

PIANO GUIDA DELLA AREE DI SPONDA DEL LAGO DI BILANCINO



BILANCINO s.p.a.

Raggruppamento - Interprofessionale
PRO - POLIS

***“Quello che infonde coraggio ai nostri sogni
è la convinzione di poterli realizzare”
(J.Jeanneret)***

PIANO GUIDA – MASTER PLAN DELLE AREE DI SPONDA DEL LAGO DI BILANCINO

Dicembre 2002

**Maurizio Moraldi, architetto
coordinatore - capogruppo
Raggruppamento - Interprofessionale
PRO - POLIS
Via P. F. Calvi, 23 –50137 Firenze
055-671433 Fax 055-671433 e-mail: Maurizio.moraldi@inwind.it**

SOMMARIO

RELAZIONE INTRODUTTIVA

- PREMESSA
- PIANO GUIDA - MASTER PLAN : due nomi per un significato
- IL LAGO E LE SUE SPONDE : tre temi in uno
- DEFINIZIONE DEL CAMPO FISICO DELLA PROPOSTA
- LE RIVE DEL L'INVASO : lo stato dell'arte
- LA GEOMETRIA INSEDIATIVA DEL TERRITORIO : una chance per un piano
- IL MUGELLO DA ATTRAVERSAMENTO A LUOGO DI SOSTA E COLLEGAMENTO
- L' INVARIANTE DELLA PROPOSTA: l'individuazione delle macroaree del ' Parco del lago di Bilancino ' e di ' Barberino - lago '
- DIMENSIONE E POTENZIALITA' DELLE AREE COME UNITA' DI INTERVENTO
- ANDOLACCIO: LUOGO DI PROGETTUALITA'
Relazioni geometriche e valori numerici come significato dell'atto insediativo del cuore della città balneare
- LA DIGA E IL BORGO
Il Recupero di Bilancino come il nuovo Foyer del teatro del Lago.

VALUTAZIONE LEGALE DELLA NATURA, CONTENUTO ED EFFICACIA DELPIANO GUIDA

Avv. Paolo Pecchioli

INDICE DELLA TAVOLE GRAFICHE

- Tavola n. 01 : Le aree in concessione d'uso
- Tavola n. 02 : Le due Macroaree
- Tavola n. 03 : Dimensione e potenzialità delle unità di intervento
- Tavola n. 04 : Schema dell'accessibilità
- Tavola n. 05a : **UI B** 01 Andolaccio
- Tavola n. 05 : **UI B** 01 Andolaccio Nodo Viabilità
- Tavola n. 06 : **UI B** 01 Andolaccio sistema del verde e spazi pubblici
- Tavola n. 07 : **UI B** 01 Andolaccio Insediamenti e funzioni
- Tavola n. 08 : **UI B** 02 Bellavista
- Tavola n. 09 : **UI B** 03 - 04 Torracchione - Sieve
- Tavola n. 10 : **UI P** 01 Riva nord -Tavaiano - Sorcella
- Tavola n. 11 : **UI P** 01 Riva nord -Turlaccio (Moriano e Fangaccio)
- Tavola n. 12 : **UI P** 02 Riva sud - Nebbiaia
- Tavola n.13 : **UI P** 03 Borgo di Bilancino
- Tavola n. 14 : Tavola di sintesi scala 1:10.000

PREMESSA

La Bilancino spa consapevole della duplice funzione di società economica, che per sua natura è orientata alla ricerca dell'utile, e strumento di indirizzo pubblico per la promozione e la gestione di un bene collettivo - una risorsa economica e al contempo ambientale - quale è il lago di Bilancino, ha individuato nel Piano Guida - Master Plan - un primo strumento per indirizzare lo sviluppo *culturale - turistico- ricettivo - ricreativo - sportivo* del territorio di appartenenza di questa, recente quanto straordinaria '*emergenza*' ambientale, avendo ben chiaro fin dall'inizio che il tema da svolgere, era ed è quello di armonizzare, o quanto meno favorire la convergenza dell'*anima* pubblica di costituzione e la natura '*privatistica*' delle azioni da intraprendere per stare al meglio nel mercato .

Il presente lavoro ha cercato di far proprie, oltre agli indirizzi degli strumenti sovraordinati, dalla pianificazione del territorio come il PIT o il PTCP, soprattutto le analisi e le considerazioni maturate nel processo di pianificazione subordinata - Piano Strutturale L.R. 5/95 - che l'Amministrazione sta svolgendo proprio in questo periodo.

Il desiderio di '*aderenza*' della nostra proposta alle scelte - è il caso di dire strategiche - in itinere nella compagine politica e tecnico-amministrativa del Comune di Barberino, non ha certo limitato il grado di autonomia del nostro lavoro ma, se del caso, dovendo con esso iniziare a scavare in profondità per esempio su proprietà dei suoli, tipologie stradali, perimetrazioni e confinamenti delle aree pubbliche di sponda etc. ha significativamente contribuito alla chiara definizione del campo d'intervento primo e indispensabile passo nel delineare e ricercare *le invarianti* come punti fermi della proposta.

In questa ricerca utili sono stati gli orientamenti delineati negli indirizzi istituzionali (Regione, Provincia, Comunità Montana, Comune Barberino), sul ruolo dell'invaso pluriuso orientato alla funzione turistica che ci ha permesso di ribadire e *dimostrare* che l'infrastruttura per essere '*lago di Toscana*' deve comunque prima divenire a tutti gli effetti il Lago di Barberino e del suo territorio.

La conclusione del Piano guida ci ha dato la netta e un po' liberatoria sensazione di poter uscire finalmente da una generica quanto rassicurante condizione di attesa di eventi e vista l'eccezionalità del combinato di vaste aree di proprietà pubblica e in sicurezza idraulica, ci ha confermato l'iniziale consapevolezza di poter aprire un capitolo significativo non solo per l'ambito della pianificazione del territorio oggetto del presente studio.

Pensare in grande è quindi d'obbligo perché grande è il tema e soprattutto l'opportunità di dare corpo all'idea che si sta delineando per questo territorio quale principale ingresso, non solo alla conca intermontana del Mugello, ma per l'intero sistema Toscana.

In conclusione la vera scommessa del piano degli interventi è stata e rimane quella di dimostrare che *l'economia* intesa come *sviluppo* non necessariamente si coniuga con lo *sfruttamento* delle risorse ambientali ma al contrario ponendo queste ultime come il suo *core - business* costruisce proprio su di esse la proposta e le future strategie.

Soprattutto i futuri passaggi concreti ci daranno la misura se l'idea di fondo del presente lavoro, invocata e fattivamente cercata in questo equilibrio, riesca a dare impulso a un sistema dove batte un *cuore* verde grande come il senso di appartenenza ad un territorio, aperto per definizione, come il Mugello.

PIANO GUIDA - MASTER PLAN : due nomi per un significato

Da qualche anno e con sempre maggiore presenza i nomi del titolo del presente capitolo sono entrati a far parte della famiglia del lessico urbanistico.

Strumenti che stanno sempre più occupando uno spazio intermedio, quasi una zona smilitarizzata, a valle dei piani regolatori e a monte dei piani attuativi, dove è permesso spaziare in più direzioni: dall'orientamento degli interventi pubblici e privati alla sistemazione delle aree destinate alle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, all'indirizzo per l'uso delle risorse naturali fino alla localizzazione e distribuzione delle funzioni.

Sempre più spesso i Consigli Comunali li approvano, se inseriti nella strumentazione urbanistica locale, come anticipazione dei successivi piani attuativi.

Il termine master - plan, derivato dalla cultura urbanistica anglosassone, è stato qui aggiunto per dare più aderenza al contenuto della seguente proposta che, a cavallo tra la l'urbanistica e la pianificazione territoriale, avvicina il primo termine - Piano guida - più ad un piano programma che non ad un strumento con propensione normativa.

Un piano che consenta di selezionare ed orientare le proposte e gli investimenti degli operatori privati partendo dalla convergenza e compatibilità con l'interesse pubblico che in un quadro certo di riferimento lasci uno spazio idoneo alle scelte operative di dettaglio.

In sintesi, obiettivi chiari e definiti nelle strategie profonde e contestualmente strumenti operativi e gestionali aperti e flessibili.

IL LAGO E LE SUE SPONDE : tre temi in uno

Il passaggio dall'utilizzo dell' invaso di Bilancino alla *costruzione* dell'omonimo lago è comunque cosa complessa perché pone e suggerisce la soluzione di un *triplice tema* :

- 1- il rapporto con il territorio di Barberino e soprattutto il ripensamento del binomio urbano Cavallina - Capoluogo
- 2 - il nuovo peso che la variante di valico e il nuovo casello Barberino con l' Outlet all'uscita pongono nel quadro territoriale del Mugello
- 3 - il ruolo che l'unità territoriale di riferimento dovrà svolgere nel sistema dell'area metropolitana della Toscana centrale.

E' indubbio che l' invaso di 5 Km² facendosi Lago si impone subito come protagonista tra le risorse del distretto (agricolo - ambientale, turistico, storico - culturale - museale) che all'uscita '*Toscana*' del sistema territoriale nord della Regione impone un nuovo e per certi versi sorprendente scenario.

Questo passaggio, vero leit - motiv del piano, riassume di per sé l'occasione storica ed irripetibile per l'area in oggetto evidenziando quesiti - opportunità quali:

- nuova attrazione di flussi a carattere nazionale e internazionale sulle direttrici Roma -Milano -Brennero
- parco del tempo libero per l'area metropolitana della Toscana centrale
- occasione unica per Barberino e la sua riorganizzazione urbana e territoriale.

DEFINIZIONE DEL CAMPO 'FISICO' DELLA PROPOSTA

Circoscrivere puntualmente il campo oggetto della proposta sempre attiene ai problemi di studio urbano e soprattutto territoriale, ma in questo caso la sua definizione diviene particolarmente significativa in quanto il perimetro *di terra* che circonda l'invaso (in parte inondabile) determina oltre che il confine pubblico di bordo lago, la *dotazione materiale* in uso alla Società committente il presente lavoro.

La situazione è ancora aperta in quanto la consegna delle aree da parte dell'Ufficio del Commissario, istituito con apposita Legge dalla Regione Toscana anche a questo scopo, non è stata ad oggi effettuata, permanendo nell' area Andolaccio cantieri aperti per lavori di sistemazione.

L'acquisizione della aree, il controllo della corretta perimetrazione per un'area così vasta, come i collaudi e la definitiva consegna delle stesse al Comune di Barberino, sono i passaggi da compiere in breve tempo per avere la dimensione '*esatta*' del campo di intervento che andiamo cercando.

In questa situazione di attesa abbiamo comunque ricostruito nella seguente TAV 01 alla scala 1:10.000 la delimitazione del perimetro suddetto - minimo ambito della proposta - con il relativo primo e necessariamente sommario calcolo delle aree in concessione d'uso alla Bilancino spa , sommando le aree più significative, nonché più certe sotto il profilo della consistenza, (denominate di sistemazione) realizzate a quote stabilite di 253 e 255 slm con tutte le rimanenti aree di sponda lago che si possono definire alla quota minima di 255 slm.

In questa direzione si evidenzia l'importanza dell'altimetria in quanto le quote assumono a 255 slm. proprio il valore di confine coincidente con le aree minime di esproprio.

LE RIVE DEL L'INVASO : lo stato dell'arte

Le pagina successiva mostra una prima tabella riassuntiva delle aree di *sistemazione*. Per ogni singola area sono individuate le dimensioni, le destinazioni e infine le problematiche più evidenti relative all'attuale accessibilità. Queste ultime confermano, nella maggioranza dei casi, l'evidente paradosso di eccessive porzioni di aree sistemate a parcheggio a fronte di una concreta difficoltà di accesso. Inoltre le decine di Km di strade bianche ad uso ciclabile, che caratterizzano l' attuale destinazione prevalente a verde attrezzato, non risultano collegate in un circuito interlacuale contiguo, permanendo circoscritte all'ambito d'area designato, limitando decisamente la ragione stessa della loro funzione.

Le rimanenti aree del lago permangono anche esse in un limbo dell'accessibilità: caratterizzate da una situazione dove strade vicinali, strade poderali, strade di cantiere, tronconi di strade comunali o provinciali si interrompono, e sfrangiate si inseguono prima di inabissarsi nell'invaso. Questo è senz'altro il secondo dei grandi temi che dovranno essere puntualmente e precisamente sciolti al pari della perimetrazione delle aree già sottolineato nel paragrafo precedente, per evitare contenziosi soprattutto in relazione alle prossime attività commerciali che dovranno iniziare sulle sponde.

	Sistemazione prevista Regione Toscana	Superficie totale	Parcheggi sistemati	Accessibilità
Zona Sieve				
I Cassi	Sistemazione a verde	mq 11.570		Solo attraversata da strada panoramica con guardrail continuo
Sieve	Parco attrezzato	mq 213.700	mq 6.700 (ca. 170 Posti)	Aree in destra Sieve chiusa tra la strada panoramica con guardrail continuo e il fiume. Aree in sinistra Sieve parzialmente buona
Torrachione	Sistemazione a verde	mq 45.344	mq 2.500 (ca. 60 Posti)	Da strada comunale attraversando il paese di Cavallina
Zona Andolaccio-Bellavista				
Andolaccio	Uso ricreativo e attività sportive - Porto turistico - Area protezione civile e fieristico (mq 15.000)	mq 460.340	mq 18.800 (ca. 450 Posti)	La variante causa barriera-terrapieno con il paese di Barberino. Accesso da ex provinciale di Ghiereto
Bellavista	Sistemazione del verde - Impianto sportivo a livello intercomunale	mq 205.675	mq 38.000 (ca 950 Posti)	Accesso solo con ponte ciclo-pedonale, o con strada bianca privata dallo svincolo Moriano
Zona Turlaccio				
Fangaccio	Sistemazione a verde	mq 10.470	mq 770 (ca. 25 Posti)	Da strada vicinale Moriano-Ghiereto dallo svincolo Moriano
Calecchia	Sistemazione a verde	mq 86.800		Da strada vicinale delle Maschere che collegava Barberino con la statale della Futa
Calecchiolo	Sistemazione a verde	mq 81.400		Da strada vicinale delle Maschere che collegava Barberino con la statale della Futa
Zona Tavaiano-Sorcella				
Tavaiano	Polo culturale per spettacoli all'aperto - Impianti sportivi leggeri (tennis, bocce etc.)	mq 146.437	mq 11.300 (ca. 280 Posti)	Da strada vicinale Mulin di Rione dalla statale della Futa o strade bianche con Ponte non collaudato dalla strada provinciale Galliano-Sant'Agata
Sorcella	Polo culturale per spettacoli all'aperto - Impianti sportivi leggeri (tennis, bocce etc.)	mq 65.544		Da ex-strada provinciale Galliano-Sant'Agata
Gabbianello	Specchio d'acqua artificiale - Stazione ornitologica	mq 275.660		Da variante strada provinciale Galliano-Sant'Agata

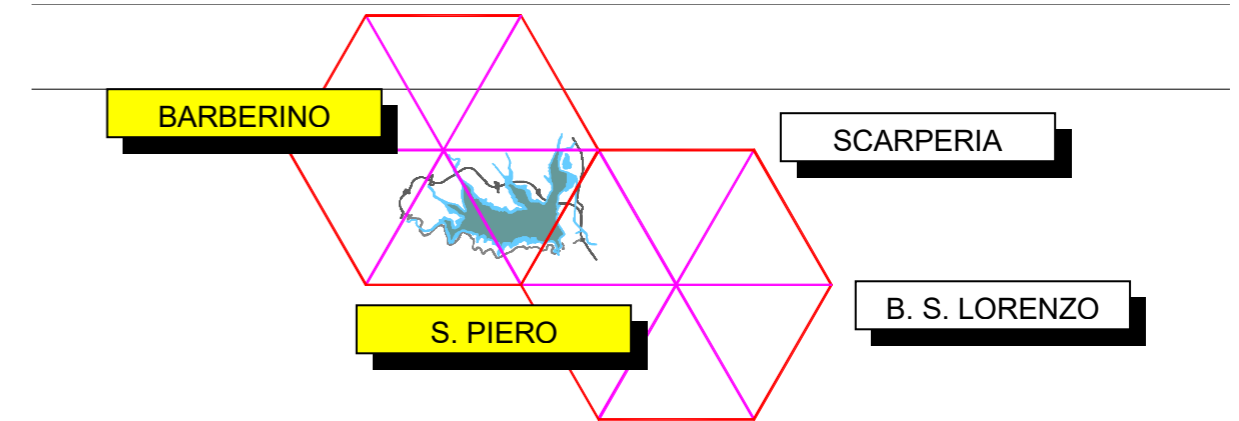
LA GEOMETRIA INSEDIATIVA DEL TERRITORIO : una 'chance' per un piano

Il sistema territoriale del Mugello suggerisce una curiosa lettura del 'lato complice' tra le figure geometriche piane dell'esagono e del triangolo equilatero.

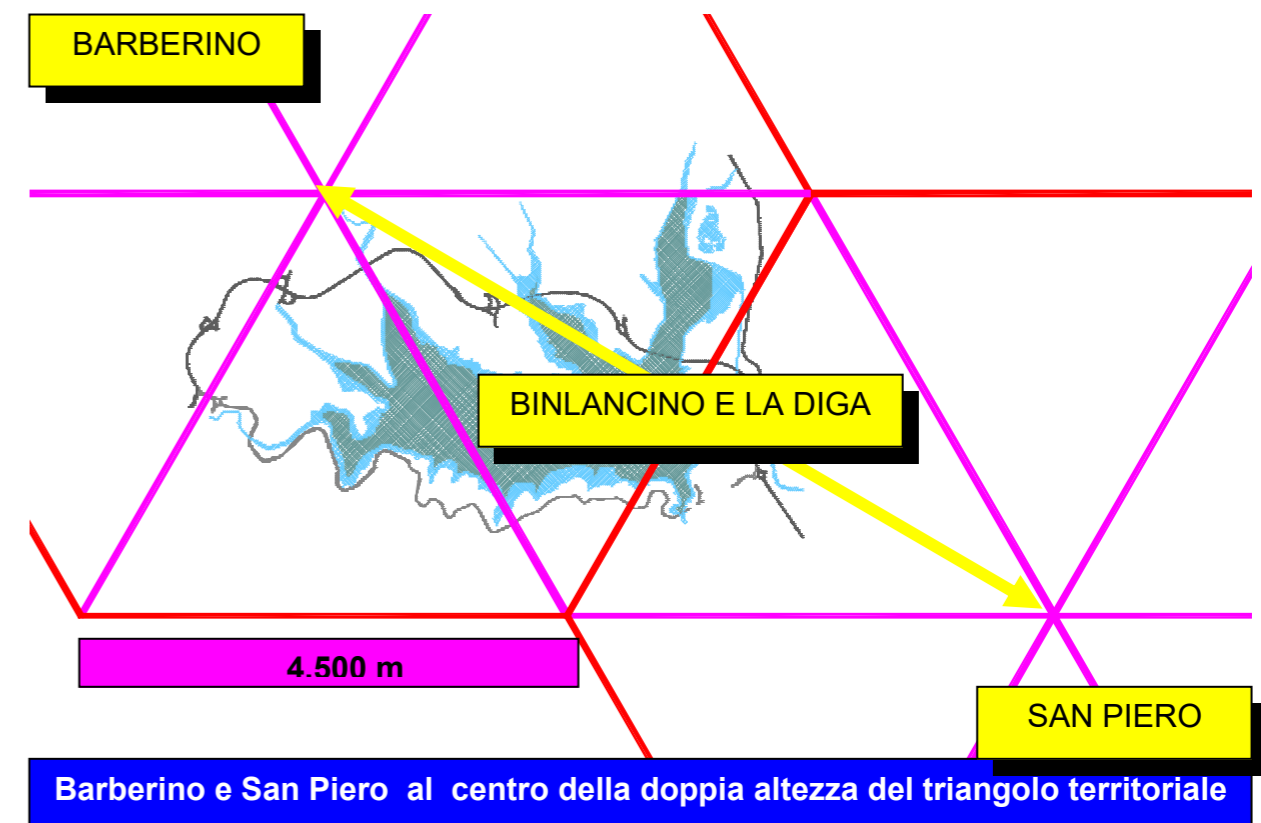
La disposizione planimetrica dei principali insediamenti è rappresentata da un doppio esagono, suddiviso per ogni figura nei canonici sei triangoli equilateri, dove i rispettivi centri sono curiosamente occupati dai nuclei storici di Barberino e San Piero a Sieve. Il lato a comune, di 4,5 Km, passa per la stretta di Bilancino, oggi significativamente occupata dalla Diga, la quale ogni giorno che passa, *tenendo insieme*, anche fisicamente, tutto il nuovo sistema insediativo del lago diviene, da *semplice* opera idraulica, paradigma del rapido mutamento del carattere ambientale del luogo e la dimostrazione *viva* che la struttura di un luogo non è una condizione fissa ne tanto meno eterna.

Infine l'artefatto è qui *sbarramento*, equidistante dai due centri urbani, che stabilisce con l'ambiente circostante e preesistente la relazione topologica *interno – esterno*, fondamentale dello spazio esistenziale, e soprattutto è aspetto primario dello spazio concreto nell'intrattenere il rapporto *figura-sfondo* tra l'opera idraulica e il paesaggio.

Le relazioni, non solo geometriche, ma anche simboliche che tali tracciati territoriali sottendono, costituiscono quindi, non solo una modalità di espressione del piano, ma risultano anche un efficace mezzo di individuazione dei nodi modali di accesso del sistema (vedi Tavola n. 04) e, dove necessario, si traducono nei tracciati regolatori e compositivi di dettaglio delle unità di intervento.



Il sistema territoriale del Mugello : una curiosa lettura del 'lato complice' tra l'esagono e il triangolo equilatero



L' INVARIANTE DELLA PROPOSTA: l'individuazione delle macroaree del ' Parco del lago di Bilancino ' e di ' Barberino – lago '

IL MUGELLO DA ATTRAVERSAMENTO A LUOGO DI SOSTA E COLLEGAMENTO

La storia come viabilità

Le grandi infrastrutture della viabilità Toscana come attraversamento dell'Italia centrale hanno trovato nel Mugello e nella sua montagna il grande scenario anche sperimentale dell'ingegneria stradale e ferroviaria.

Dalla Futa Lorenese alla Faentina, passando per le opere d'arte della A1, fino all'Alta Velocità ferroviaria e alla costruenda Variante di Valico dei nostri giorni, il tema conduttore che ha sempre accomunato queste grandi opere è semplicemente ed unicamente riassumibile in un termine : attraversare .

Per la prima volta, l'avvento di una imponente opera infrastrutturale, del peso di un vaso di 5 Km² , intelligentemente girata e accoppiata all'idea di un suo utilizzo ai fini turistici, compatibile e complementare alla funzione originaria, sta per invertire e riequilibrare un territorio, dall'indifferente e penalizzante utilizzo dell'attraversamento, verso il virtuoso cammino del collegamento (tra brani dell'area vasta di appartenenza) e soprattutto della sosta, da qualificare verso l'intrattenimento.

La proposta di utilizzare l'vaso per regolari collegamenti via acqua dalla punta di Andolaccio al nuovo approdo di Bilancino con fermate intermedie alle sponde attrezzate per sport e balneazione riconnette, non solo idealmente, il percorso sul tracciato della viabilità storica agli accessi previsti al 'sistema' da Bilancino ad Andolaccio - Barberino.

Il tema della sosta rimanda direttamente alla capacità di un territorio di mantenere le permanenze come costante dello sviluppo: la lettura che avanza da una proposta di tassonomia dei sistemi turistici della regione modellati sui SEL che vede il Mugello definito contemporaneamente come *turismo di campagna* e *turismo industriale* potrà trovare un primo endogeno chiarimento proprio dalle scelte che oggi è chiamato a fare Barberino attraverso la programmazione urbanistica del suo territorio e soprattutto del suo Lago.

L'idea delle due macroaree come concetto base della presente proposta vuole anticipare, in una sorta di prova generale, quanto individuato e condiviso con gli estensori del Piano Strutturale in itinere, e soprattutto con le linee strategiche indicate dalla classe politica e amministrativa.

In questa direzione, anche rischiando qualche estremizzazione, proponiamo di fissare in modo chiaro e inequivocabile i confini tra ciò che per comodità definiremo attenere alla sfera dell'*artificio* e ciò che appartiene alla sfera della *natura*. Conseguentemente ciò che sarà e dovrà essere approfondito come sistema dell' ambito urbano (macroarea di *Barberino - Lago*) e ciò che dovrà emblematicamente rappresentare, vista la presenza della nuova risorsa Lago, il sistema del territorio aperto (macroarea del *Parco del lago di Bilancino*) non solo per Barberino e il Mugello, ma per una intera Regione che ha fortemente scommesso sul binomio *natura come capitale*.

La scelta dell'accoppiamento, inteso come netta e chiara *demarcazione* delle due macroaree, diviene la traduzione ' *barberinese* ' del concetto di *sviluppo sostenibile*.

Tutto questo nasce dalla convinzione di poter dare, proprio nella cornice del concetto di sostenibilità tra generazioni del celebre Rapporto Brundtland, un assetto territoriale equilibrato, che metabolizzi l'avvento di un vaso di acqua, esteso nel territorio per cinque Km², e lo faccia definitivamente *suo* come lago, cosciente che questo passaggio implica anche ridefinire non solo un ambito comunale ma l'assetto di area vasta all' ingresso nord della Toscana.

In particolare ci interessa sottolineare che entrambe le macroaree potrebbero rappresentare in modo paradigmatico il luogo di contatto, proprio nell'ambito lacuale

occidentale, di due sistemi o sottosistemi (termini qui ripresi nel significato attribuito dall'art. 24 della L.R. 5/95) declinati rispettivamente nelle categorie *insediativa* e *ambientale*.

Riteniamo che proprio dalla loro complementarietà, cioè dalla capacità di stare insieme-separatamente in quel delicato quanto affascinante brano del *territorio d'acqua*, dipenderanno anche gli esiti dell'insieme territoriale di appartenenza.

L'identità stessa della Barberino del domani, Giano bifronte tra un passato di *ruralità montana* e un futuro di equilibrio tra *ambiente, infrastrutture e servizi* per l'accoglienza, trova il suo contatto/confine, quasi un naturale approdo, proprio nello specchio occidentale del lago (aree Sieve, Andolaccio, Bellavista) dove si snoda l'articolazione territoriale tra la città balneare di Barberino, che costituirà il nuovo fronte-confine del sistema insediativo, e il parco del lago.

Crediamo sia evidente che la scelta dei nomi assegnati alle due macroaree risulti più evocazione che semantica. Questo risulta particolarmente evidente per le aree denominate '*Parco del Lago di Bilancino*' che, ricomprendendo una superficie di dimensione insufficiente (perimetrata in 115 ha), non potrebbero, da sole, svolgere la funzione evocata dal nome.

Ciononostante riteniamo comunque utile mantenere insieme i due titoli proprio perché, se letti in sequenza, anticipano e identificano, oltre che i propri singoli significati, il progetto come volontà, cioè come complementarietà tra il territorio aperto, inteso come presidio ambientale, e la dimensione insediativa delle nuove sponde insieme *sostenuti* dalla densità urbana di Barberino-lago.

DIMENSIONE E POTENZIALITÀ DELLE AREE COME UNITÀ DI INTERVENTO

Come evidenziato alla Tavola n. 2 le due macroaree sono così suddivise:

1) - Barberino - Lago

con le seguenti quattro Unità di Intervento :

UI B 01 Andolaccio	51 %
UI B 02 Bellavista	23 %
UI B 03 Torracchione	6 %
UI B 04 Sieve	20 %
Totale	100 % = 90 Ha

2) - Parco del lago 115 Ha = 100%

con le seguenti Unità di Intervento :

UI P 01 Sponda nord	67 %
UI P 02 Sponda sud	16 %
UI P 03 Borgo di Bilancino	17%
Totale	100 % = 115 Ha

Le unità di intervento di Andolaccio e Borgo di Bilancino rappresentano emblematicamente per le due macroaree i nodi di interscambio modale, come i grandi accessi, rispettivamente da ovest e da est, al sistema lago.

In questa direzione, rimandando alle tavole allegate la definizione dell'uso del suolo e delle funzioni, ci soffermeremo qui di seguito soprattutto su ciò che ha sotteso e guidato le scelte per la loro utilizzazione. Per tutte le restanti unità o aree di intervento si rimanda per brevità alla lettura delle tavole, esplicative per il grado di definizione previsto dalla presente proposta, con prevalente intento di riflessione e di indirizzo per il futuro svolgimento delle attività sulle sponde del Lago.

ANDOLACCIO: LUOGO DI PROGETTUALITA'

Relazioni geometriche e valori numerici come significato dell'atto insediativo del cuore della città balneare

Le scelte morfologiche del disegno urbano scaturiscono dalla lettura della geometria insediativa individuata a scala territoriale con un intenzionale processo di *semplificazione* nella rapporto tra l'esagono e il suo triangolo equilatero.

L'ossessione dei tre lati uguali e chiusi, quasi suggerita da un ordine superiore, ci è apparsa a Barberino con il suo *michelozziano* lato-loggiato della Piazza Cavour come nella lettura dell'area urbana di Cavallina, dove la Piazza, la Fattoria e la Villa del Palagio, chiudono un triangolo equilatero con 600 m di lato fisicamente percorribile nella strada alberata che dalla fattoria porta alla Villa .

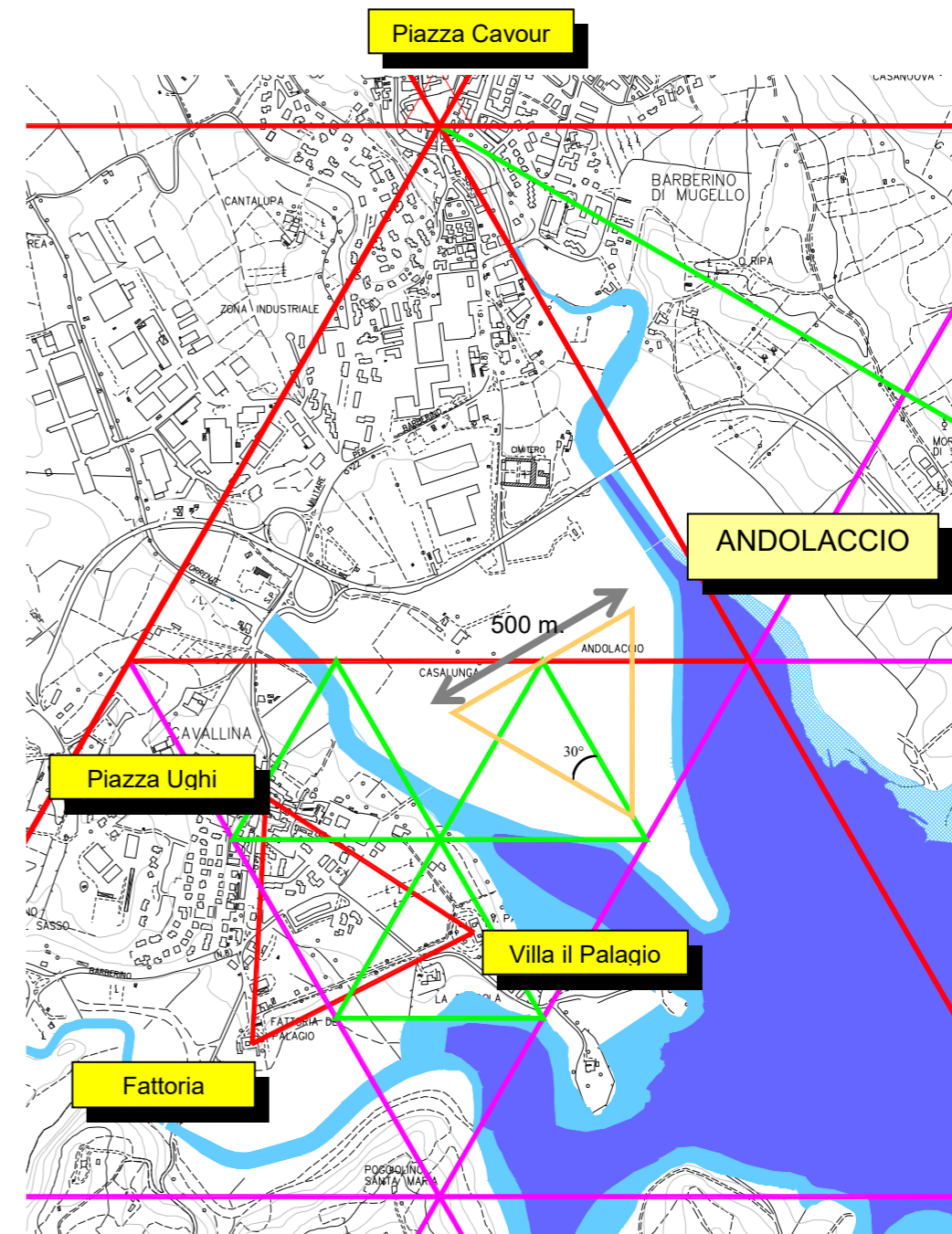
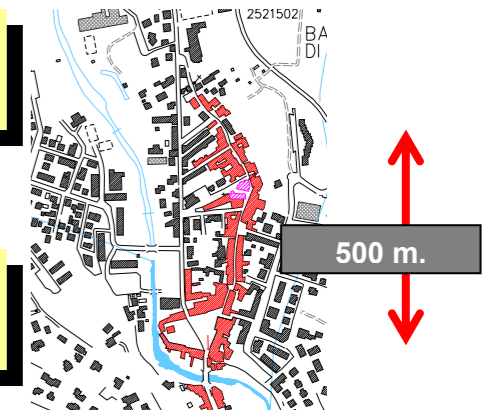
La penisola di Andolaccio, sagomata per *sottrazione* dagli estuari del Lora e dello Stura si staglia nell'invaso allungandosi in forma triangolare, come un grande pontile *naturale* che assume in sé il duplice ruolo del fronte lago, rappresentativo della vocazione balneare di Barberino, e centro ordinatore dell'indistinta e disarticolata zona urbana tra il capoluogo e Cavallina.

L'esercizio analogico, in un processo aperto e circolare di riduzione /accrescimento dalla scala maggiore a quella minore, ci ha guidato nella identificazione del cuore urbano di Barberino - lago come un grande triangolo isoscele di 500 metri di lato, insieme sintesi e manifesto della permanenza dei *tracciati regolatori* nel progetto della contemporaneità quale invariante antropica delle regole insediative.

I criteri, come gli schemi di riferimento della proposta, sono riportati a lato.

La morfologia del 'triangolo analogico' : da Cavallina ed Andolaccio passando per La piazza Cavour e il lato storico del suo loggiato

Una misura insediativa antropicamente consolidata : dal nucleo storico di Barberino, al nuovocentro di fondazione sul Lago



Qui di seguito interessa sottolineare tutta l'attualità delle origini del pensiero matematico per cui il numero rappresentava più cose del nostro attuale simbolo: soprattutto dove trovava ragione l'idea che le cose stesse fossero numeri. Questo approccio della geometria del progetto scaturita dalla presunzione del numero come entità plastica - i 'numeri triangolari' di *Euclide* - produce un corto circuito che sembra bruciare la storia in quanto ci avvicina straordinariamente alla concezione moderna della materia.

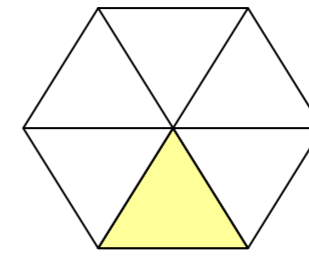
La *figurazione del numero* ci introduce all'idea del suo accrescimento dove uno è rappresentato da "." due da ".." e soprattutto dove la loro somma assume la forma del numero triangolare

.
..

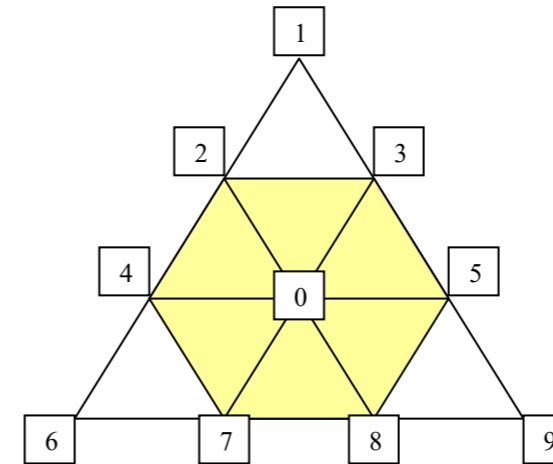
La completezza teorica di questo ragionamento la si raggiunge accrescendo la serie naturale dei numeri - il *gnomone* della precedente - fino al raggiungimento di 10 punti,

.
.
.
.
.
.
.

coincidenti con la serie completa dei numeri naturali interi. Riducendo lo schema *territoriale* di partenza di 4,5 Km di lato, secondo il processo inverso e analogico all'accrescimento gnomonico del triangolo di 10 nodi, si individuano, per successive suddivisioni 'a tre', i *tracciati regolatori* insediativi dell'area Andolaccio, come invarianti per le successive articolazioni attuative del piano guida, traccia paradigmatica e metodologica dove il richiamo dei *numeri plastici*, di ellenistica memoria, propizia il ricongiungimento della *forma* al *contenuto* come valore dell'*origine*. Ricerca questa che indirizza una successiva declinazione *tettonica* nel tracciare *le ragioni* di fondazione di una *terra nuova* del XXI secolo, in un contesto dove *l'energia celeste* dell'uomo medievale prima, e rinascimentale poi, rimane fortemente testimoniata dal *nuovo* come invenzione dell'insediamento territoriale.



La somma dei primi tre numeri interi : $1 + 2 + 3 = 6$ evidenzia l'unicità del rapporto tra il triangolo equilatero e l'esagono soprattutto nell'occupazione pluridirezionale dello spazio bidimensionale

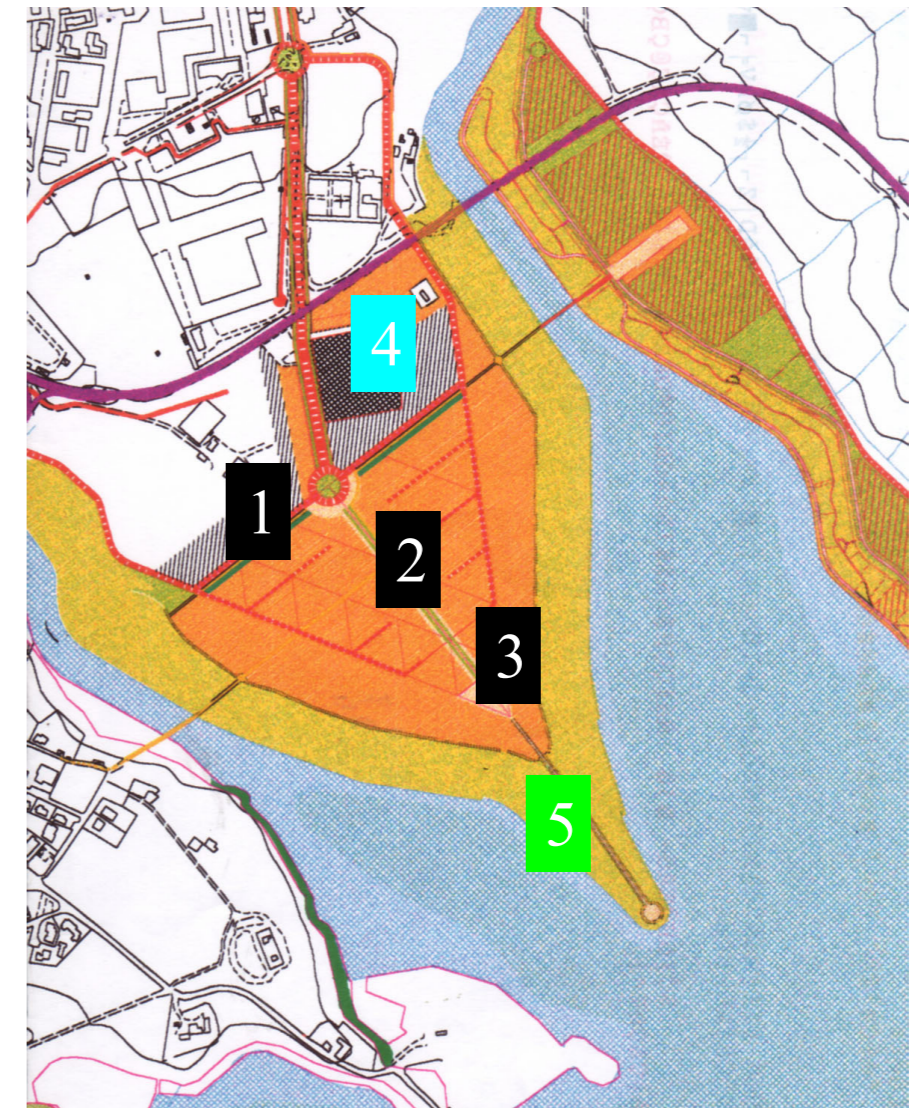
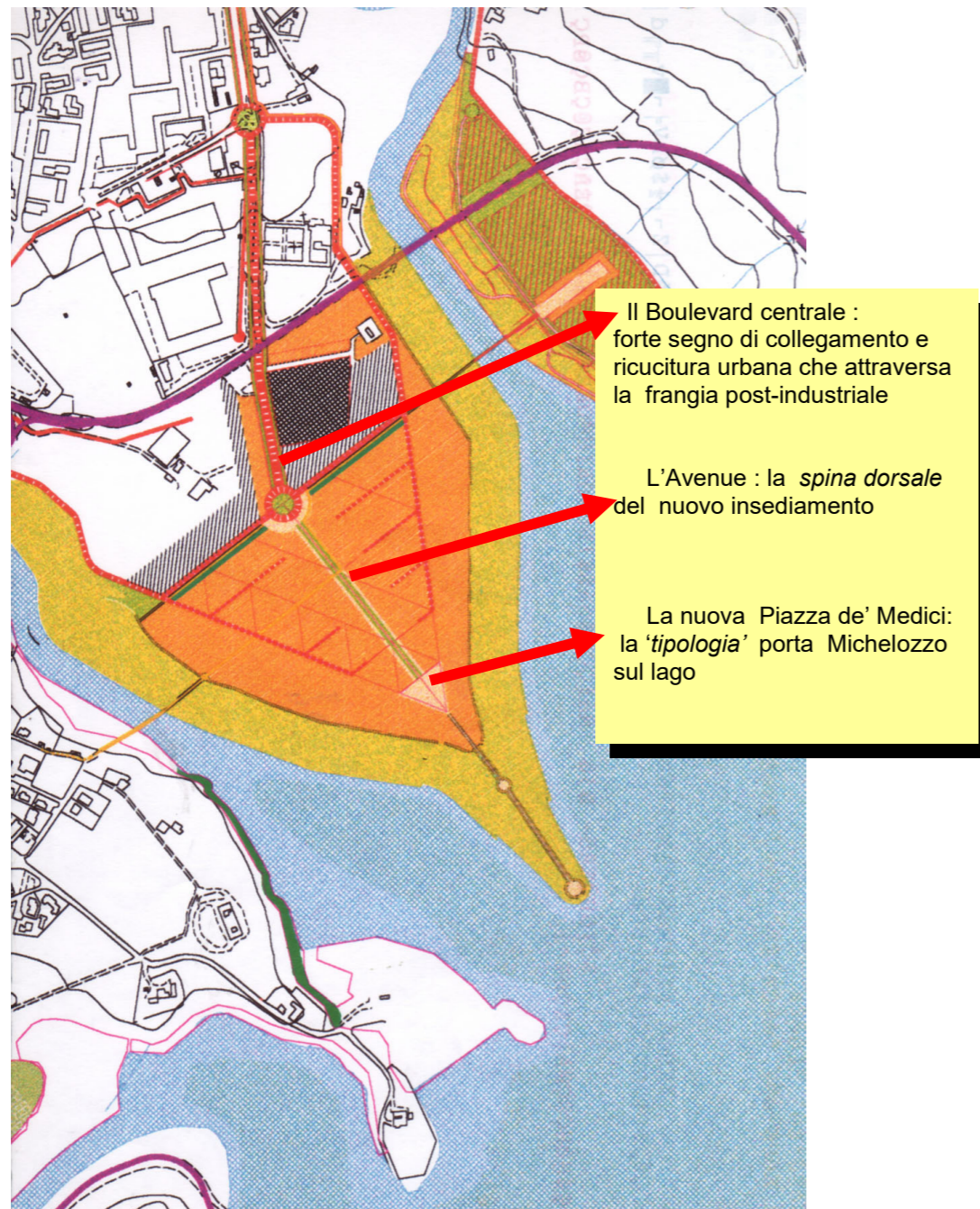


La somma dei primi quattro numeri interi da dieci : $1+2+3+4 = 10$ come i nodi del triangolo equilatero suddiviso in nove sottotriangoli con il gnomone di accrescimento : $\frac{n(n+1)}{2}$

Infine ci piace pensare che *l'invenzione* tutta fiorentina delle *terre nuove come città murate*, che la Repubblica fondò anche in Mugello alla fine del XIII, oltre ad un caposaldo per la difesa militare a nord della città madre, impose anche un approccio al pensiero *urbanistico* che da Scarperia e Firenzuola passando da Cafaggiolo, nella villa - fortezza di Cosimo e Michelozzo, e successivamente da San Piero tra i modelli europei di difesa col San Martino del Lanci, potrebbe, dopo sette secoli, trovare proprio nella penisola di Andolaccio l'occasione per un comodo e attuale approdo .

In questo senso Andolaccio è anche la possibilità di sperimentare una dimensione nuova e paradigmatica di *città- altra*, che l'occasione - decine di ettari di area pubblica e in sicurezza idraulica sulla sponda di un lago - ci offre per allestire un grande esperimento di *architettura del territorio* come *territorio dell'architettura*. Città che declinata come balneare, dovrà ospitare e, soprattutto saper coniugare il *divertimento* alle attività classiche tipiche del pensiero urbanistico

europeo tra le due guerre che hanno anche spesso prodotto l'effetto della *città - non - città*
dove il tempo è suddiviso e scandito esclusivamente nell'*abitare, lavorare, circolare*.



Funzioni pubbliche e private

A quota 255 slm

- 1 Commercio
- 2 Ricettive /hotel/ Residence, Terziario, Residenze
- 3 Ristorazione / intrattenimento / leisure
- 4 Esposizioni e fiere

A quota 253 slm

- 5 Verde pubblico attrezzato

LA DIGA E IL BORGO

Il Recupero di Bilancino come il Foyer del lago - teatro
La diga come belvedere, artefatto e risorsa in sé.

Questa area di intervento, maggiore di 18 ettari, svolge per la sua consistenza e soprattutto ubicazione, insieme alla diga, un ruolo strategico (vedi Tavola n. 13) di riferimento non solo territoriale ma ormai anche semplicemente storico - geografico .

Come *l'ombelico* del Mugello, Bilancino è lo snodo tra passato (*la stretta* di Bilancino) e presente (l'opera di ingegneria idraulica del terrapieno).

La Diga, innegabile opera dell'uomo, da sbarramento del bacino imbrifero, *assesta e sistema*, con la sua ragione d'essere lago, anche l'insieme ambientale e paesaggistico di riferimento.

In quanto elemento primario, soprattutto con l'inconfutabile azione che svolge, essa definisce il carattere e l'unicità ambientale. Inoltre, con la ri-unione del *poggio Mausoni* con il *poggio Campiano*, una sorta di nemesi del luogo a monumento del *lago perenne*, essa ripristina la situazione storico - idraulica della stretta ante prosciugamento del bacino, lasciataci degli Etruschi come ultima opera di profonda e imponente trasformazione dei luoghi.

Quello che abbiamo affermato, lungi da autocelebrazioni, pensiamo tocchi direttamente l'economia del pensiero *luogo-lago* e risulti effettivamente e *strutturalmente* importante quale snodo di comprensione dei motivi della nostra determinazione nel voler valorizzare il ruolo di questo sito nel quadro generale dell'intervento programmatorio del lago.

Il Borgo come un relitto alla deriva, stagna in un limbo irreali tra norme e fatiscenza. La privazione della sua ragione d'essere, luogo di sosta - attraversamento, lo pone apparentemente senza funzione e quindi senza futuro in assenza di corridoio nella stretta.

Senza scomodare la Logica, ci sembra ragionevole affermare, che qualunque proposta di riqualificazione che esuli dalle ragioni stesse che hanno mantenuto in vita il Borgo fino all'avvento del terrapieno, siano comunque destinate a naufragare.

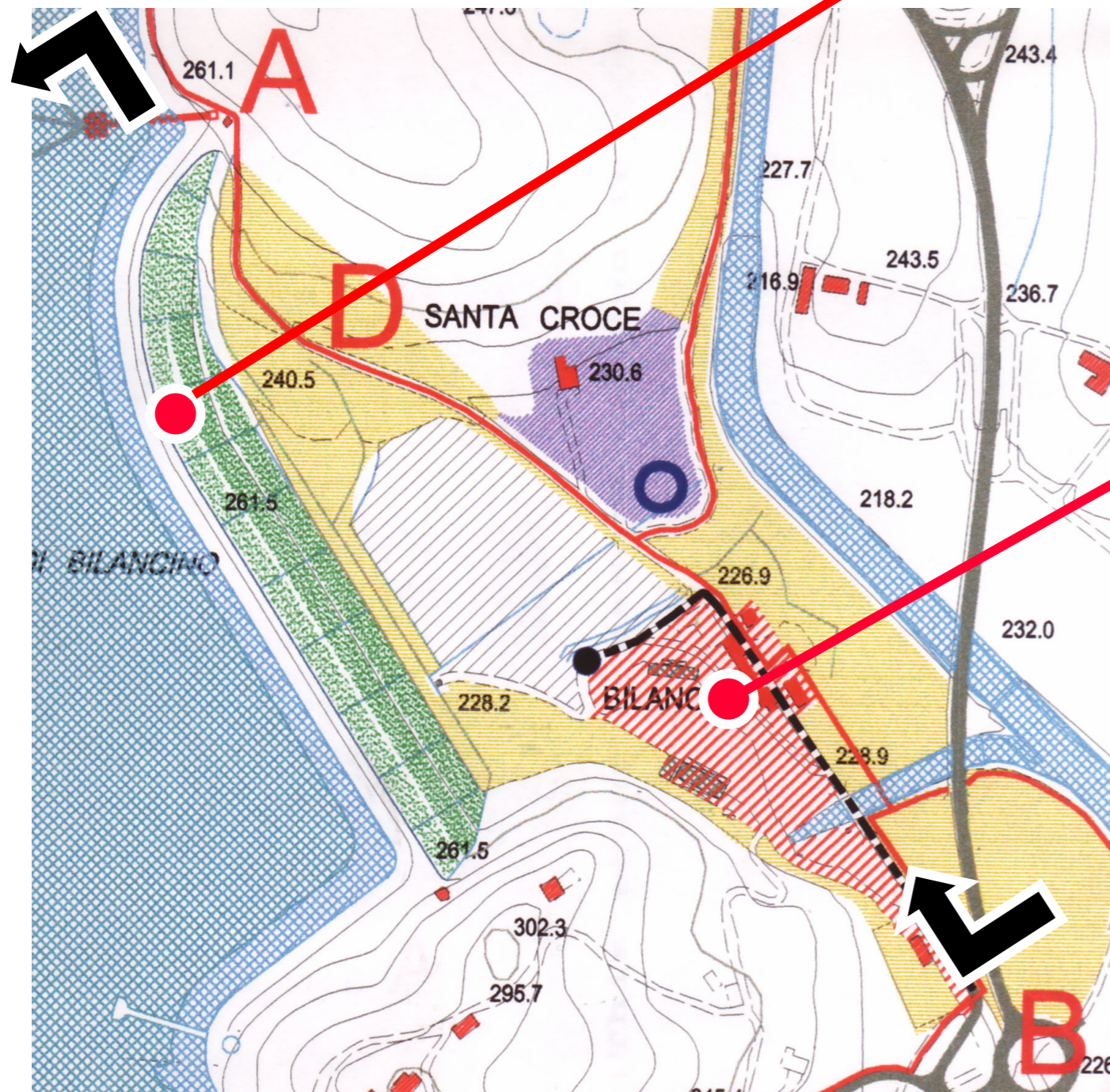
Valorizzare allora il binomio Diga-Borgo, come l'ossimoro del lago (chiuso-aperto), sarà la chiave di lettura per capire le indicazioni (graficizzate alle tavole allegate) che il piano propone per questa area strategica, che se non programmata e valorizzata, *anche* come risorsa turistico ambientale, rischia di rimanere il buco nero della programmazione, il vero monumento all'idea mancata.

Con questi pensieri l'area in oggetto si è concretizzata come grande accesso est (Firenze - Mugello - Val di Sieve) al sistema. Conseguentemente, interpretata nella declinazione degli spostamenti, è snodo di purificazione modale (gomma, acqua, ferro - bici) e diviene, nella dimensione scambio - sosta - intrattenimento, non solo complementarietà tra i soggetti del binomio Diga - Borgo, ma anche capacità di far giocare un ruolo forte ad un'area tra le più *deboli* nell'ambito territoriale di appartenenza proprio nella fase propositiva di sistemazione.

Il recupero del Borgo di Bilancino con l'integrazione di strutture per l'intrattenimento, è visto proprio nell'ottica del Foyer, che anticipa, disimpegna, intrattiene e collega, la soprastante opera di ingegno idraulico, con il palco - palcoscenico del grande teatro del lago.

Finestra belvedere sul Lago, che fronteggia le *monumentali viste* della Futa, la Diga, contemporanea testimonianza - dall'avvento dell'epoca umana - dell'eterno divenire tra artificio e natura, diviene *risorsa turistica di per sé*.

Artefatto di un grande museo all'aperto e monumento all'ingegneria idraulica, esso accoglie, per la sua posizione e il *genius loci* che emana, il richiamo delle Muse e propone l'*attraversamento*, non solo metaforico della diga, che restituisce *senso*, ruolo e dignità al mantenimento di un luogo, strategico per l'esistenza stessa dell'invaso e dell'insieme lago



La diga come artefatto e risorsa in sé. Il belvedere del lago.

Recupero del Borgo di Bilancino come il nuovo Fover del teatro del Lago

L'accesso est al sistema con scambio modale gomma - acqua

VALUTAZIONE LEGALE DELLA NATURA, CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO GUIDA DEL LAGO DI BILANCINO

Riguardo alla natura, contenuto ed efficacia del Piano Guida per il Lago di Bilancino, occorre osservare che si tratta di uno strumento che non gode di una definizione generale ed astratta e tanto meno di una disciplina legislativa

Proprio per questo motivo il Piano Guida non può essere introdotto fra gli strumenti urbanistici a disposizione del Comune, se non vi è almeno il preventivo esercizio di una potestà regolamentare, da parte dello stesso Comune, che mediante un atto deliberativo consiliare (v. art. 42 D.Lgs. n. 267/2000), ne configuri le funzioni e la finalità.

Va poi aggiunto che questo strumento non può sostituirsi a quelli contemplati dalla vigente legislazione nazionale e regionale, vincolante per il Comune, il quale non può, indirettamente con l'espedito della sostituzione, fare propria – di fatto - una potestà legislativa, che non rientra nelle sue attribuzioni.

Ne segue che il Piano Guida può consistere soltanto in un atto di autolimitazione dei poteri discrezionali di cui il Comune è titolare in materia urbanistica. Può perciò contenere gli indirizzi e i criteri cui lo stesso Comune ritiene di attenersi nello svolgimento delle sue future attività provvedimentali dotate di effetti sull'assetto del territorio.

Se poi l'atto di indirizzo, anziché previsioni di carattere meramente programmatico oppure relative alle modalità, ai tempi e ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici esistenti o disciplinati da altre fonti, intendesse proporre diverse destinazioni di aree o comunque incidenti sul territorio in modo difforme da quello previsto negli strumenti già operanti non potrebbe che avere un contenuto meramente previsionale in ordine alla formazione di varianti urbanistiche mediante le procedure oggi vigenti.

Vi è comunque una specifica funzione che può riconoscersi al Piano Guida come atto di indirizzo: esso riguarda una porzione di territorio totalmente rinnovata nei suoi caratteri morfologici dalla realizzazione dell'invaso, connotato dalla proprietà pubblica di tutte le opere di formazione dell'invaso e di tutte le aree di sponda fino alla quota di ml. 255 s.l.m.; interviene nel

momento del trapasso da una strumentazione urbanistica tradizionale (regolamento edilizio e p.d.f.) al piano strutturale e conseguente regolamento urbanistico, in via di formazione, in quanto il Comune ha già da tempo emanato l'atto deliberativo di cui all'art. 25 comma 1 lett. a) legge reg. 16 gennaio 1995 n. 5, ma ancora difettano elementi di sicura identificazione di scelte urbanistiche, mancando sia la perimetrazione delle UTOE sia quella del territorio aperto.

In questa situazione il Piano Guida si pone anche come proposta che, per la parte non propriamente inquadrabile nelle scelte già compiute in sede di p.d.f., dovrà essere valutata nella formazione del piano strutturale, rispetto al quale la sua specifica qualità di atto di indirizzo è idonea a manifestare una inequivoca volontà del Comune circa la disciplina territoriale dell'area lago.

Pertanto:

Il Piano Guida per il Lago di Bilancino è un atto di indirizzo, approvato mediante deliberazione del Consiglio Comunale, che, in conformità alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento, tenendo conto delle zonizzazioni e della disciplina del vigente regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione, nonché dell'avvio del procedimento di formazione del piano strutturale, ispirandosi ad un generalizzato criterio di salvaguardia ambientale, ritenendo rigidamente vincolanti gli orientamenti di cui all'art. 1 legge reg. 16 gennaio 1995, n. 5, viste le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 5 legge reg. n. 5/1995 cit., nel rispetto dei servizi idrici che l'invaso deve soddisfare, contiene la specificazione delle forme di utilizzo dell'area di spondalago di proprietà pubblica, mediante la concreta configurazione delle destinazioni di zona e la previsione delle modalità e criteri di attuazione degli interventi necessari per realizzare tali destinazioni, indicando le procedure e le attività occorrenti rispetto alle singole aree, distinguendo quelle per cui può essere direttamente utilizzata la strumentazione urbanistica (piani attuativi) prevista dal vigente Regolamento Edilizio da quelle in cui le destinazioni indicate presuppongono l'adozione e approvazione di variante al programma di fabbricazione.

Inoltre il Piano Guida contiene, a livello meramente propositivo, indirizzi per l'assetto del territorio circostante il lago, con riguardo: a) al rapporto fra l'area lacuale e le aree urbanizzate del capoluogo e di Cavallina; b) al sistema di viabilità gravitante intorno all'area lacuale, compresa la viabilità destinata a scopi essenzialmente turistici (percorsi pedonali e piste ciclabili); c) al sistema di trasporti pubblici e privati diretti a soddisfare la domanda turistica connessa all'area lacuale; d) alla localizzazione delle funzioni che interessano il migliore uso dell'area lacuale.

*** **

Il sistema normativo che ha permesso di realizzare l'invaso di Bilancino, per la parte tuttora vigente, si basa sulla legge reg. 8 marzo 1993, n. 12, che ha disposto la gestione commissariale per il completamento della diga.

L'articolo unico della legge reg. 14 aprile 1999 n. 23 ha inserito nella legge reg. 8 marzo 1993 n. 12 un art. 2-bis e un allegato A.

Il primo comma dell'art. 2-bis stabilisce che il Commissario, designato dalla stessa legge reg. n. 12/1993 per il completamento delle opere dell'invaso di Bilancino, "provvede a trasferire le strade e le altre opere divisibili, realizzate nell'ambito del completamento della diga di Bilancino, agli Enti competenti, in ragione della natura e della tipologia delle opere ed a seguito di classificazione delle stesse".

Poiché il secondo comma dello stesso art. 2 bis dispone che le opere relative all'invaso ed alle sponde sono trasferite dal Commissario ai Comuni elencati nell'allegato A, si deve innanzitutto tenere presente la delimitazione che ne deriva, nel senso che le "opere divisibili" di cui al primo comma non possono essere quelle relative all'invaso e alle sue sponde.

Queste ultime devono essere oggetto di un atto di cessione a favore dei Comuni elencati, i quali perciò divengono comproprietari per quote differenziate, determinate nell'Allegato. La quota di gran lunga preponderante spetta al Comune di Firenze, cui è attribuito il 73,47%, mentre il

Comune di Barberino di Mugello e il Comune di San Piero a Sieve, nel cui territorio è ricompreso l'invaso, non sono contemplati fra gli enti proprietari.

L'assenza della comproprietà si accompagna però all'attribuzione al Comune di Barberino di Mugello del "diritto d'uso" dell'invaso e delle sue sponde, ai sensi del terzo comma dell'art. 2 bis, per l'esercizio di attività "che non contrastino con la destinazione dell'invaso ai fini idrici", da considerare prevalenti.

Poiché il diritto d'uso può anche essere oggetto di concessione a terzi, il Comune ha provveduto in questi termini, conferendolo alla Spa Bilancino.

I "fini idrici", cui è collegata la stessa realizzazione dell'invaso, sono affidati alla ATO 3 – Medio Valdarno, che provvede mediante il gestore del servizio idrico integrato (Publiacqua Spa), ai sensi e per gli effetti della legge 5 gennaio 1994 n. 36 e delle leggi regionali di attuazione.

L'attribuzione della comproprietà ai Comuni di cui al richiamato Allegato A delle "opere relative all'invaso ed alle sponde", può significare che lo "invaso" e le "sponde", in quanto tali, cioè per le parti in cui non si trovano opere, sono di proprietà dell'ente a cui favore furono eseguiti gli espropri o le cessioni bonarie, cioè della Regione Toscana. Potendosi tuttavia ritenere che l'invaso sia nella sua totalità "opera", proprio in ragione dell'origine artificiale, il problema della ripartizione della proprietà fra più enti e la Regione Toscana si pone soltanto riguardo alle sponde.

Le sponde derivate da opere di assestamento, consolidamento ecc. appartengono agli enti elencati nel richiamato Allegato A, mentre le sponde naturali, cioè quelle che si sono formate unicamente per effetto della presenza del lago e il Borgo di Bilancino, con le sue aree strettamente pertinentziali, sono di proprietà della Regione Toscana. La diga e gli altri manufatti costituenti opere idrauliche spettano alla ATO 3 – Medio Valdarno, ai sensi dell'art. 9 legge 5 gennaio 1994 n. 36 e delle leggi regionali di attuazione.

Queste distinzioni fra le proprietà pubbliche non impediscono che spetti al Comune di Barberino di Mugello (ed anche al Comune di San Piero a Sieve per la porzione inclusa nel suo territorio,

eventualmente mediante l'accordo di pianificazione di cui all'art. 36 legge reg. n. 5/1995) l'esercizio dei poteri urbanistici di cui è titolare, tanto più che il diritto d'uso di invaso e sponde, di cui è ugualmente titolare, gli consente di porre in essere la necessaria disciplina territoriale senza dover ricorrere a specifiche intese con gli enti comproprietari.

A questo proposito occorre peraltro ricordare che con accordo di programma del 10.9.1996, approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 152 del 21.10.1996, cui ha preso parte anche il Comune di Barberino di Mugello, è stata resa operante, subordinatamente alla ratifica del Consiglio Comunale di Barberino di Mugello, una serie di varianti urbanistiche, tutte rivolte alla realizzazione delle opere connesse al completamento dell'invaso di Bilancino.

Il Piano Guida, però, va almeno in parte oltre il contenuto dello strumento urbanistico integrato dalle varianti di cui al richiamato accordo di programma: vi è previsto che parte delle aree di proprietà pubblica (Andolaccio) sia destinata ad edilizia residenziale, commerciale ecc.

Si aggiunga che in questo caso il diritto d'uso dovrà essere esercitato previa intesa con gli enti comproprietari, perché la destinazione ad utilizzo privato comporta necessariamente che, mediante gli opportuni procedimenti, la proprietà pubblica venga a cessare.

Dovrà essere stipulata una convenzione con gli enti comproprietari, i quali consentano espressamente il trasferimento ai privati, a titolo oneroso, delle aree cui sia impressa destinazione che comporta l'utilizzo edificatorio (privato), mediante procedure ad evidenza pubblica.

In sostanza Andolaccio è la sola area, fra quelle di spondalago (incluse nella quota di ml. 255), per la quale il Piano Guida prevede una destinazione nettamente diversa da quella contemplata dal programma di fabbricazione e successive varianti urbanistiche, con la conseguenza che l'atto di indirizzo, in cui consiste il Piano Guida, rimane a livello meramente previsionale se non viene posta mano a variante che, ai sensi dell'art. 40 comma 8 e seguenti legge reg. n.5/1995, adotti e approvi la nuova destinazione.

La variante dovrà prescrivere che l'attuazione della destinazione di zona avvenga mediante la formazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, in conformità ad una metodologia operativa già largamente presente nel regolamento edilizio.

Per il Borgo di Bilancino e le aree strettamente pertinenti non risulta esistere alcuna previsione specifica. Peraltro l'accordo di programma sopra richiamato affidava al Commissario, fra l'altro, il compito di "formulare proposte progettuali sino alla redazione dei progetti esecutivi per un piano di recupero e valorizzazione dell'originario abitato di Bilancino posto a valle della diga".

Risulta che il Commissario non abbia proceduto alla formulazione delle proposte sopra dette e che, pertanto, per questa parte, l'accordo di programma sia rimasto, almeno fino ad ora, inattuato.

Poiché i poteri conferiti al Commissario non si sarebbero comunque risolti nella formazione di provvedimenti amministrativi ed attengono, in ogni caso, a competenze che, di norma, spettano al Comune di Barberino di Mugello, niente osta a che quest'ultimo sostituisca la mancante iniziativa del Commissario, operando mediante una preventiva variante urbanistica, che utilizzi il procedimento di cui all'art. 40 commi da 3 a 7 legge reg. n. 5/1995, posto che non può dirsi che i poteri conferiti riguardo al Borgo al Commissario equivalgano ad una variante urbanistica già approvata od abbiano comunque la stessa valenza normativa.

Peraltro si tratta semplicemente di inserire un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente con l'individuazione del nuovo Comparto (potrebbe essere il Comparto R.C. 75 Borgo Bilancino, rivolto alla conservazione e valorizzazione del Borgo mediante opere di restauro, consolidamento e ristrutturazione, in vista di nuove funzioni di servizio rispetto all'area lacuale).

Per tutte le altre aree è possibile e legittimo applicare il vigente regolamento edilizio, nella parte in cui prevede che siano formati piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

*** **

Aspetto non secondario della nuova strumentazione urbanistica attuativa è costituito dalla previsione delle relative modalità di intervento, che possono variare per ognuna delle zone interessate.

Così, per le zone riguardo alle quali sono previste destinazioni che lasciano invariato l'assetto naturale dei luoghi, si dovranno essenzialmente dettare norme di salvaguardia ambientale, che disciplinino rigorosamente l'uso del territorio ed eventualmente predispongano incentivazioni per la conservazione e il miglioramento dell'ambiente naturale.

Per le zone, come ad es. Bellavista, per cui è prevista la realizzazione di un verde attrezzato e di una struttura sportiva a carattere comprensoriale, saranno possibili forme di intervento che non si esauriscono nella normativa per il migliore uso, ma consentono l'apporto finanziario, tecnico e gestionale dei privati, non escluso il ricorso alla finanza di progetto (project financing), soprattutto se, in sede di formazione del piano particolareggiato, si riuscirà ad elaborare uno studio adeguato circa i costi e i possibili ricavi per l'utilizzo degli impianti sportivi.

Lo stesso discorso può valere per le aree destinate ad infrastrutture la cui gestione in linea di massima deve essere affidata a privati (Campeggio).

Infine i piani particolareggiati dovranno riguardare l'assetto definitivo delle zone (Nebbiaia e Moriano) sulle quali, al momento attuale, saranno installate le attrezzature provvisorie per la balneazione e gli sports nautici, ritenendosi che, in questi casi, il regime preferibile per l'utilizzo da parte dei privati resti quello della concessione a tempo determinato.

*** **

Poiché la Spa Bilancino è affidataria del diritto di uso delle aree in questione, conferitole dal titolare del diritto stesso, cioè dal Comune di Barberino di Mugello, che è anche titolare dei poteri di pianificazione urbanistica, una logica evoluzione dell'affidamento comporta che la cura della redazione dei piani particolareggiati, delle varianti urbanistiche, dei piani finanziari, delle convenzioni con gli enti pubblici proprietari, delle procedure per la cessione a privati delle aree destinate ad edilizia residenziale, commerciale-direzionale ecc. le sia specificamente attribuita, fermo restando che ogni potere di emanazione di direttive, individuazione di obiettivi e programmi, adozione e approvazione di strumenti di varia natura spetta esclusivamente al Comune di Barberino di Mugello: quest'ultimo non delega alcun potere amministrativo.



CONCLUSIONI NECESSARIAMENTE PROVVISORIE

... al decollo di un
piccolo studio per
il grande futuro
di un lago...

L'avvento dell'invaso di Bilancino, esaurita la fase più legata agli aspetti idraulico-ambientali, entrando rapidamente nel virtuoso quanto tumultuoso capitolo dello *sfruttamento* del binomio lago – turismo, indipendentemente dalle collettive o singole volontà, determinerà rapidamente nuovi scenari che andranno anticipati proprio con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di programmazione economica per guidare i futuri assetti territoriali.