire questa separazione è la variante ad hoc che recepisce un progetto già interamente formulato. Ciò che dovrebbe costituire la premessa della decisione puntuale – e cioè lo strumento urbanistico- diventa insieme la conseguenza ed in qualche modo lo sbocco del processo decisionale reale (Dente, 1990).

La riqualificazione ed il riuso dei contenitori dimessi è un tema che manterrà un posto di rilievo all'interno del dibattito disciplinare e della pratica urbanistica anche a seguito dell'attuazione del cosiddetto "federalismo demaniale". Il Consiglio dei Ministri ha infatti recentemente approvato il primo decreto legislativo di attuazione della legge sul federalismo fiscale che riguarda il passaggio di proprietà di alcuni beni dallo stato ad altri enti territoriali¹. Con il decreto in parola, lo stato ha indicato i beni potenzialmente attribuibili a titolo non oneroso a regioni, comuni, province e città metropolitane², i quali dopo una adeguata valorizzazione funzionale possono procedere alla alienazione dei beni.

Oggetto dell'attribuzione a Regioni ed Enti locali sono i beni del demanio marittimo (lido del mare, spiagge, porti, rade, ecc), beni del demanio idrico (fiumi, torrenti, laghi), gli aeroporti di interesse regionale o locale, le miniere ed altre aree o fabbricati non utilizzate per esigenze governative³.

Il fenomeno della dismissione presenta una certa articolazione territoriale e si è manifestato in Italia con intensità variabile in proporzione al diverso grado di industrializzazione delle regioni e con ampie sfasature temporali. Ha assunto contorni più evidenti e si è manifestato in anticipo nelle regioni più industrializzate del nord-ovest per poi coinvolgere le regioni del centro e del nord-est (Innocenti, 2009). La deindustrializzazione ha riguardato in particolare i principali sistemi urbani ed ha interessato prima il centro del sistema e poi le aree più periferiche. Al tradizionale *turn over* delle attività si è dunque affiancato un fenomeno dalle dimensioni inedite, conseguente dalla generale contrazione dell'occupazione nel settore manifatturiero e al trasferimento di alcune funzioni verso

¹ "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un loro patrimonio, ai sensi dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42".

² Il testo individua i criteri con cui definire l'attribuzione dei beni, ovvero criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni e valorizzazione ambientale. Il decreto stabilisce inoltre che gli enti locali in stato di dissesto finanziario, non possono alienare i beni ad essi attribuiti, fino a quando perdura lo stato di dissesto.

³ Le maggiori risorse derivanti a regioni ed enti locali dalla vendita dei beni saranno destinate, per il 75%, alla riduzione del debito dell'ente, e per la parte residua alla riduzione del debito statale.

le aree di cintura. Inoltre, alla più consolidata tendenza alla delocalizzazione di aree produttive si affianca in questa fase il trasferimento di altre funzioni quali i servizi e la dismissione di grandi attrezzature, come conseguenza dei fenomeni di migrazione della popolazione verso le aree più periferiche, di ricentralizzazione selettiva di alcune funzioni terziarie e di obsolescenza dei contenitori che avevano ospitato queste funzioni. Si assiste cioè in questa fase ad una duplice tendenza che determina da un lato il trasferimento di attività verso aree periferiche, dall'altro ad una crescente domanda di localizzazioni centrali che accentua la conflittualità tra funzioni.

La centralità assunta dalle opzioni strategiche di recupero delle aree dismesse consegue certamente dalla transizione e dalla ristrutturazione economica ancora in atto nelle principali città italiane ed europee tuttavia un ruolo di rilievo può essere attribuito anche alle spinte immobiliari che, alla ricerca di mercati alternativi a quelli delle nuove costruzioni (che hanno visto ridurre gradualmente il proprio peso all'interno delle scelte di governo delle città) perseguono la massimizzazione della rendita differenziale dirottando il proprio interesse verso le aree o gli edifici non più utilizzati e ricompresi nel perimetro urbano.

Dal punto di vista del dibattito disciplinare della fase appena trascorsa invece, le aree dismesse hanno rappresentato l'occasione per discutere l'opportunità di inserire le trasformazioni all'interno di una visione di carattere generale oppure di privilegiare celerità e semplificazione attraverso l'utilizzo di progetti parziali. Si tratta in sostanza delle accese controversie degli anni ottanta tra la cosiddetta "urbanistica riformista e urbanistica contrattata" ovvero tra chi decide di difendere l'interesse collettivo attraverso il supporto di una visione unitaria e organica della città e chi predilige la *deregulation* e la contrattazione caso per caso.

Torino che certamente rappresenta nel panorama nazionale un caso paradigmatico, già con il Prg approvato nel 1995, orienta le proprie opzioni trasformative verso le aree dismesse, rinunciando ad un ulteriore sviluppo insediativo della città. Le aree attorno a cui si struttura il progetto di piano sono quelle che hanno contribuito a delineare il profilo industriale della città e che hanno poi terminato il proprio ciclo funzionale. Nel caso di Torino quello che emerge è la forte integrazione tra progetti infrastrutturali (come la metropolitana, la nuova stazione dell'alta velocità, il sistema ferroviario metropolitano) e la struttura fisica della città. La rifunzionalizzazione delle numerose aree dismesse ereditate dalla fase fordista, è avvenuta in stretta connessione alle scelte infrastrutturali, perseguendo un'ottica integrata ed una visione intersettoriale delle due tematiche⁴.

Tuttavia, inquadrare compiutamente il fenomeno della dismissione risulta difficoltoso a causa della mancanza di analisi sistemiche sia di livello nazionale che regionale. Pertanto anche dal punto di vista meramente dimensionale del fenomeno non esistono stime o rilevazioni a far riferimento; tuttavia esistono alcuni dati che indicano che il patrimonio delle aree industriali e produttive dismesse si aggira intorno ai 102 milioni di mq, di cui la maggior parte nelle grandi aree

⁴ Ci si riferisce in particolare ad uno degli assi strategici del piano (il cosiddetto asse "Spina") costituito dalla fascia centrale estesa lungo l'asse ferroviario che attraversa verticalmente tutta la città. In prossimità dell'asse si snodano molte aree ex industriali che hanno costituito una delle leve principali per il rilancio della città. Parallelamente al recupero delle aree è stato potenziato il sistema ferroviario che ne prevede il quadruplicamento e l'abbassamento del piano del ferro.

metropolitane, spesso localizzate in posizioni centrali o strategiche. Volendo fare riferimento a due delle maggiori città industriali italiane, citiamo Torino in cui le aree dismesse ammontano a più di 5 milioni di mq e Milano dove queste coprono una superficie di circa 10 milioni di mq.

La maggior parte delle ricerche e delle analisi hanno concentrato il proprio interesse sulle aree della fase di industrializzazione matura e sulle aree e manufatti relativi a grandi servizi obsoleti perché, in queste tipologie, si concentrano i casi più emblematici per le dimensioni, la localizzazione in aree a forti dinamiche di trasformazione (metropolitane ed urbane maggiori), le attese di operatori immobiliari, amministratori, società proprietarie di aree pubbliche e private.

In questo contributo si propone uno studio di alcune esperienze di recupero urbano che hanno interessato la città di Firenze e che possono essere considerate rappresentative di diverse opzioni di riconversione e di rifunzionalizzazione della città e che si differenziano per tipologie di attori coinvolti, per dimensione degli interventi, per localizzazione.

Il contributo verrà suddiviso in due parti, nella prima si cercherà di offrire uno sfondo analitico volto ad inquadrare le principali linee evolutive dei processi insediativi, demografici ed economici che hanno interessato l'area fiorentina nella fase più recente. In questa parte verrà dedicata una specifica attenzione agli esiti insediativi prodotti a partire dalla fine degli anni settanta, allo scopo di cogliere quel cambiamento di tendenza che ha portato ad indirizzare le pratiche urbanistiche e le opzioni di sviluppo delle città dalle nuove espansioni al recupero dei varchi liberati dai processi di delocalizzazione di alcune funzioni urbane. Una specifica trattazione sarà dedicata ai processi di distribuzione della popolazione dentro la città, allo scopo di cogliere quei fenomeni che la letteratura individua con le nozioni di *gentrification*, segregazione sociale, ecc.

Il fenomeno della dismissione e della successiva rifunzionalizzazione delle aree o dei contenitori dismessi, è stato accompagnata da un cambiamento della base produttiva della città che è stata, al contempo, causa -si pensi alla delocalizzazione delle aree produttive nei comuni della cintura- e principale esito -ci si riferisce ai riflessi sugli assetti funzionali della città- del processo di dismissione. A tal scopo verrà tratteggiato il profilo economico del capoluogo con specifico riferimento agli esiti prodotti dal processo di terziarizzazione e alle peculiarità dei principali motori dello sviluppo della città (servizi, turismo, ecc).

Nella seconda parte, dopo aver ripercorso le specificità dei processi di dismissione del capoluogo regionale toscano, concentreremo l'analisi su alcuni casi di studio selezionati sulla base della loro rilevanza e rappresentatività. A ciascun caso verrà dedicata una trattazione specifica attraverso la quale ripercorreremo le principali fasi del processo di rigenerazione che vanno dalla dismissione dell'area o del manufatto edilizio fino al suo recupero, con riferimento ai soggetti coinvolti, alle caratteristiche dell'intervento, alle risorse utilizzate e ai principali esiti prodotti.

2. Aspetti demografici e territoriali dell'area urbana fiorentina

Firenze e la sua corona costituiscono l'area urbana principale di un sistema metropolitano policentrico cresciuto nelle fasi successive al secondo dopoguerra e caratterizzato da una fitta trama di interdipendenze territoriali. Firenze si configura come una città di media dimensione (365.659 abitanti nel 2009) e si caratterizza per un grado di densità abitativa superiore ai comuni della sua cintura (3.571 abitanti su Km²) e per un livello di urbanizzazione piuttosto elevato (il 56% del territorio è destinato ad insediamenti e infrastrutture). Nonostante sia evidente una certa supremazia del comune capoluogo, la caratteristica dell'area è quella di essere un sistema policentrico dove gli effetti di dominanza del centro principale su quelli secondari sono marginali rispetto al reticolo di interdipendenze tra i vari territori. Ciò deriva dalla spiccata specializzazione funzionale dei diversi centri e dal permanere di una loro identità economico-territoriale.

Tabella 1 - L'area urbana fiorentina: aspetti demografici e territoriali

	Popolazione 2009	Superficie territoriale (km ²)	Densità (pop/Km ²)	Distribuzione %		% aree urb su tot sup (2007)
				Popolazione (Sel=100)	Superficie territoriale (Sel=100)	
Firenze	365.659	10.241	3.571	61,0	20,7	56,2
Area Fiorentina	599.607	49.460	1.212	100,0	100,0	25,6

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT e REGIONE TOSCANA-Servizio Geografico Regionale

Sotto il profilo insediativo quest'area è stata interessata a partire dagli anni settanta da uno sviluppo più spiccatamente nastriforme piuttosto che a macchia d'olio che si è combinato con una trama insediativa preesistente efficacemente descritta dalle categorie becattiniane della campagna urbanizzata e dei centri urbani. La sommatoria delle diverse formazioni insediative ha dato luogo all'attuale configurazione urbana che appare caratterizzata da alcuni centri e da due diramazioni trasversali, una inferiore a più bassa intensità edilizia e una superiore caratterizzata da pochi elementi di discontinuità.

Guardando più specificatamente alla distribuzione degli insediamenti, gli ambiti maggiormente coinvolti dai processi di urbanizzazione sono Firenze (56% della superficie totale) ed i comuni della cintura fiorentina situati lungo la direttrice pratese.

Gli insediamenti hanno avuto, soprattutto nelle fasi successive al secondo dopoguerra, una espansione sostenuta in tutta l'area con maggiore accentuazione nei comuni della cintura fiorentina. Nella fase più recente l'espansione insediativa ha assunto dimensioni più contenute, anche in conseguenza del crescente ricorso al recupero delle aree dismesse, tuttavia si è manifesta con maggiore intensità rispetto ad altre porzioni territoriali toscane accentuando i processi conturbativi in atto. La crescita dei territori urbanizzati ha interessato in particolare le aree porose delle formazioni nastriformi trasversali poste lungo le principali direttrici di sviluppo dell'area metropolitana, con specifico riferimento alla direzione Nord-Ovest, Ovest e Sud-Ovest di Firenze.

Un'altra tendenza evidenziabile riguarda i cambiamenti funzionali indotti dai recenti interventi sulla struttura della città e della sua corona.

Tabella 2 - Dinamica urbana. 1978-1996-2007

comune	aree urb 1978	aree urb 1996	aree urb 2007	var % 1978-1996	var % 1996-2007	incr annuo 1978-1996	incr annuo 1996-2007	% aree urb su tot sup
Firenze	4.712	5.548	5.752	17,7	3,7	1,0	0,3	56,2
Area Fiorentina	9.484	11.752	12.652	23,9	7,7	1,3	0,7	25,6
Toscana	125.004	153.800	170.340	23,0	10,8	1,3	1,0	7,4

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT e REGIONE TOSCANA-Servizio Geografico Regionale

Sotto il profilo funzionale, le recenti tendenze insediative sembrano orientate verso una maggiore crescita dei tessuti non residenziali e in direzione di una più marcata specializzazione funzionale del territorio attraverso la diffusione di grandi contenitori monofunzionali (centri commerciali, multisale, ecc). La proliferazione di queste tipologie insediative ha teso ad accrescere la separazione tra luoghi di residenza, luoghi di lavoro e di svago con evidenti ripercussioni sulla mobilità e sui flussi in ingresso e in uscita dal capoluogo. Da ciò consegue sia l'aumento di mobilità tradizionale che avviene cioè per motivi di studio o di lavoro sia di quella legata al tempo libero e allo svago.

Guardando alle dinamiche demografiche della città fiorentina vediamo come la popolazione nell'ultimo decennio ha seguito un trend positivo del 3,7% rispetto al 2001 in conseguenza dell'aumento della popolazione straniera, che nel 2010 rappresenta il 13% della popolazione totale, mentre i residenti autoctoni sono rimasti sostanzialmente stabili. Tra gli stranieri crescono non tanto quelli di provenienza Nord-americana o europea centro-ovest⁵ (23,2%) ma in particolare quelli che provengono dalle aree più povere dell'Europa orientale (183,7%).

Gli italiani residenti nella città fiorentina, sono diminuiti soprattutto nella parte attiva della popolazione ovvero quella compresa tra i 15 e i 64 anni di età (-21.000 abitanti) che è stata sostituita dalla popolazione straniera (+ 24.000). Un'altra tendenza evidenziabile è quella che vede progressivamente aumentare il numero delle famiglie anche in conseguenza della riduzione del numero dei suoi componenti; infatti il 45% delle famiglie fiorentine è oggi costituita da un solo componente.

Tabella 3 - Popolazione residente per fasce d'età. 2010

	0-14	15-64	65 e oltre	Totale	2010-2001 Var %
Popolazione italiana	43.053	231.760	94.573	369.386	3,7%
Popolazione straniera	7.577	39.096	1.197	47.870	13,0

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Istat e comune di Firenze

Tabella 4 - Numero delle famiglie e incidenza delle famiglie unipersonali. 1991-2009

	Fam unipersonali	Famiglie	% fam unip
1991	55.658	159.937	34,8
2009	82.214	181.601	45,3
var %	47,7	13,5	

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Istat

Oltre alle dimensioni meramente quantitative che misurano le dinamiche della popolazione residente, in questa sede interessa mettere in luce i fenomeni redistributivi in atto della popolazione all'interno della città. Pertanto, per analizzare la distribuzione spaziale delle diverse categorie di residenti all'interno del tessuto insediativo della città, sono stati adottati come perimetri

⁵ Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo, Spagna, Svezia

subcomunali le Utoe (unità territoriali organiche elementari⁶) individuate dal recente piano strutturale. Anche se negli anni 2000 l'aumento della popolazione straniera riesce a compensare la diminuzione della popolazione italiana, arrestando il progressivo spopolamento del capoluogo regionale, è indubbio che la sostituzione di residenti stabili in favore di popolazioni spesso transitorie può incidere sul modo di vivere la città e sui suoi assetti funzionali. Questa tendenza che vede il progressivo allontanamento della popolazione locale in parte o del tutto sostituita da popolazione proviene da fuori regione e/o paese, coinvolge tutto il territorio fiorentino. Tuttavia, la diminuzione della popolazione autoctona nel centro storico è complessivamente più intensa che nelle altri ambiti della città (complessivamente l'utoe 12 perde circa 4.100 abitanti autoctoni, in favore di oltre 6.700 stranieri). Anche il tasso di ricambio annuo (iscrizioni + cancellazioni) è molto più elevato nel centro storico di quello medio della città, tanto che l'indice di cancellazione è dell'8,8% annuo contro il 2,5% della città. Nonostante l'uscita di alcune fasce di popolazione dal centro, è ragionevole ipotizzare che queste continuino a gravare per alcuni servizi in particolare per quelli scolastici (medie inferiori e superiori) e quelli sanitari sul nucleo storico della città; la dotazione di queste tipologie di servizi nel centro appare infatti ancora oggi piuttosto elevata.

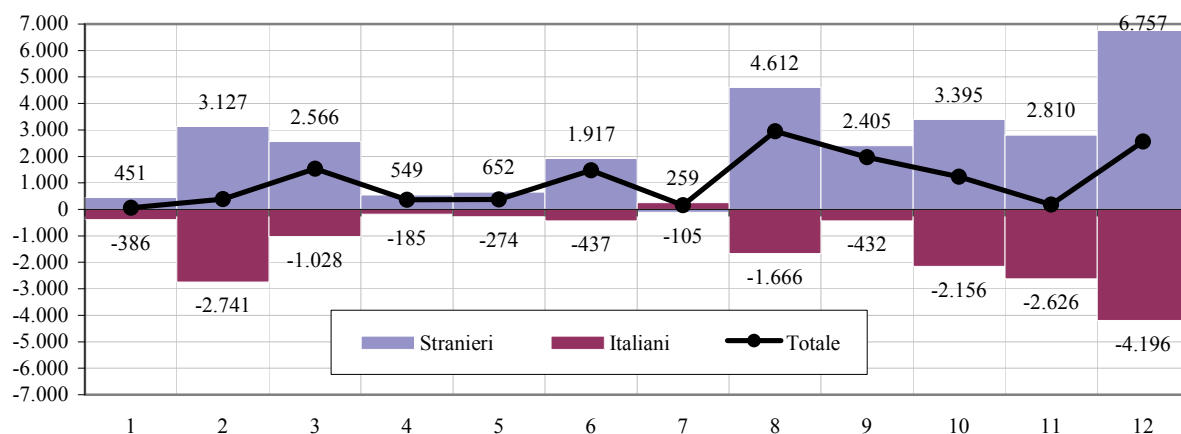
Tabella 5 - Dotazione di servizi nel comune di Firenze e nel centro storico. 2010

	altre zone	Centro storico (Utoe 12)	Centro storico (Utoe 12)
asili nido (nr)	77	18	18,9
scuole materne (nr)	85	24	22,0
scuole elementari (nr)	66	14	17,5
scuole medie inferiori (nr)	23	10	30,3
scuole medie superiori (nr)	31	26	45,6
tot	282	92	24,6
verde pubblico (mq)	4.438.880	500.847	10,1
presidi sanitari (nr)	33	23	41,1

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Istat e comune di Firenze

Rimane comunque da evidenziare come la presenza degli stranieri all'interno del territorio fiorentino appaia, rispetto al passato decennio, maggiormente diffusa nelle varie zone della città.

Figura 1 - Differenze assolute dei residenti per nazionalità nelle diverse zone della città (Utoe). 2001-2010



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Istat e comune di Firenze

⁶ Si tratta di ambiti previsti dalla Lr5/95 sul Governo del territorio, confermati dalla Lr 1/05, e sono funzionali alla pianificazione territoriale di livello comunale. In particolare si tratta di zone rispetto alle quali deve essere assicurata una equilibrata distribuzione di dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale oltre a costituire la base territoriale per definire le "dimensioni massime sostenibili" degli insediamenti. Le unità territoriali individuate dal Piano strutturale di Firenze, costituiscono aggregazioni di sezioni di censimento, sono complessivamente 12 e costituiscono parti di città che presentano un elevato grado identitario e di riconoscibilità.

Infatti, l'indice di concentrazione degli stranieri nel periodo 2001-2010 nel centro passa dal 25.2% al 7,2%. Permane comunque, di fianco alla tendenza più diffusiva gli stranieri nella scelta del luogo dell'abitare, una preferenza orientata verso le zone centrali.

Oltre alla composizione della popolazione tra italiani e stranieri, un altro aspetto di interesse riguarda la stratificazione sociale dei residenti nelle diverse zone della città, a tal scopo proponiamo un'analisi che rende conto della professione svolta dai residenti nei diversi ambiti sub-comunali allo scopo di evidenziare se vi sia una propensione dei residenti a distribuirsi in modo più o meno uniforme all'interno della città. I dati da cui dobbiamo attingere sono fermi al 2001; tuttavia utilizzando la struttura delle professioni restituita dall'indagine sulle forze di lavoro provinciali al 2009, proponiamo una stima che aggiorna la distribuzione degli occupati nelle varie categorie professionali. Le diverse classi sociali, che approssimiamo con il tipo di professione svolta, esprimono preferenze residenziali differenziate ed alcune di esse mostrano una maggiore inclinazione di altre alla concentrazione spaziale: in particolare alcuni gruppi appartenenti alle fasce "estreme" come gli intellettuali e gli operai tendono a scegliere per la residenza le stesse porzioni territoriali, per contro i ceti medi indicano una minore propensione alla concentrazione spaziale.

L'aggiornamento dell'informazione⁷ sulla distribuzione della popolazione per professione indica una crescita sensibile delle professioni meno qualificate che consegue dal consistente aumento della popolazione straniera. Nel centro storico in particolare crescono i ceti cosiddetti "bassi" (operai e professioni non qualificate concentrati nelle zone meno pregiate) mentre si registra una sostanziale stabilità per gli altri ceti. Pertanto per raggiungere una condizione di omogeneità delle varie classi rispetto alla media fiorentina sarebbe necessario incrementare ulteriormente, in questa parte di città, la presenza dei ceti medi in favore di una quota di dirigenti, imprenditori e soprattutto di intellettuali.

In conclusione possiamo evidenziare come dietro l'apparente staticità delle dinamiche demografiche complessive del comune capoluogo, vi siano in realtà segnali di forte dinamismo che riguardano sia la composizione della popolazione tra italiana e straniera sia la sua stratificazione sociale. In particolare è stato rilevato il permanere delle tendenze centrifughe della popolazione autoctona in uscita dal centro e al contempo, l'emergere di alcuni indicatori concordi con il fenomeno della segregazione in conseguenza della forte concentrazione di alcune classi sociali in porzioni specifiche di città⁸.

2.1 le attività economiche dell'area fiorentina

L'area fiorentina, costituisce uno dei motori principale della economia toscana; è qui infatti che si raggiunge il livello più alto di Pil e ed è qui che si manifesta una maggiore capacità di investimenti. Si tratta inoltre della zona più aperta ai mercati internazionali (le esportazioni sono infatti più

⁷ La stima è stata costruita a partire dai dati sui stranieri residenti al 2010 del comune di Firenze, ai quali è stata applicata la struttura delle professioni provinciale al 2009; per gli italiani invece è stato ipotizzato che mantenessero la stessa struttura delle professioni del 2001.

⁸ In particolare le classi più "elevate" costituite da dirigenti, imprenditori e intellettuali esprimono una preferenze residenziale più accentuata per le zone centrali o per quelle collinari di maggior pregio paesaggistico in direzione nord-est, al contrario la classe operaia appare più concentrata nelle unità territoriali periferiche di più recente espansione lungo la direttrice ovest e nord-ovest. Inoltre, appare utile evidenziare come vi sia una concentrazione speculare delle fasce più estreme della stratificazione sociale rappresentate da operai e intellettuali; laddove vi è la concentrazione degli uni, è meno consistente la presenza degli altri.

elevate della media regionale). La sua struttura produttiva è infatti assai meno dominata dalla manifattura (le Ula dell'industria sono il 9%), mentre è specializzata in molti dei settori dei servizi meno esposti alla concorrenza internazionale; in particolare l'intermediazione monetaria e finanziaria, informatica, ricerca e attività dei servizi alle imprese, trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, alberghi e ristoranti, commercio, sanità e altri servizi sociali.

Anche Firenze dunque, così come gran parte delle principali città contemporanee, è stata dunque interessata da un cambiamento della sua base produttiva in favore di una più spiccata specializzazione terziaria. Ciò rappresenta l'esito del graduale processo di terziarizzazione (o deindustrializzazione) dell'economia che ha interessato seppur con scarti temporali anche ampi e con intensità variabile, molti dei principali centri urbani e che ha prodotto il trasferimento di alcune attività verso le aree più periferiche. All'interno di questa tendenza generale possiamo tuttavia individuare qualche eccezione costituita da quei settori per cui restano centrali le economie di agglomerazione o comunque tutti quei vantaggi legati alla prossimità spaziale. In particolare le attività a più alto contenuto di innovazione tendono a privilegiare localizzazioni più centrali. Una dinamica con caratteri comparabili a quella che ha interessato il comparto manifatturiero è infatti evidenziabile anche per il settore dei servizi; possiamo infatti individuare attività di servizio (quali il commercio, riconducibile al terziario tradizionale) che hanno conosciuto una forte diffusione territoriale ma anche altre attività a più alto contenuto innovativo che invece risultano spazialmente concentrate in particolare nei centri urbani.

Questi processi seppur simili nelle loro tendenze generali a molte realtà urbane, hanno assunto nell'area fiorentina alcune specificità. In particolare, nel capoluogo resta significativa la presenza manifatturiera accanto alla crescente diffusione di attività terziarie; il confronto tra la composizione delle unità di lavoro al 1995 e il 2008 testimonia queste linee di tendenza.

Tabella 6 - Composizione Ula. 1995-2008

Totale Ula=100

	Agricoltura		Industria		Costruzioni		Servizi	
	1995	2008	1995	2008	1995	2008	1995	2008
Firenze	0%	0%	11%	9%	4%	4%	85%	86%
Sel	1%	1%	20%	16%	5%	5%	75%	78%
Provincia	2%	2%	24%	20%	6%	7%	67%	71%
Toscana	5%	4%	26%	22%	6%	8%	63%	67%

Fonte: elaborazioni IRPET su dati

Alla luce di queste evidenze, possiamo ritenere che l'elemento caratterizzante l'area fiorentina, oltre alla concentrazione di attività, è il consolidarsi di un certo eclettismo funzionale. Sotto questo profilo qualche similitudine è evidenziabile per i comuni della cintura, dove accanto alla diffusa tendenza alla contrazione del peso delle unità di lavoro nel settore manifatturiero permane, in particolare per quelli posti lungo la direttrice pratese, una vocazione manifatturiera piuttosto spiccata. Nei comuni invece della direttrice orientale assumono maggior peso le funzioni residenziali e terziarie rappresentando una sorta di aree cerniera tra una realtà propriamente urbana ed una a più evidente vocazione rurale.

Tabella 7 - Il settore terziario. 2000-2008

Addetti e quota %

	Terziario		Kibs		Kibs/tot servizi		Var Kibs
	2000	2008	2000	2008	2000	2008	2000-2008
Firenze	116.162	198.204	19.521	24.312	17%	12%	25%
Toscana	608.084	1.021.319	87.257	115.279	14%	11%	32%
Firenze/Toscana	19,1%	19,4%	22%	21%			

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Asia

Dunque, seppur con qualche tipicità in linea generale anche l'area fiorentina non si discosta dalle tendenze evidenziate per molti contesti urbani; tuttavia il progressivo processo di deindustrializzazione ha prodotto soprattutto una crescita del terziario tradizionale, più contenuto appare invece lo sviluppo dei servizi più avanzati. Infatti i cosiddetti Kibs (*knowledge intensive business services*) nell'area fiorentina non solo sono cresciuti ad un ritmo meno sostenuto della media toscana ma hanno anche ridotto il proprio peso complessivo all'interno del settore terziario. Questo dimostra che se è vero che anche l'area fiorentina segue coerentemente la tendenza rilevabile in molte delle realtà urbane di progressiva terziarizzazione della propria base economica, anche questo processo assume qualche peculiarità ed appare trainato dalla diffusione dei servizi a più basso contenuto di innovazione e conoscenza.

Un altro importante motore di sviluppo del capoluogo è il turismo. Firenze rappresenta infatti un richiamo a livello internazionale per molti turisti attratti dall'immenso patrimonio storico-artistico e architettonico della città. Gli ingenti flussi che insistono sulla città hanno posto alcune criticità legate sia alla convivenza tra popolazione residente e popolazione turistica sia in termini di ripercussioni sugli assetti funzionali della città. Il primo tipo di criticità riguarda in particolare i costi di mantenimento e di gestione della città, sostenuti soltanto dalla popolazione residente.

Tabella 8 - Strutture alberghiere. 1997-2009

Posti letto e incidenza %

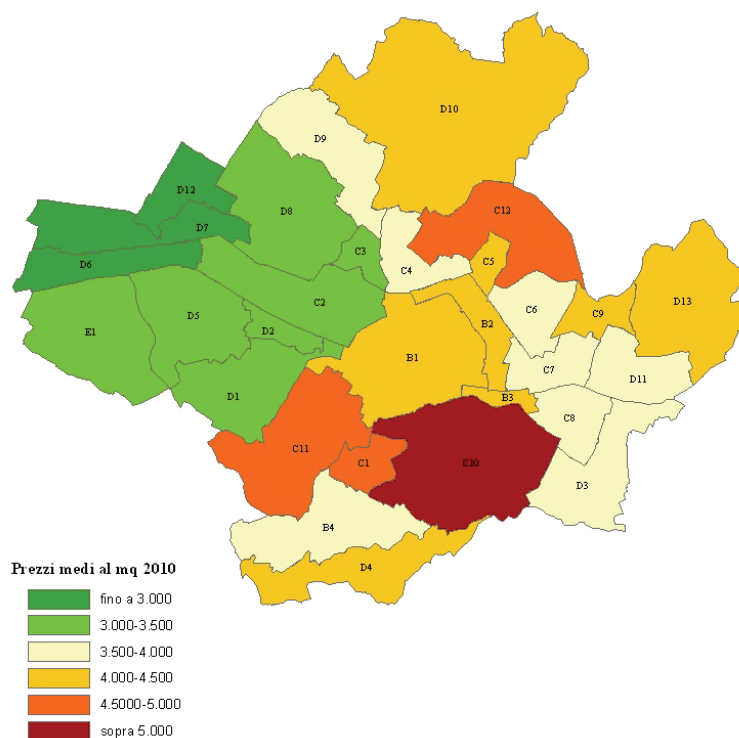
	alberghi 5 stelle	Totale alberghi	% posti letto hotel 5 stelle su tot
1997	1.085	24.040	4,50%
2009	2.384	31.482	7,60%

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Settore sistema statistico Regione Toscana

La crescita dei cosiddetti utilizzatori dei centri urbani (tra coloro citiamo non soltanto i turisti ma anche i pendolari, i *city-user* e i *business man*) ha prodotto la crisi finanziaria della città mettendo a rischio la sostenibilità economica delle future politiche pubbliche. Accanto alla crescente fragilità finanziaria che consegue all'aumento degli utilizzatori non stanziali della città, è necessario citare l'accentuarsi della conflittualità tra le diverse funzioni orientate verso una localizzazione centrale testimoniata dai livelli dei valori immobiliari.

Figura 2 - Prezzi al mq delle abitazioni nelle diverse zone di Firenze. 2010

nome_zone	
B1	Centro Storico
B2	Lungarno, Donatello, Beccaria, Liberta
B3	Piazza Ferrucci, Ricorboli
B4	Galluzzo
C1	Le Due Strade, San Gaggio
C10	Bobolino, Poggio Imperiale, Pian Dei Giullari
C11	Marignolle, Monte Oliveto, Le Campora
C12	La Pietra, Camerata
C2	San Jacopino, Ponte Alle Mosse, Cascine
C3	Dalmazia, Romito
C4	Poggetto, Statuto, Ponte Rosso
C5	Le Cure
C6	Campo Di Marte
C7	Madonnone, San Salvi, Bellariva
C8	Bandino, Viale Europa, Anconella
C9	Coverciano
D1	Legnaia, Soffiano, Monticelli, Pignone
D10	Careggi, Cercina, Trespiano
D11	Varlungo, Rovezzano
D12	Cupolina, Osmannoro
D13	Settignano
D2	Isolotto
D3	Nave A Rovezzano, Ponte A Ema
D4	Cascine Del Riccio, Certosa
D5	Argingrosso, San Bartolo a Cintoia
D6	Le Piagge
D7	Peretola, Brozzi, Quaracchi, San Donnino
D8	Novoli, Piana Di Castello
D9	Castello, Il Sodo, Rifredi
E1	Ponte a Greve, Ugnano, Mantignano



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Agenzia del territorio

In particolare nel centro fiorentino si sta verificando il così detto effetto “spiazzamento” per la residenza, ovvero la sostituzione delle funzioni legate alla residenza stanziale (abitazioni *in primis* ma anche commercio di vicinato) in favore di attività commerciali e di servizio rivolte prevalentemente alla popolazione non stabile e disposte a sostenere i più alti costi immobiliari. E’ evidente come questo processo determini il venir meno della funzione di presidio svolta dalla popolazione residente determinando un progressivo impoverimento del centro che gradualmente vede ridimensionata la propria identità storica e culturale.

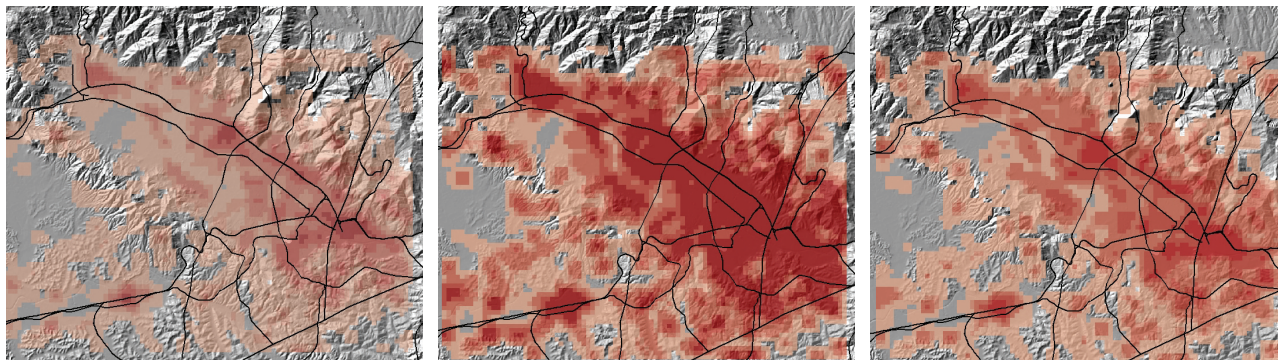
Tra le funzioni che contribuire all’espulsione della residenza dal centro della città vi è quella alberghiera; la tendenza evidenziabile per questo tipo di funzioni indica una crescente diffusione delle strutture ricettive di fascia alta che hanno visto sviluppare la loro presenza nel territorio fiorentino soprattutto nella fase più recente arrivando a rappresentare l’8% dell’offerta totale.

Come è già stato ricordato, Firenze e la sua cintura metropolitana si caratterizzano per una ricca varietà funzionale che si riflette nella molteplicità di utilizzatori della città. Per render conto più efficacemente dell’attrattività della città fiorentina e della sua corona, oltre ai dati più tradizionali illustrati nelle parti precedenti del paragrafo proponiamo un indicatore che può essere assunto come *proxy* della distribuzione delle attività; in particolare, si tratta di un informazione che riguarda la presenza di telefoni cellulari⁹. L’indicatore misura l’intensità di attività dei telefoni cellulari e assume che questa sia proporzionale al numero di utenti presenti in un dato ambito territoriale; ne

⁹ I cellulari vengono rilevati attraverso l’attività della telefonia mobile che viene registrata da ogni singola antenna la quale trasmette il segnale su un’area definita (cella).

conseguenze che le variazioni di attività corrispondano proporzionalmente alle variazioni di densità di popolazione.

Figura 3 - Attività telefoniche rilevate in diverse fasce orarie: ore 8, 17 e 24. 2010



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Università degli studi di Siena progetto MoTo

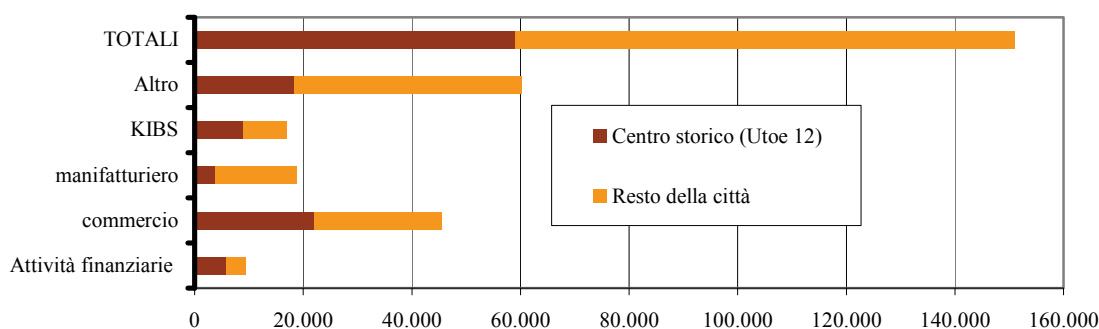
La sequenza delle mappe che rappresentano i risultati delle rilevazioni in alcune fasce orarie di un giorno tipo, evidenzia la maggiore omogeneità della distribuzione delle attività nelle prime ore del giorno. Progressivamente nel corso della giornata aumenta esponenzialmente la concentrazione di attività sia nei poli che lungo le direttrici di scorrimento in ingresso e in uscita dal capoluogo regionale, con intensità variabile nelle diverse fasce orarie della giornata.

Il forte squilibrio della distribuzione delle attività, si ridimensiona parzialmente nelle ore serali momento in cui le attività tendono a rallentare anche se permane una certa attrazione esercitata dai poli del sistema metropolitano e che va attribuita anche alle occasioni di svago serale offerte dai centri urbani.

E' evidente come ciò sia da ricondurre alla diversa distribuzione delle funzioni evidenziabile sia a livello metropolitano che nella ripartizione delle diverse attività tra aree centrali e zone periferiche del singolo centro urbano.

Se guardiamo alla distribuzione spaziale delle attività economiche all'interno della città fiorentina, notiamo ad esempio come nel medio periodo vi sia una tendenza che vede confermare la concentrazione delle attività economiche nei centri urbani. In particolare trovano preferibilmente collocazione nel centro storico, rispetto alle altre zone della città, le attività commerciali, le attività di intermediazione finanziaria e i *knowledge intensive services*.

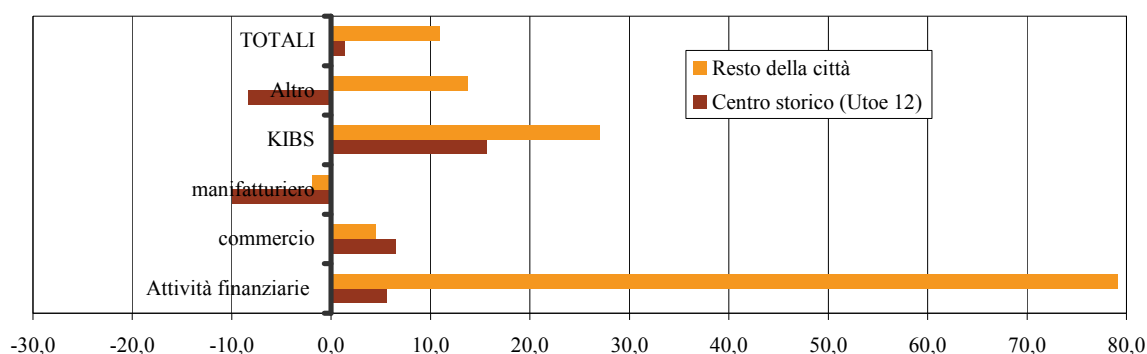
Figura 4 - Collocazione delle attività economiche in città. Addetti alle unità locali, valori assoluti. 2008



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Asia

Anche in questo caso, così come è stato evidenziato per gli aspetti demografici, a fronte di una leggera crescita complessiva questa volta restituita dalla variazione degli addetti nel periodo 2004-2008 aumenta la concentrazione di occasioni di lavoro in direzione centrifuga rispetto al centro storico facendo registrare per quest'area uno scarso dinamismo. Larga parte dell'andamento positivo fuori dal centro è riconducibile alle attività di intermediazione monetaria ma crescono anche i Kibs che aumentano la loro presenza sia nelle aree meno centrali che offrono spazi più ampi o con livelli di accessibilità più elevati, sia nell'area più centrale. Nel centro crescono anche le attività commerciali ma complessivamente l'area è meno dinamica rispetto al resto della città.

Figura 5 - Variazione delle attività economiche in città. Addetti alle unità locali, valori %. 2004-2008



Fonte: Nostre elaborazioni su dati Asia

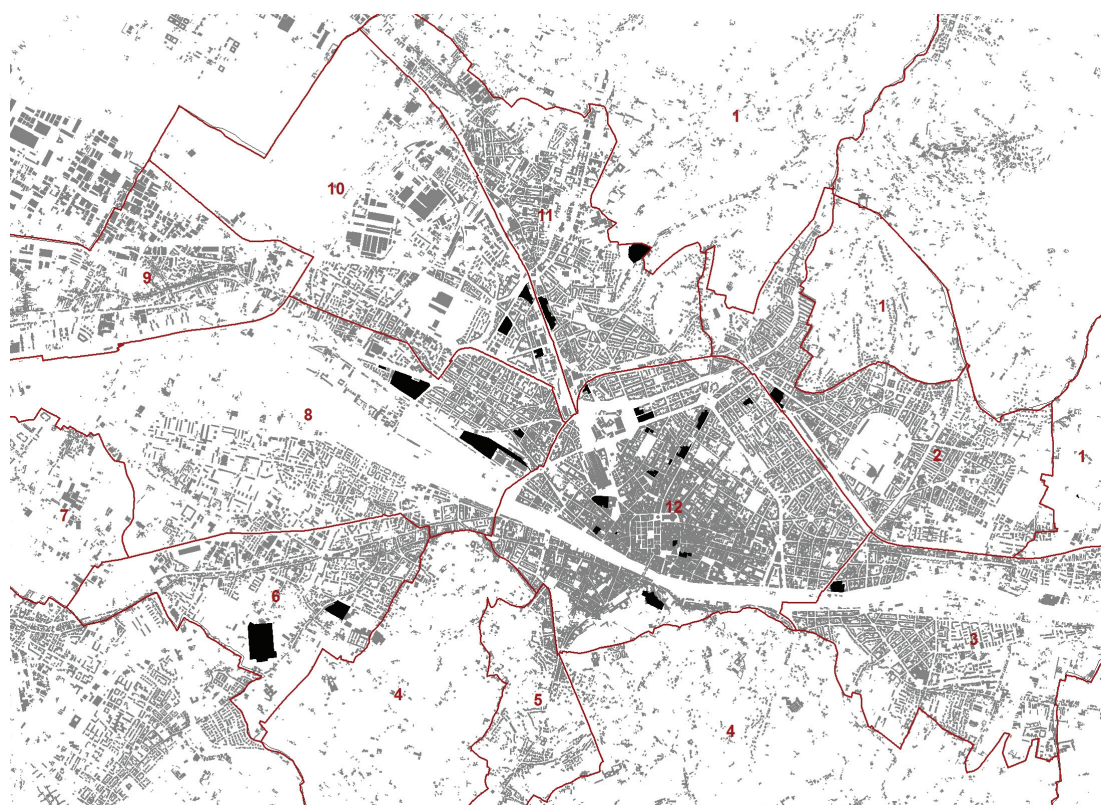
Dunque, le aree più centrali della città fiorentina seppur con una dinamica meno vivace, costituiscono ancora un polo attrattivo per alcune attività economiche come la distribuzione degli addetti e le rilevazioni sulla concentrazione delle attività misurate dall'intensità di attività del traffico telefonico. A ciò si accompagnano comunque significativi mutamenti della sua base produttiva in conseguenza della delocalizzazione e della dismissione di alcune attività precedentemente localizzate nel centro storico e dell'ingresso di nuove funzioni.

3. La riqualificazione delle aree dismesse nell'area fiorentina

Nel caso di Firenze il tema del recupero e della riqualificazione dei vuoti urbani assume centralità e importanza all'incirca nello stesso periodo, intorno alla metà degli anni Ottanta, durante i lavori per l'elaborazione del Progetto preliminare del Piano regolatore, dopo l'annuncio da parte della Fiat di voler dismettere lo stabilimento fiorentino (1984). Sebbene, come accennato sopra, nell'arco degli ultimi venti anni siano stati portati a termine un numero considerevole d'interventi di recupero, la consistenza del patrimonio dismesso nel solo comune di Firenze resta piuttosto ingente: 110.000 mq di superficie utile lorda all'interno del centro storico e circa 350.000 mq nel resto del territorio¹⁰.

¹⁰ I dati citati sono stati estratti dagli elaborati del piano strutturale di Firenze recentemente adottato.

Figura 6 - Distribuzione delle aree dismesse all'interno del comune di Firenze. 2010



UTOE	SUL (mq)	Tot=100
Utoe 1	500	0,1
Utoe 2	16.000	3,5
Utoe 3	24.000	5,2
Utoe 6	33.000	7,1
Utoe 8	155.200	33,6
Utoe 10	33.083	7,2
Utoe 11	24.000	5,2
Utoe 12	176.300	38,2
Totale	462.083	100,0

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Comune di Firenze

Firenze è una città di media dimensione demografica, che al culmine della sua crescita demografica non supera la soglia del mezzo milione di abitanti (462.071 nel 1975) e, per quanto le attività industriali abbiano avuto un ruolo importante per il suo sviluppo, raggiunge un grado d'industrializzazione assai più basso di quello delle grandi città del triangolo nordoccidentale. Ciò si riflette sul numero, sulla composizione e sull'estensione delle aree che si rendono libere per gli interventi di trasformazione.

Le stime sull'entità del patrimonio dismesso in Italia sono molto eterogenee tuttavia possiamo fornire una indicazione sulla superficie delle aree dismesse delle città di Torino e Milano; a metà anni novanta ammontavano a circa 5 milioni di mq a Torino e tra i 5-6 milioni di mq a Milano.

Nell'area fiorentina gli spazi liberati che avevano originariamente una destinazione industriale sono meno numerosi rispetto ai vuoti prodotti dalla deindustrializzazione nelle città-capoluogo del triangolo industriale: Milano, Torino ma anche Genova. A Firenze sono invece cospicue le dismissioni che riguardano le attrezzature urbane e i servizi: in particolare le aree o gli edifici ferroviari, gli edifici carcerari, gli edifici giudiziari, gli ospedali, i cinema, ecc.

Oltre alla scarsa numerosità, le aree che originariamente ospitavano funzioni produttive, risultano essere spazialmente concentrate nella periferia nordoccidentale della città. Si tratta della periferia industriale nata negli anni Trenta e dove sono ancora oggi localizzate industrie di notevoli dimensioni, come il Nuovo Pignone. L'altra porzione di città dove è presente un numero considerevole di aree dismesse che originariamente avevano una destinazione industriale è la periferia dell'Osmannoro - a ovest dell'area centrale - il cui tessuto di attività produttive si è formato negli anni Sessanta e Settanta.

Tabella 9 - Funzioni originarie degli edifici dismessi. 2002

funzioni originarie	Superficie (mq)	%	Numero	%
edifici industriali, artigianali e commerciali	1.205.227	36,0	71	40,1
edifici militari	365.703	10,9	12	6,7
carceri	33.882	1,0	3	1,6
edifici giudiziari	24.279	0,7	5	2,8
ferrovie	499.139	14,9	3	1,6
edifici scolastici	45.098	1,3	10	5,6
edifici religiosi	21.596	0,6	5	2,8
ospedali	221.502	6,6	8	4,5
cinema e teatri	15.991	0,48	15	8,47
palazzi	6.280	0,19	3	1,69
ville	631.627	18,89	10	5,65
altri edifici	272.620	8,15	32	18,08
totale	3.343.304	100	177	100

Fonte: "Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel Comune di Firenze", a cura di Raimondo Innocenti (2009)

Nel nucleo storico della città e nelle aree ad esso limitrofe, sono invece localizzati edifici con una diversa destinazione d'uso: carceri, edifici giudiziari, ospedali, ecc. Oltre che in riferimento alla funzione originaria, le aree dismesse possono essere distinte in base alla titolarità della proprietà. Il numero di vuoti urbani di proprietà privata rappresenta oltre la metà del totale, la restante quota è per il 37% di proprietà di enti o istituzioni pubbliche. Considerando invece le superfici delle aree dismesse, il 57% del totale è di proprietà pubblica. I soggetti pubblici dispongono quindi della proprietà di un numero di aree inferiore rispetto a quello dei privati, ma complessivamente queste aree hanno una maggiore estensione¹¹.

3.1 Il rapporto con gli strumenti di pianificazione

Già nel corso degli anni Ottanta, quando viene portata avanti la preparazione del Progetto preliminare di Piano regolatore, si sviluppa il dibattito tra coloro che sostengono il primato progettuale del piano sulla variante e coloro che invece sostengono la possibilità di fare ricorso ad una variante (in questo caso la variante nord-ovest riguardante il riuso dell'area ex Fiat e il progetto di espansione a Castello) in quanto semplifica ed accelera le procedure può coesistere con il completamento del progetto di nuovo piano regolatore.

L'altro tema attorno a cui si sviluppa un acceso dibattito riguarda la possibilità e il modo di distribuire la crescita insediativa nella città: in particolare se questa crescita debba essere concentrata nelle due aree ex Fiat di Novoli e di proprietà Fondiaria a Castello, o se invece vi debba essere una maggior diffusione delle trasformazioni anche nelle aree dismesse di dimensione più

¹¹ Gli enti pubblici proprietari di contenitori o di aree dismesse sono: le Ferrovie dello Stato, l'Università di Firenze, il Ministero di Grazia e Giustizia, il Ministero della Difesa, la Guardia di Finanza, l'Arma dei carabinieri, l'Ente tabacchi italiani, l'Azienda sanitaria di Careggi, l'Ospedale Meyer, il Comune di Firenze e Provincia di Firenze.

piccola. Il dibattito si interrompe nel 1989 con la nota “telefonata” di Achille Occhetto di riaffermazione del primato metodologico del piano sulla variante.

Successivamente Vittorini viene incaricato di portare a termine la formazione del Prg¹², che viene adottato nel 1993 e definitivamente approvato nel 1998. Per le trasformazioni del tessuto urbano esistente sono individuate le zone di ristrutturazione urbanistica (classificate come sottozona C2), che sono zone da riqualificare per le quali si prevede l’obbligo di redazione di un piano-guida. La quantità di nuova edificazione complessivamente ammessa per le aree di ristrutturazione urbanistica ammontava a circa 700.000 mc di edilizia privata. Oltre a queste quantità edificatorie, il piano prevedeva che una quota di superficie venisse ceduta gratuitamente al comune (complessivamente si trattava di 190.000 mq con possibilità edificatorie pari a 140.000 mc circa)¹³. La definizione di queste quantità legate agli interventi di ristrutturazione urbanistica ossia la ripartizione tra edilizia privata e pubblica e tra superficie edificabile e spazi aperti appare ancor oggi uno degli aspetti critici della disciplina istituita dal Prg poiché risulta fondata su valutazioni e criteri ritenuti eccessivamente empirici. In modo sostanzialmente diverso sono invece trattati gli edifici dismessi di dimensione più piccola e diffusi nel tessuto ottocentesco, ovvero i cosiddetti edifici di classe 6¹⁴. La disciplina prevista è quella contenuta all’art. 23 delle Nta; la norma regola gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con intervento diretto consentendo anche un aumento della superficie utile lorda, è stata più volte modificata.

Nel 1995, in attesa del completamento dell’*iter* di approvazione del piano, l’amministrazione Primicerio avvia la predisposizione di una serie di strumenti, i cosiddetti programmi complessi, istituiti con provvedimenti del governo centrale per promuovere l’attuazione di alcuni di questi progetti di recupero¹⁵. Il comune di Firenze decide di utilizzare i finanziamenti concessi per dare avvio a cinque progetti di recupero: Gover, Sime, Gondrand, Fiat e Superpila. I primi tre interventi prevedono la realizzazione di edilizia residenziale sia privata che pubblica, mentre nelle altre due aree i progetti prevedono un mix di funzioni più articolato.

Nel 1998 viene definitivamente approvata la variante generale al Prg e pertanto entra in vigore l’intero dispositivo normativo previsto dal piano. Come è già stato ricordato, spesso è stato necessario modificare le norme istituite dal piano Vittorini, in particolare quella legata alla sostituzione edilizia e agli interventi di densificazione¹⁶.

¹² Il processo viene articolato in due fasi: nel 1991 viene adottata la cosiddetta “variante di tutela dei beni culturali e ambientali”, con la quale vengono anticipati una parte dei contenuti e delle previsioni del nuovo Prg. Tra questi in particolare viene configurata una prima ipotesi di assetto dell’area ex Fiat, con il parco di 12 ha nella parte centrale.

¹³ Comune di Firenze, *Prg '92, Relazione generale*, Assessorato all’urbanistica, Firenze, 1992, pp. 177-178.

¹⁴ Classe 6 - Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti incompatibili con il contesto. (Art. 23, Nta)

¹⁵ Nel caso di Firenze gli strumenti utilizzati sono stati i programmi di recupero urbano e i programmi di riqualificazione urbana ex L. 493/93 ed ex Dm Lpp del 21/12/1994.

¹⁶ Nella prima fase di applicazione dell’articolo 23, le possibilità offerte dal piano di incrementare la volumetria, hanno generato talvolta manufatti scarsamente contestualizzati; ed anche qualora l’intervento sia avvenuto a parità di volumetria ovvero non siano stati previsti incrementi dimensionali rispetto alla situazione preesistente, il semplice cambiamento di funzioni ha richiesto frequentemente interventi di compensazione volti a ridurre le condizioni di squilibrio urbanistico generate. In assenza di tali opere la sostituzione edilizia e la riqualificazione dell’area possono generare manufatti edilizi poco coerenti ed eccessivamente impattanti con il contesto.

Nella fase più recente, durante il primo mandato dell'amministrazione Domenici, si assiste al tentativo di dotare la città di un piano strategico. L'esperienza - mutuata per altro da Torino, che l'aveva impostata pochi anni prima - prende avvio nel 2000. Parallelamente l'amministrazione dà inizio anche alla preparazione del piano strutturale (ex Lr 5/95). In tutti e due gli strumenti viene ripresa la questione delle aree dismesse. Il piano strategico, in particolare, tratta il tema dei vuoti urbani in una prospettiva organica e unitaria di riqualificazione e di rilancio della residenzialità, delle attività artigianali, dei negozi storici e del piccolo commercio nel centro storico¹⁷. Lo strumento successivo che si occupa di aree dismesse è il piano strutturale adottato nel 2004. Successivamente, con l'entrata in vigore della nuova legge toscana sul governo del territorio (Lr 1/05) si rende necessaria la revisione di questo strumento ed una sua riadozione nel luglio 2007. Tuttavia, alla fine del 2008 il percorso di formazione del Ps viene bruscamente interrotto in seguito all'apertura di una inchiesta che riguarda la trasformazione dell'area di Castello e che provoca le dimissioni dell'assessore e del dirigente del settore urbanistica.

La nuova amministrazione guidata da Matteo Renzi sceglie di procedere alla formazione di un nuovo Piano strutturale, che viene riavviato nell'aprile del 2010 e giunge all'adozione a dicembre dello stesso anno. Attualmente il nuovo Piano sta attraversando le fasi dell'iter di approvazione successive all'adozione. Il sindaco Renzi parla di piano "a sviluppo 0", enfatizza la centralità del recupero e della riqualificazione delle aree dismesse nella strategia del Ps e quindi la rinuncia ad ogni disegno di ulteriore espansione della città¹⁸.

Ciò è vero soltanto in parte poiché da un alto l'amministrazione ha rinunciato a realizzare le espansioni e le quantità di nuovo sviluppo edilizio residue dal Piano regolatore precedente (mq 140.000). Ma dall'altro dovrà far fronte agli obblighi contrattati dall'amministrazione precedente in seguito all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo per la realizzazione del Progetto Castello, l'ultima grande area di espansione della città. Inoltre essendo cambiati alcuni dei progetti di sviluppo infrastrutturale e quelli finalizzati alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi (aeroporto, parco nella piana, nuovo stadio, cittadella) previsti al contorno è probabile che le quantità e i contenuti del progetto debbano essere in futuro rivisti e ridiscussi con la società Fondiaria-Sai che ancora oggi detiene la proprietà di quei terreni.

L'attuazione degli interventi di recupero delle aree dismesse si avvarrà delle tecniche perequative con trasferimento di diritti edificatori¹⁹; si prevede cioè, per alcuni interventi il trasferimento delle superfici edificate incongrue, principalmente localizzate all'interno degli isolati della città consolidata, in altre aree edificabili. Le superfici rese libere in conseguenza del trasferimento del

¹⁷ Cfr. il documento del piano strategico presentato nel 2001.

¹⁸ "Obiettivo trasversale e portante del Piano Strutturale è la trasformazione della città, intesa come strategia di sviluppo futuro. Partendo da una scelta più volte ribadita da questa amministrazione che il Piano Strutturale limiterà al massimo il consumo di nuovo suolo, il tema centrale rimane quello del riuso dei contenitori dismessi ai quali viene consegnata la trasformazione della città." (Ps, Documento di avvio del procedimento, pag.33).

¹⁹ La perequazione urbanistica risponde ad una serie di finalità; nel caso specifico le tecniche perequative vengono utilizzate per trasferire in zone più congrue di quelle originarie, le superfici edificate di edifici dismessi qualora localizzate in contesti particolarmente saturi e/o critici e per acquisire gratuitamente, quindi senza la necessità di corrispondere l'indennità di esproprio, una serie di aree da destinare alla città pubblica.

diritto edificatorio, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione per la realizzazione di spazi pubblici.

3.2 I casi di studio

I casi oggetto di approfondimento sono stati scelti in modo da offrire una casistica sufficientemente rappresentativa delle diverse tipologie di intervento, delle varie opzioni di riqualificazione, dei soggetti coinvolti, della localizzazione nell'area fiorentina. I criteri utilizzati per selezionare i casi fanno riferimento alle tipologie di aree o contenitori dismessi, all'eterogeneità delle nuove funzioni insediate, alla tipologia di soggetti coinvolti nel processo di recupero, alle opere di riqualificazione degli interventi di riuso, agli strumenti utilizzati, alla loro localizzazione all'interno del comune. A tal scopo sono stati selezionati l'ex area Fiat ed ex Carapelli a Novoli per la rilevanza funzionale e dimensionale dell'intervento oltre che per la localizzazione periurbana; l'ex carcere delle Murate per la localizzazione centrale e per l'importanza che assume in quel contesto la funzione residenziale; il complesso della Gherardesca per la localizzazione centrale, per la funzione alberghiera che ospita, per il ruolo dell'operatore privato²⁰.

3.2.1 La delocalizzazione di alcune funzioni: Area ex Fiat di Novoli

Il complesso dell'area Fiat è localizzato nella periferia nord-ovest di Firenze ovvero nell'area che rappresenta la principale porta di accesso alla città²¹. In quest'area si trovano lo svincolo della Firenze Mare, l'aeroporto di Peretola ed è prevista la localizzazione della futura stazione dell'alta velocità. Il recupero delle ex area Fiat ed ex Carapelli può essere considerato, soprattutto se valutato congiuntamente, il principale intervento di riqualificazione della città; le loro specificità dimensionali e funzionali unite alle caratteristiche localizzative, hanno conferito a quest'operazione di riconversione una portata strategica nella riorganizzazione funzionale dell'interno quartiere di Novoli: in seguito infatti alla dismissione dell'attività della Fiat e della Carapelli sono state spostate nell'area molte funzioni tra cui l'università, il palazzo di giustizia ampliando sensibilmente il mix funzionale dell'intero quartiere ed estendendo la gamma di servizi offerti. Le vicende legate alla riqualificazione dell'area Fiat presero avvio a metà degli anni ottanta. Pur essendo trascorso molto tempo, il recupero dell'area non può essere considerato concluso. Tra le criticità che possiamo evidenziare citiamo *in primis* la lunghezza dei tempi di approvazione del piano di recupero e la dilatazione dei tempi in fase di attuazione degli interventi²². A questo si sommano le vicende legate al Palazzo di Giustizia il cui progetto preliminare risale al 1989 mentre il progetto esecutivo è del 1998. L'attuazione dell'intervento prende avvio con i lavori del primo lotto solo nel 1999, quelli del secondo nel 2007. Ad oggi non è ancora avvenuto il trasferimento e quindi il nuovo palazzo di

²⁰ I tre casi di studio sono stati approfonditi sia attraverso una ricognizione della letteratura prodotta su questi temi, sia attraverso una serie di interviste semi-strutturate sottoposte ad interlocutori privilegiati che hanno preso parte, in modo più o meno diretto ed a diverso titolo, all'attuazione degli interventi. Complessivamente sono state effettuate 12 interviste: 4 per l'ex area Fiat, 3 per l'intervento di recupero del Palazzo della Gherardesca, 3 per il recupero dell'ex carcere delle Murate e 2 sui contenuti del nuovo piano strutturale.

²¹ Il quartiere di Novoli è compreso nell'Utoe 10 del nuovo piano strutturale.

²² Dalla dismissione dell'attività produttiva all'effettiva approvazione del piano di recupero, che guiderà la trasformazione delle aree, trascorrono 10 anni.

giustizia, seppur completato, non è ancora in funzione. Altri ritardi che riguardano la riqualificazione dell'area sono testimoniati dal tempo trascorso tra l'approvazione dell'Accordo di Programma e l'inizio dei lavori. La lunghezza dei tempi impiegati nelle diverse fasi di progettazione, autorizzazione e di realizzazione rappresenta dunque uno dei principali elementi di debolezza dell'intervento. Il Piano guida che pur prevedeva regole architettoniche, peraltro molto stringenti, da rispettare per la realizzazione dei singoli edifici (altezze, colori, materiali, ecc) ha necessitato di molte varianti comportando ulteriore ritardi nella realizzazione dei singoli interventi²³. Tra le ragioni dei ritardi nell'attuazione degli interventi dobbiamo anche citare le difficoltà del processo decisionale in relazione alle scelte dalle funzioni da insediare, la successione delle varie amministrazioni della città che hanno tendenzialmente rimesso in discussione le scelte operate dalla precedente, la carente condivisione di tali scelte con la popolazione, la scarsa flessibilità degli strumenti di regolazione degli interventi. Tuttavia a fianco dei ritardi evidenziati è necessario sottolineare la relativa rapidità con cui si è realizzata l'università e la nuova sede della Cassa di Risparmio. La portata riqualificatrice dell'intervento è tuttavia innegabile e testimoniata dal sensibile aumento dei prezzi della residenza della zona²⁴. Guardando alle dotazioni pubbliche, dobbiamo certamente giudicare positivamente l'inserimento di un parco urbano di vaste dimensioni all'interno di un'area fortemente congestionata e caratterizzata dalla carenza di spazi aggregativi; permane tuttavia, la questione legata agli aspetti qualitativi e alla scarsa integrazione del parco con il resto degli edifici ed in particolare la sua parziale inadeguatezza nello svolgere efficacemente il ruolo di elemento connettivo tra le varie parti dell'area. Inoltre, la pluralità di funzioni inserite che generalmente assume una valenza positiva perché favorisce l'integrazione urbanistica e potenzia l'offerta di servizi ai residenti, non è sostenuta da un adeguato sistema di mobilità. La scarsa accessibilità dell'area, soprattutto pubblica, è una conseguenza della separatezza con cui sono state affrontati i diversi aspetti progettuali che ha teso a disgiungere problematiche trasportistiche e infrastrutturali da quelle insediative²⁵. Un'altra criticità attribuibile all'intera operazione di recupero riguarda la scarsa omogeneità stilistica degli edifici realizzati in conseguenza dello scarso coordinamento formale dei vari interventi. Resta da evidenziare come vi siano alcune questioni aperte come la destinazione d'uso da attribuire all'edificio polivalente attualmente in fase di realizzazione e il cui cantiere è stato a lungo sospeso in seguito all'intervento della magistratura²⁶.

²³ La stessa criticità si porrà presumibilmente per la realizzazione degli edifici residenziali progettati dai tre architetti (Hadid, Pinos e Decq), che attendono l'approvazione della variante al piano, senza la quale non è possibile dare avvio alla fase di cantierizzazione.

²⁴ Nel periodo 2005-2008 nella zona di Novoli, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 20%. Si tratta dell'aumento più consistente dopo quello che ha riguardato le zone del centro storico e del quartiere dell'Isolotto, quest'ultimo interessato dalla realizzazione della linea tranviaria. Nel caso specifico di Novoli l'aumento dei prezzi può essere attribuito ad un aumento della domanda (in particolare di quella studentesca data la prossimità al polo di scienze sociali) e al generale processo di riqualificazione dell'area che ne ha certamente aumentato l'appetibilità; un altro fattore che può aver avuto ripercussioni sui prezzi è dovuto all'immissione sul mercato di nuove residenze ovvero di quelle realizzate appunto nell'ex area Fiat, che possono aver determinato un innalzamento dei prezzi medi della zona. Nel caso dell'Isolotto è ragionevole supporre che l'incremento sia conseguenza delle opere di miglioramento messe in atto dall'amministrazione ed in conseguenza del potenziamento del sistema della mobilità e dei servizi (si pensi ad esempio alla realizzazione della linea tranviaria).

²⁵ Il nuovo piano strutturale, così come viene peraltro dichiarato nei documenti di avvio del procedimento e di adozione, cogliendo l'occasione del progetto della linea tranviaria numero 2 dovrebbe potenziare l'accessibilità dell'area.

²⁶ In relazione alla destinazione da attribuire a questo edificio i cittadini, in occasione delle assemblee a cui si è dato corso nell'ambito dell'iniziativa sui "100 luoghi", hanno espresso la propria preferenza per un edificio atto a contenere una pluralità di funzioni pubbliche quali una biblioteca, una ludoteca, spazi sportivi, spazi per la musica, servizi socio-sanitari oltre ad un multisala.

3.2.2 Il recupero a fini residenziali di un complesso del centro storico: ex carcere delle Murate

L'intervento di riqualificazione dell'ex carcere delle Murate ha previsto l'inserimento di edilizia residenziale pubblica all'interno del tessuto urbano storico. Si tratta di una scelta strategica che segna una forte discontinuità con il passato, in particolare rispetto alla lunga stagione dei piani per l'edilizia economica e popolare che riguardavano quasi esclusivamente le aree marginali delle città. Inoltre, l'inserimento di funzioni pubbliche e la creazione di percorsi trasversali e longitudinali di penetrazione hanno permesso al complesso di aprirsi all'esterno e di stabilire una reale integrazione con il resto del quartiere. Un'ultima sottolineatura merita la qualità del recupero edilizio e l'efficace accostamento tra nuove edificazioni e preesistente. L'intervento di recupero delle Murate ha utilizzato esclusivamente risorse economiche pubbliche alimentate attraverso un canale di finanziamento che poi è stato soppresso (ex fondi Gescal). La sostenibilità economica dell'intervento, se si pensa all'elevato costo di ristrutturazione che è stato sostenuto per il recupero dei vari edifici²⁷ e l'entità esigua degli affitti pagati dai residenti, rappresenta il principale elemento di criticità di tutta l'operazione. L'attuale carenza di risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale pubblica, limita inoltre la replicabilità dell'intervento ad altri ambiti della città²⁸. Se guardiamo alla reale capacità dell'intervento di riportare una parte della popolazione nel centro storico è evidente che l'intervento assuma una valenza che potremmo definire simbolica (ad oggi gli abitanti delle murate sono circa 120). Restano tuttavia molteplici i punti di forza dell'intervento tra cui il potenziamento delle dotazioni di servizi per il quartiere e anche grazie alla partecipazione dei comitati di quartiere, l'efficace inserimento del complesso nel tessuto urbano di S.Croce.

3.2.3 La riqualificazione in chiave turistica di un palazzo storico: il Palazzo della Gherardesca

Il palazzo della Gherardesca è un complesso di elevato pregio storico-architettonico; localizzato nel centro storico della città, è attualmente destinato ad albergo di fascia alta²⁹. L'intervento di recupero del palazzo della Gherardesca, che ha preso avvio nel 2001, è una iniziativa privata che ha avuto attuazione attraverso un intervento diretto³⁰. I tempi di realizzazione sono stati relativamente brevi considerando la complessità delle opere di restauro effettuate. La struttura del complesso è fortemente introversa e scarsamente permeabile dall'esterno; questa specificità rappresenta un fattore di forza per l'albergo, poiché favorisce la privacy dei clienti, allo stesso tempo non consente

Altre evidenze emerse nell'ambito di questa iniziativa riguardano la diffusa esigenza di potenziare il sistema di trasporto pubblico e la necessità di valorizzare il parco.

²⁷ Per realizzare l'intervento è stata concessa una deroga ai parametri definiti dal d.m. 5 agosto 1994 (Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata) aggiornati da uno specifico provvedimento dalla Regione, che definiscono il costo al mq per gli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'edilizia residenziale pubblica.

²⁸ Attualmente, infatti, le Regioni stanno spendendo gli ultimi fondi stanziati dal Governo Prodi mentre non esiste infatti nessuna previsione di risorse su questo capitolo da parte dell'attuale Governo.

²⁹ Il complesso ha origini antiche, il primo nucleo risale al quattrocento ed il progetto della costruzione originaria è attribuito a Giuliano da San Gallo. Tra i due edifici si estende un vasto parco di 4,5 noto come "il giardino della Gherardesca", uno dei più grandi nel centro storico cittadino.

³⁰ Attualmente l'albergo comprende diversi saloni e foyer, locali di servizio, oltre a 116 camere che corrispondono ad una superficie di circa 6.500 mq. I prezzi delle camere e delle *suites* variano da un minimo di 550 ad un massimo di 13.000 Euro. L'albergo impiega tra i 180 ed i 250 addetti rispettivamente in bassa e alta stagione, una quota di questi (48 unità) sono stati trasferiti da altri alberghi della stessa catena.

all'edificio di stabilire una qualche connessione con la città. Queste caratteristiche hanno impedito all'intervento di assumere una portata riqualificatrice per la città; tuttavia in relazione alle caratteristiche della clientela che attrae è ipotizzabile, anche se difficilmente quantificabile, che vi sia un indotto positivo su altre attività commerciali della città. Dal punto di vista dell'equilibrato sviluppo delle funzioni, quando è stata autorizzata l'apertura gli alberghi cinque stelle della città erano 7, nel 2008 anno di inaugurazione dell'albergo le strutture erano 11, facendo registrare un incremento pari al 57%. I dati sulle presenze e sugli arrivi relativi a questa specifica tipologia di struttura indicano nella fase pre-crisi una tendenza alla crescita; dopo il 2007 si registrano gli effetti della crisi e quindi anche il turismo di fascia alta vede ridimensionati sia gli arrivi che le presenze. Le preferenze localizzative espresse da questo tipo di ricettività sono decisamente orientate verso le aree centrali, con qualche eccezione rappresentata dalle strutture poste nella zona collinare. Da ciò consegue la crescente conflittualità tra le funzioni che prediligono questo tipo di localizzazioni (oltre agli alberghi possiamo citare gli esercizi commerciali legati alle grandi griffe), che mostrano una particolare preferenza per gli edifici di un notevole valore storico-architettonico.

2.5 Per concludere

In questo *paper* abbiamo guardato ai principali mutamenti che hanno interessato il capoluogo regionale assumendo una pluralità di prospettive allo scopo di collocare all'interno di una dimensione sufficientemente ampia i principali interventi di riqualificazione che hanno interessato la città fiorentina nella fase più recente. I progetti di trasformazione urbana di cui ci siamo occupati, hanno indubbiamente segnato un momento di discontinuità rispetto alla cultura urbanistica predominante nella fase precedente. Per la prima volta infatti la trasformazione della città avviene non tanto per espansione delle zone periferiche ma per riconversione di aree precedentemente urbanizzate. La crescente attenzione rivolta alle aree dismesse è da ricollegare prioritariamente all'importanza assunta dalle strategie di contenimento del consumo di suolo negli strumenti di pianificazione e più in generale nel dibattito disciplinare. Tuttavia anche quello che di frequente la letteratura individua come rimedio contro l'ulteriore crescita urbana, ovvero la densificazione, non sembra un campo privo di criticità. A tal proposito sono stati ricordati i necessari aggiustamenti operati dall'amministrazione fiorentina precedente e poi da quella in carica al fine di regolamentare più efficacemente gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente in contesti ad elevata saturazione.

E' importante sottolineare come questi interventi costituiscano, se opportunamente valorizzati e collocati strategicamente all'interno di visioni di lungo andare, occasioni di rilancio della competitività dei sistemi urbani e delle città.

La prima parte del *paper* ha evidenziato i processi in atto di redistribuzione della popolazione all'interno della città, sottolineando il perpetuarsi delle spinte centrifughe dei residenti autoctoni e la contemporanea crescita della popolazione straniera. Accanto a questo hanno trovato spazio le linee evolutive delle tendenze localizzative delle attività economiche e la loro ripartizione tra centro

e aree più periferiche della città. Sotto questo profilo, abbiamo evidenziato una certa staticità del centro storico dal punto di vista occupazionale e delle attività presenti.

All'interno delle tendenze richiamate abbiamo collocato gli interventi di riqualificazione che sono stati oggetto di specifica trattazione. Uno degli aspetti a cui si è voluto guardare, riguarda le opzioni funzionali a cui è possibile dare attuazione per rigenerare l'area resasi libera. Le esperienze studiate ci suggeriscono che le strategie possono essere molteplici tuttavia è possibile individuare, almeno in relazione ai vuoti dell'area fiorentina, una preferenza accordata verso le funzioni terziarie e verso quelle residenziali. Si tratta in sostanza di funzioni che si rivolgono da un lato al soddisfacimento dei bisogni espressi dalla popolazione residente, dall'altro alla fornitura di servizi per i frequentatori occasionali della città e che non di rado pongono problemi di conflittualità e di difficile convivenza. In molti casi la residenza ha avuto un ruolo predominante, sia perché questa funzione è stata privilegiata dalle politiche delle amministrazioni pubbliche orientate a riportare abitanti nelle aree centrali, sia perché è stata la funzione più remunerativa dal punto di vista delle imprese. Come abbiamo visto e documentato con uno dei casi analizzati (il recupero del complesso della Gherardesca) anche le attività legate al turismo hanno avuto spazio. Si tratta di funzioni che utilizzano gli elementi di rendita presenti nel nostro territorio, testimoniati dall'alto prezzo delle abitazioni, e che attraggono redditi dall'esterno e quindi possiamo qualificare tra quelle che contribuiscono alla crescita del sistema. Questo tipo di rendita infatti viene pagata prevalentemente dai non residenti e quindi introduce redditi nuovi all'interno delle nostre comunità. Tuttavia uno sviluppo basato sul turismo pone alcuni problemi; il primo riguarda le modalità con cui si distribuisce questa ricchezza e l'altra su chi gravano i costi dello sviluppo di questo settore. Relativamente a questo secondo aspetto, il più evidente è il costo delle abitazioni, che grava sulla popolazione residente ed in particolare sulle fasce più deboli. L'altra questione che pone il turismo riguarda il conflitto che può determinare con altre attività (si pensi al terziario avanzato) che dal punto di vista anche meramente quantitativo potrebbero produrre maggiori benefici per la crescita e la competitività delle nostre città.

Gli interventi di rigenerazione analizzati in questo contributo, possono essere distinti in base alle scelte funzionali perseguite ma anche in relazione alla loro localizzazione più o meno periferica e quindi della loro capacità di porsi, rispetto al centro storico, come occasioni di potenziamento (o di impoverimento) dell'offerta di funzioni e di attività e di configurare nuovi equilibri insediativi alla duplice scala urbana e metropolitana. Questo aspetto assume particolare evidenza nel caso del recupero dell'ex area Fiat; come abbiamo visto, infatti, in quest'area hanno trovato spazio una serie di attività alcune delle quali erano precedentemente localizzate nella parte storica della città che sono state delocalizzate in un'area più periferica in direzione dello sviluppo metropolitano. La nascita di nuove funzioni lungo la direttrice nord-ovest, che può derivare sia dallo delocalizzazione di funzioni precedentemente situate in aree più centrali sia da nuove previsioni, alcune delle quali peraltro oggi in fase di attuazione, sembrano configurare in modo inedito gli assetti territoriali e funzionali dell'area metropolitana. In particolare la ripartizione dei carichi insediativi e funzionali tra centro e diramazioni metropolitane del capoluogo fiorentino, sta delineando nuovi scenari in cui

sembrano mutare i pesi e gli equilibri tra centro e periferia e tra poli e sub-poli dell'area metropolitana.

Tornando alla scala urbana e alle opzioni funzionali perseguite, possiamo invece far riferimento al recupero del palazzo della Gherardesca che, godendo di una localizzazione centrale, per la sua riqualificazione è stata scelta una destinazione d'uso turistica. La scelta funzionale perseguita in questo caso, pur essendo una delle poche soluzioni economicamente sostenibili, ha indubbiamente indebolito i legami tra quel complesso e la città poiché di fatto né il palazzo né il parco vengono fruiti dalla popolazione residente. Di segno opposto è il caso dell'intervento delle Murate realizzato con sole risorse pubbliche che ha invece riportato una quota di residenti, peraltro appartenenti alle fasce più deboli, ad abitare nelle aree centrali. In questo caso, emerge la questione opposta ovvero la sostenibilità economica di un intervento finanziato con le sole risorse pubbliche.

La lettura comparata degli interventi analizzati solleva inoltre altri quesiti; il primo riguarda l'opportunità di delocalizzare quelle funzioni, alcune delle quali fortemente agganciate al sistema di mobilità pubblica e quindi maggiormente compatibili con il tessuto più antico, che indubbiamente contribuiscono alla vivacità e al dinamismo e che moltiplicano le occasioni di frequentazione del centro storico. L'altra, a quest'ultima speculare, riguarda le scelte operate per i contenitori del centro resisi liberi (o che si libereranno) in seguito al completamento del decentramento già avviato, che dovrebbero contrastare il rischio di un eccessivo impoverimento funzionale del centro storico.

In conclusione, le ultime considerazioni che possiamo avanzare riguardano il rapporto tra gli interventi di riqualificazione e la strumentazione di pianificazione territoriale. In particolare emerge come, nella rifunzionalizzazione delle aree dismesse, sia prevalsa una logica incrementale, che ha teso a favorire l'individuazione di soluzioni puntuali, in luogo di una visione strategica. Quest'ultima evidenza può essere considerata un indicatore della generale sfiducia maturata nella fase più recente nei confronti dei piani urbanistici che mostrano, in effetti, una crescente difficoltà ad adeguarsi al rapido mutare degli scenari socio-economici e di conseguenza vedono ridimensionata in modo talvolta rilevante la loro efficacia e la loro capacità di guidare le trasformazioni territoriali e insediative in atto. Dall'altro appare sempre più diffusa la convinzione tra gli amministratori locali secondo cui premi più la capacità di intervenire in modo puntuale e visibile sul tessuto urbano piuttosto che l'espressione di visioni strategiche di lungo periodo per la città e per i contesti urbani.

Oltre agli aspetti appena richiamati, durante la trattazione dei casi di studio sono emersi altri nodi critici. In particolare dalle esperienze esposte in questo contributo emergono le seguenti problematiche: la scarsa integrazione tra progetto insediativo e aspetti infrastrutturali, che discende da visioni settoriali e scarsamente integrate; la dilatazione dei tempi di attuazione degli interventi che deriva da decisioni parziali e poco condivise e dalla crescente scarsità finanziaria che ha prodotto ritardi nella realizzazione delle opere di trasformazione; la scarsa integrazione anche tra progettazione degli spazi edificati e non con questi ultimi che di frequente assumono una connotazione residuale.

ABSTRACT

The question of the reuse of abandoned urban areas became a strategic issue in urban planning from the mid 1980s. Demographic decline, the halt in the growth of the large cities and the related economic changes brought the procedures and operations for reconversion and regeneration of areas within the city perimeter that had lost their original function right back to the centre of the urban planning debate, in both theoretical and practical terms.

The abandonment phenomenon is to an extent territory-linked; in Italy it has emerged with a variable intensity correlated to the degree of industrialisation of the regions involved, and also features a significant temporal displacement. It was more clearly-marked and arrived earlier, for example, in the more industrialised regions of the north-west, and only afterwards in the central and north-eastern regions. Deindustrialisation concerned the main urban systems in particular, involving the centre of the system first and then rippling out to the more peripheral areas.

In the more recent phase, appraisal of the results of the experiences of reutilisation of the abandoned areas carried out to date has generated renewed interest; more specifically attention has been focused on trials of functional combinations made up of residential structures, commercial activities, services and facilities. In effect, the first question that arises in relation to abandoned urban sites is related to the functional options that can viably be implemented to regenerate the liberated area. Experiences carried out to date suggest that there can be many strategies: in some cases the recovery of the area takes the path of deindustrialisation, in which case – although the productive character of the area is retained – there is nevertheless a replacement of the manufacturing activities with others more compatible with a building fabric that is prevalently residential. Another strategy pursued is that where the retrieval of an area is achieved through the introduction of tertiary and service functions, on both urban and territorial scale. This is the strategy most frequently exploited in the metropolitan ambits; it is in fact the traditional tertiary functions such as commerce, trade fair and exhibition centres, office complexes etc. that have been favoured in the redevelopment projects. Nevertheless there are also numerous cases in which the residential factor played a crucial role, both because this function has been favoured by public sector bodies concerned to attract residents back to the central areas, and also because this destination proves to be the most remunerative for the actual enterprises. The preference given to the residential function emerged simultaneously with the efforts to restrict land consumption, generating a process of densification of the consolidated urban areas, which to a degree undermines the strategies for regeneration of the cities.

Taking as a cue the outcomes of the urban redevelopment projects implemented, with particular reference to the cases in which the growth of settlement has been concentrated in urbanised areas, we aim to probe the changes that have taken place in the cities in relation to the overall balance in the distribution of functions, the different types of stakeholders involved and the criticalities emerging in the procedures implemented.

5. Bibliografia

- AUDIS, *Monitoraggio della rigenerazione urbana attraverso indicatori condivisi*, Ricerca Audis per la regione Emilia Romagna, 2010.
- Biagi M. (a cura di), *Novoli da periferia a città. Le trasformazioni urbane a Firenze*, Milano, Electa architettura, 2009.
- Campos Venuti G., Costa P.L., Piazza L., Reali O. (a cura di), *Firenze, Per un'urbanistica della qualità*, Marsilio, Venezia, 1985.
- Campos Venuti G., "La vicenda urbanistica di Firenze (e a Firenze giunge l'eco di Milano)", in *Territorio*, n.6, sett. 1990.
- Campos Venuti G., Costa P.L., Piazza L., Reali O. (a cura di), *Verso il piano di Firenze*, Alinea, Firenze, 1991.
- Comune di Firenze, *Apriamo la città i cittadini si esprimono sul piano strutturale, Guida alla discussione E-town meeting plan*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Apriamo la città i cittadini si esprimono sul piano strutturale, Rapporto finale E-town*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Piano Strutturale 2010 avvio del procedimento*, Firenze, 2010.
- Comune di Firenze, *Piano strutturale 2010 Valutazione Integrata Intermedia*, Firenze, 2010.
- Dansero E., Giamo C., Spaziante A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono: Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea, 2000.
- Dente B., Bobbio L., Fareri P., Morisi M. (a cura di), *Metropoli per progetti, Attori e processi di trasformazione urbana a Firenze*, Torino, Milano, Bologna, il Mulino, 1990.
- Dezzi Bardeschi M. (a cura di), *Firenze architettura , città, paesaggio*, Roma, Mancosu, 2006.
- Di Benedetto G., *Intercettare la città. Parole e trasformazione urbana a Firenze 2000- 2008*, Firenze, Polistampa, 2009
- Gargiulo C. e Davino A., *Processi di rivitalizzazione e riqualificazione urbana: dalla pianificazione del recupero all'attuazione degli interventi*, Atti XXI Conferenza italiana di scienze regionali, Palermo, 2000.
- Giovannini P., Potestà G., *San Donato a Novoli Firenze. Da area industriale a centralità urbana*, Firenze, Polistampa, 2004.
- Innocenti R.(a cura di), *Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse nel comune di Firenze*, Firenze, Scala, 2009.
- Innocenti R., Deindustrializzazione e riqualificazione dell'area Firenze-Prato-Pistoia, in Innocenti R., Paloscia R. (a cura di), *La riqualificazione delle aree metropolitana*, Milano, Franco Angeli, 1990.