

COMITATI DEI CITTADINI - FIRENZE



INIZIATIVA PUBBLICA INTERESSI PRIVATI

*Sul caso Castello:
riflessioni e buoni propositi per l'anno nuovo*

Nelle ultime settimane di passione politico-giudiziaria ci siamo chiesti più volte perché il Piano urbanistico di Castello sia definito dai documenti ufficiali del Comune di iniziativa pubblica. In effetti non si tratta né di un Piano per edilizia residenziale pubblica, né di un Piano per insediamenti produttivi, né di un Programma con finanziamenti pubblici, bensì di un'area di proprietà privata che più privata non si può.

In questo caso l'iniziativa pubblica, oltre a pronunciare gli ormai obbligati alle richieste della proprietà, sembra essersi prodigata essenzialmente nell'imbrogliare la matassa.

Che cosa si nasconde dietro la vicenda dello Stadio, ma anche delle sedi di Regione e Provincia?

UN PO DI CRONACA

Occorre iniziare dalle previsioni di aree e volumetrie pubbliche: se nel Piano adottato nel '93 erano previste volumetrie per circa mc. 200.000 per la Scuola Carabinieri, cui si aggiungevano altre volumetrie (circa mc. 500.000) per insediamenti universitari, scuole, impianti sportivi di qualità, centri di ricerca e una nuova parrocchia, nel '99 viene approvato il PUE (Piano Urbanistico Esecutivo) nel quale la Scuola Carabinieri passa a mq. 140.000 circa di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) fra appartamenti e attrezzature, vale

a dire circa mc. 500.000 di volumetrie. Essa esaurisce da sola quasi il totale di volumetrie pubbliche previste per quell'area (che nel Piano approvato è di mc. 600.000) e rappresenta una vera spina nel fianco (oltre 20 ettari in luogo degli originari 16) per qualsiasi intervento di qualità si volesse realizzare sui restanti 160 ettari di proprietà di Ligresti.

Queste volumetrie vennero raggiunte grazie all'applicazione del cosiddetto indice funzionale, una norma introdotta con l'amministrazione Primicerio, secondo la quale per le opere pubbliche non valgono limiti di volume in rapporto alla superficie.

Di fatto, sembra di capire che Ligresti abbia sviluppato una progressiva preoccupazione per la redditività dell'investimento relativo alle aree destinate agli interventi privati (originariamente costituito da edifici residenziali, con destinazioni commerciali e direzionali) a causa degli interventi previsti a contorno di questa area, già in sé non particolarmente felice, in una zona marginale della città tra autostrada, aeroporto, ferrovia e non servita da mezzi pubblici.

Il rafforzamento dell'aeroporto, una possibile installazione dell'inceneritore e per di più l'incombente intervento della Scuola Carabinieri devono averlo convinto a ripensare il tutto.

Come sostituire un investimento rischioso (quello relativo agli edifici residenziali privati) con uno più sicuro e che garantisca la redditività? Ma è ovvio: facendo pressione sul Comune affinché si adoperasse per individuare operatori disponibili a realizzare delle belle volumetrie pubbliche sulle aree private, previo acquisto a prezzo di mercato.

Detto fatto, il Comune si dà da fare per convincere la Provincia e la Regione a trasferire proprio lì le proprie sedi. In un primo momento sembra che nessuna delle due ne voglia sapere, ma alla fine entrambe capitolarono, dopo un intervento dell'assessore Biagi che potrebbe leggersi come una sorta di turbativa data a fronte di un'iniziativa di sganciamento della Provincia.

A questo punto, il famoso parco di 80 ettari, già previsto nel Piano adottato nel '93 come bosco urbano, inizia a perdere di *appeal*. Finché l'insediamento prevalente era residenziale, il parco poteva infatti costituire un filtro rispetto all'aeroporto, ma ora, con tutte quelle volumetrie pubbliche, per gli operatori interessati risulterebbe solo inutilmente costoso sia nella realizzazione sia nella manutenzione: tanto vale sostituirlo con il nuovo stadio, una destinazione non compatibile con la residenza, che però potrà essere ben tollerata dalle utenze pubbliche presenti sull'area.

Per Ligresti è un affare! Non dovrà più realizzare il parco sull'area ceduta gratuitamente al Comune, e la trattativa a tre (estesa a Della Valle) comporterà sicuri vantaggi anche per lui, in quanto proprietario del terreno.

Per Della Valle è un sicuro ritorno di immagine, oltre che un affare colossale (quelle attrezzature alberghiere e commerciali intorno allo Stadio?).

Per l'Amministrazione uscente un investimento politico di grande visibilità e, in vista della prossima scadenza elettorale, di sicuro effetto sulla tifoseria locale.

Ecco allora pronto il progetto Fuksas: mi servirebbero circa 80 ettari dice l'architetto; anche se la nuvola, come del resto si addice alla sua natura, è completamente avulsa dal territorio. Ma ecco un'opportuna parola d'ordine: lo stadio deve stare nell'ambito del Comune; e, guarda caso, l'unica area disponibile nel Comune è proprio Castello, dove per l'appunto si trova quella famosa area di 80 ettari e dove si voleva fare quel parco così inadatto, anche a detta del Sindaco intercettato (che però si esprime in modo assai più

crudo).

Per rendere possibile la sostituzione sarà sufficiente modificare la convenzione. Ma intanto si introduce la novità nel Piano strutturale: ed ecco allora quell'incongruo quanto generico emendamento inserito alla chetichella (senza ripubblicazione e senza che i cittadini possano proporre osservazioni) che volutamente non dice nulla di preciso: né le volumetrie, né le effettive destinazioni, né al posto di che cosa verrà realizzato.

FIN QUI LA CRONACA

ORA IMMAGINIAMO?

Immaginiamo che da Monte Morello si alzi un bella tramontana politica che spazzi via inquinamento e l'aria malata che ci soffoca da tanto tempo. Immaginiamo che anche quei soggetti ai quali finora è stato negato il diritto di dire la loro, i cittadini comuni per esempio, abbiano la possibilità di determinare l'indirizzo e i destini di questa città. Immaginiamo di metterci al lavoro?

Già, però non sarà certo facile liberarsi di colpo dei gravi processi degenerativi provocati sul territorio da quindici anni di mala urbanistica. E non sono nemmeno in vista svolte culturali e legislative che favoriscano il riequilibrio territoriale.

Appare evidente che sia la variante urbanistica sia i contenuti della convenzione dovranno essere riconsiderati. Si dovrà ricordare anche che l'intervento relativo alla Scuola Carabinieri è una pesante pregiudiziale per qualsiasi ulteriore operazione si voglia realizzare a Castello (in particolare quella residenziale) e che esiste la possibilità che Fondiaria si ritiri dall'intera operazione con evidente danno anche per il Comune.

Recentemente si è riaffacciata la proposta di localizzare il nuovo stadio in area metropolitana. Tutto bene, a condizione però che non vi sia consumo di suolo andando a coprire gli spazi liberi residuali del famoso Parco della piana, tra i comuni di Firenze, Sesto, Campi e Prato. Né, tanto meno, nell'area libera tra il comune di Firenze e quello di Bagno a Ripoli, in fondo al viale Europa, come qualcun altro ha ventilato.

Forse una soluzione potrebbe essere proprio quella di realizzare lo stadio a Castello, a patto però che venga realizzato il parco di 80 ettari completando la cessione gratuita al Comune dei 120 ettari previsti e non venga più realizzato alcun intervento di tipo residenziale.

UN POSSIBILE SCENARIO

Fondiaria completa la cessione gratuita delle aree al Comune (120 ettari):

- cede gratuitamente al Comune gli 80 ettari destinati al parco;
- cede gratuitamente al Comune gli ulteriori 20 ettari per realizzare i residui 100.000 mc di attrezzature pubbliche;

Fondiaria, sui residui 60 ettari di sua proprietà, compie le seguenti operazioni:

- vende a Della Valle i circa 20 ettari necessari per realizzare il nuovo stadio;
- realizza le volumetrie private (non più di 300.000 mc.) per completare la cittadella sportiva (quali alberghi, centri commerciali e direzionali, oltre ad altre eventuali attrezzature sportive) sugli ulteriori 40 ettari.

Fondiaria e Della Valle si impegnano a realizzare a proprie spese il parco.

LA DISCUSSIONE E APERTA

inviare i contributi a: comitatideicittadini@email.it

SARANNO PUBBLICATI IN NOTIZIARI SUCCESSIVI

Immagini dal *rendering* del progetto del Gruppo ARCHEA per CASTELLO:





