

Il Segretario	Segr. Amm.va	Il Segretario	Il Presidente
Nicoletta Fabbri	Dott. Natale Manciola		Nicola Benvenuti

*Nicoletta Fabbri*

*Natale Manciola*

*Nicola Benvenuti*

**DELIBERAZIONE N° 10010/14**

**Oggetto:** Parere sulla proposta di deliberazione C.C. n. 25/2014 “Adozione Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale”.

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica in ordine all’art. 49 d.l.gs.n° 267/00 Il Dirigente del Servizio Quartieri Dott.ssa Anna Bini .....	Vista la regolarità contabile si attesta la copertura finanziaria il Dirigente del servizio Ragioneria .....
---	---

<b>DELIBERAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> Quartiere - art. 47 Statuto	<input type="checkbox"/> Interp./Interrog. - art. 48 Statuto
<input type="checkbox"/> Proposte - art. 48 Statuto	<input checked="" type="checkbox"/> Parere - art. 49 Statuto	<input type="checkbox"/> Servizi di base - art 50 Statuto

<b>DA TRASMETTERE A:</b>	Assessore Decentramento	X Segreteria C. di Q.
X Albo Pretorio C. di Q.1	X Pres. Consiglio Comunale	X Albo Pretorio A.C.
<input type="checkbox"/> Legale e Contratti	<input type="checkbox"/> Direzione Ragioneria	<input type="checkbox"/> Assessore Lavori Pubblici
<input type="checkbox"/> Assessore Sport	<input type="checkbox"/> Assessore Sicurezza Sociale	<input type="checkbox"/> Assessore Cultura
<input type="checkbox"/> Assessore Pubblica Istruzione	<input type="checkbox"/> Assessore alla Mobilità	<input type="checkbox"/> Affari Generali – AA.OO.II
<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> .....

**ADUNANZA DEL 26 FEBBRAIO 2014**

Presiede il Consiglio il Presidente del Quartiere 1 Nicola Benvenuti, svolge le funzioni di Segretario la Responsabile della P.O. Supporto Attività Organi Istituzionali del Quartiere 1 Nicoletta Fabbri, fungono da scrutatori i Consiglieri: Francesco Ciani, Omero Terrinazzi, Andrea Badò.

Il Presidente propone l’approvazione della seguente deliberazione: Parere sulla proposta di deliberazione C.C. n. 25/2014 “Adozione Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale”.

**IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 1**

Vista la richiesta di parere sulla proposta di deliberazione C.C. n. 25/2014 “Adozione Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale”.

## **Il Consiglio di Quartiere 1 esprime parere favorevole con i seguenti contributi e osservazioni.**

### **Premessa**

Il regolamento urbanistico prevede numerose aree di trasformazione all'interno del Quartiere 1, molte delle quali di interesse strategico per la città intera. Alcune di queste sono di proprietà privata ed altre di proprietà pubblica. In questa premessa si esprimono alcuni elementi di valutazione generale che sono trasversali all'intero R.U.

### **Flessibilità**

Le schede del Regolamento Urbanistico che descrivono gli interventi di trasformazione volutamente contengono una descrizione di progetto poco dettagliata e le NTA aggiungono un'ulteriore grado di flessibilità agli interventi descritti consentendo di variare le percentuali di destinazioni d'uso previste fino al 20% della superficie utile lorda complessiva, a particolari condizioni.

Tutte le trasformazioni si attueranno tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, pertanto, una volta approvato il RU, le fasi successive della progettazione per la trasformazione non verranno più sottoposte al vaglio dei Consigli di Quartiere di riferimento o del Consiglio Comunale. Questa impostazione pare quindi essere volta alla maggiore flessibilità possibile ma anche ad un accentramento delle decisioni nella Giunta Comunale. Pur condividendo la necessità di garantire una certa flessibilità nella trasformazione della città e di una semplificazione burocratica, si ritiene che per interventi di particolare interesse pubblico (o per ampiezza e/o per particolare valore storico-monumentale e/o per valenza sociale) la cui trasformazione abbia delle ricadute per il futuro della città, l'iter di attuazione debba passare dal Consiglio Comunale e dal Consiglio di Quartiere di riferimento attraverso specifiche direttive previste dal RU stesso. A titolo di esempio si richiede che per le seguenti aree di trasformazione ubicate nel Quartiere 1 siano previste altre modalità di consultazione che consentano un'espressione di parere da parte del Consiglio Comunale e di Quartiere:

- AT 08.04 Ex Manifattura Tabacchi
- ATa 08.10 Ex Officine Grandi Riparazioni
- AT 12.01 Bufalini e ATs 12. 29 Piazza Brunelleschi
- AT 12.11 Ex Teatro Comunale
- AT 12.21 San Firenze
- ATs 12.27 Fortezza
- ATs 12.30 Parcheggio Carmine
- ATs 12.32 Sant'Orsola
- ATs 12.36 Verde Bunker

### **Parcheggi**

L'art. 31, comma 2, delle NTA, attraverso l'introduzione delle quantità minime di parcheggi privati necessari a sostenere gli impatti generati anche in caso di interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente cerca di affrontare il grande problema della carenza di parcheggio soprattutto all'interno dell'area del centro storico. Se da un lato è necessario reperire parcheggi per la popolazione residente (anche ipotizzando l'utilizzo del sottosuolo), si ribadisce qui il principio che all'interno dell'area UNESCO i parcheggi non possono essere attrattori di traffico. Al contempo l'accesso all'interno di tale area deve essere garantito da una progettualità che preveda parcheggi scambiatori al di fuori delle mura e una mobilità pubblica adeguata al suo interno. Partendo da questo assunto, che il Consiglio di Quartiere 1 ha già avuto modo di esprimere in diverse occasioni (si vedano deliberazioni N° 10019/11 e 10002/13), si richiede nuovamente che i parcheggi previsti dal RU all'interno dell'area UNESCO, previa verifica di fattibilità geologica, sismica e ambientale, siano esclusivamente pertinenziali.

## Concorsi pubblici

Per garantire la massima qualità degli interventi negli spazi pubblici e privati e al fine di garantire il massimo interesse pubblico si ritiene fondamentale che le modalità per arrivare alla scelta progettuale per le trasformazioni avvenga prevalentemente tramite concorso pubblico o, in alternativa piani di indirizzo da parte dell'Amministr. Com.le, e non direttamente attraverso il *project financing*.

## Linee Tramviarie

Si ritiene strategico, anche in funzione della futura Città Metropolitana, che si sviluppi un vero e proprio sistema tramviario che possa connettere le diverse zone della Città anche con i Comuni confinanti Campi, Sesto e Bagno a Ripoli. In tale prospettiva si conviene che l'attraversamento del centro storico sia indispensabile e strategico. In riferimento a ciò, rifacendosi a quanto già espresso nella deliberazione n. 10034/10, nel momento in cui l'amministrazione Comunale dovrà scegliere una soluzione definitiva, si richiede che il Consiglio di Quartiere 1 esprima il proprio parere in merito.

Tutto ciò premesso, si dà atto che l'Amministrazione Comunale nel corso di questa legislatura è riuscita a completare il percorso urbanistico complessivo comprendente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Tuttavia si rileva che molti degli indirizzi urbanistici elaborati da questo Consiglio di Quartiere nel corso di questi anni in sede di varianti al PRG, di espressione di pareri sul Piano Strutturale e sul Piano delle Alienazioni, non sono stati accolti. Si ritiene pertanto doveroso evidenziare nuovamente tali indirizzi nei punti successivi, con l'auspicio che possano essere finalmente accolti dall'Amministrazione Comunale.

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 2010**

Nell'ambito della variante al P.S. vengono proposti alcuni temi di interesse generale fra i quali l'inserimento di alcune forme di tutela paesaggistica costituita da nuovi 18 "punti belvedere" individuati nella Tav. 3 delle tutele del P.S.. Ciò costituisce un ulteriore avanzamento in difesa del paesaggio collinare ed urbano consolidato, assoggettando ad una procedura di verifica le "visuali" dei belvedere per individuare eventuali "interferenze" che potessero verificarsi, nell'attività urbanistico-edilizia ed ambientale nel nostro territorio.

Trattandosi di una proposta che riguarda il P.S., non possiamo sapere ancora quale sia la natura di queste "interferenze". Certamente si può pensare all'aspetto fisico di tutte le componenti che costituiscono un paesaggio visto e percepito dal da un belvedere. Più in generale parrebbe indicare la difesa di una visuale esistente e consolidata che non ammette appunto interferenze alla sua identificazione e riconoscibilità, finalizzata ad un suo legittimo e comune godimento, come patrimonio culturale di un paesaggio..

Da qui la proposta di inserire nella proposta il 19° punto di belvedere costituito dalla piattaforma che sta alla base dell'ex ristorante "Le Rampe", le cui caratteristiche sono state ampiamente rilevate in occasione della proposta di alienazione della palazzina del Poggi, realizzata nella seconda metà dell'800, che costituisce una parte integrante del sistema collinare dei "Viale dei Colli", "Piazzale Michelangelo", "Le Rampe", "Piazza Poggi", ecc., ecc., che si sviluppa dall'Arno fino a Porta Romana (Delibera Consiglio di Quartiere n. 10007 del 10.04.2012).

Riteniamo infine che limitare l'accessibilità pubblica a questa piccola ma significativa testimonianza storica nata pubblica e nell'interesse pubblico, costituisca "interferenza" al suo godimento e al godimento della visuale che il suo belvedere offre con il libero accesso ai cittadini.

## **IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Aspetto tecnico del R.U.: rapporto fra basi cartografiche e NTA.**

Si richiede che nella legenda degli elaborati cartografici, a fianco di ciascuna destinazione, siano indicati anche gli articoli di riferimento delle NTA.

### **Nuova area di trasformazione "ATs": Piazza Dallapiccola.**

La cosiddetta "Piazza", compresa fra via Maragliano, via Doni e via Monteverdi, su cui gravita l'edificio della "residenza Universitaria dell'Azienda al Diritto allo Studio", nel R.U. è individuata quale "verde di permeabilità ecologica con simbolo "V" che, di fatto, ricopre il 50 % circa dell'intera superficie.

In sostanza viene classificato un verde, di modeste dimensioni, che risulta essere sovrastante un parcheggio interrato privato e che, dalla sua costituzione viene utilizzato dalla popolazione circostante come “area per cani”, impedendone la effettiva fruizione alle persone.

Si ritiene pertanto che questa situazione “ibrida” e conflittuale debba essere superata con una decisione univoca riconducendo tutta l’area ad una vera e propria piazza, atta ad assumere la centralità dell’attiguo “Centro Commerciale Naturale” di via Doni, attraverso una progettazione dedicata che contempra alcuni arredi, pensiline per la sosta, ed alberature di alto fusto a margine dei marciapiedi del perimetro, anche mediante concorso.

Una prospettiva che inoltre tenda a stabilizzare una fisionomia ed un uso areale di cui il Quartiere di S. Jacopino ne è quasi completamente privo.

Si richiede pertanto di valutare la proposta, di annoverare nel Volume 3, fra le Aree di Trasformazione, una nuova area ATS 08.22, nell’UtOE 8 (Quartiere 1), per le ragioni suesposte,

#### **Art. 31 delle NTA - dotazioni di parcheggi privati correlati agli usi.**

La norma è tutta orientata a garantire la dotazione minima dei posti auto ogni qualvolta si configuri un incremento di carico urbanistico maggiore del 50 % della SUL esistente, o sull’incremento delle unità derivate, anche mediante interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente. Laddove si è nell’impossibilità fisica di realizzare tale reperimento, l’Amm.ne Com.le deve “disporre adeguate forme di monetizzazione”.

Parallelamente esistono però i casi, come quelli che riguardano alcune aree di trasformazione, ma anche la normale attività edilizia, in cui il reperimento delle “dotazioni minime” non rappresenta un problema realizzativo, data la tipologia, la grandezza del complesso architettonico, la significativa quantità di SUL, ecc. Ovvero, l’intervento può offrire l’opportunità di realizzare maggiori parcheggi pertinenziali o stanziali per le caratteristiche architettoniche dell’edificio.

Per far fronte ad una maggiore e più incisiva politica della sosta per residenti, considerata la penuria di posti macchina disponibili nel tessuto urbano del Centro Storico, come già evidenziato nel “contributo alla formazione del R.U.” (dati Sas e non solo), inviato all’Amm.ne Com.le (Delibera Consiglio di Quartiere 10023 del 20.06.2013), ed anche per supplire la eventuale mancata realizzazione di parcheggi, nei casi della possibile monetizzazione, si propone di incentivare la creazione di nuovi parcheggi pertinenziali oltre la soglia minima di legge, prevedendo un ulteriore comma all’art. 31.

Pertanto si richiede di valutare la seguente proposta:

“ In tutti gli interventi eccedenti il risanamento conservativo, compreso, nel caso in cui si intendesse realizzare posti macchina eccedenti a quelli previsti per legge, la superficie relativa non sarà computata nella SUL complessiva, fino al doppio dei parcheggi previsti per legge”.

Si ribadisce che all’interno della zona Unesco i parcheggi debbano essere esclusivamente pertinenziali, lasciando la collocazione dei parcheggi scambiatori fuori le mura.

#### **Art 29 – Usi ed impatti urbanistici. Comma 1 e 2. Classificazione degli impatti urbanistici.**

Il primo comma, terzo alinea, afferma che il Regolamento Urbanistico “definisce requisiti e limitazioni allo scopo di prevenire le situazioni di conflitto, derivanti dall’insediarsi da usi differenti in condizioni specifiche di contesto, che determinino potenziale pregiudizio dell’obbiettivo perseguito”.

A questa importante affermazione, segue al secondo comma la “Classificazione degli impatti urbanistici”.

Nell’apprezzare l’introduzione del “tema della vivibilità nell’ambito urbano”, si richiede che il primo comma faccia esplicito riferimento al DL 06.12.2012 n. 201 (Decreto Salva Italia), riportando in sintesi, il secondo comma dell’art. 31 dello stesso Decreto, che recita:

(...) “che la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali, o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente ivi incluso l’ambiente urbano e dei beni culturali” (...).

Conseguentemente si richiede che venga elaborato un ulteriore approfondimento in materia di liberalizzazione di apertura e concentrazione territoriale degli esercizi commerciali di somministrazione, sulla base del suddetto principio dell’art. 31 del Decreto Salva Italia.

#### **AREE DI TRASFORMAZIONE**

##### **ATs 10/11/12.19 - Viabilità Fortezza - Panciatichi**

Nella prima parte della “DESCRIZIONE” si afferma che questo tratto di nuova viabilità Fortezza –Panciatichi è uno degli interventi di grande rilevanza per il rafforzamento delle direttrici radiali di “penetrazione verso il

centro". Essendo questo asse Fortezza - Panciatichi a senso unico "in uscita dalla città" come giustamente affermato negli "OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO", si richiede di correggere da "penetrazione verso il centro" a "uscita dal centro".

Ovviamente si ritiene che questo asse di scorrimento possa velocizzare l'uscita dal Centro assumendo un compito fondamentale di quote di smaltimento del traffico nei viali di scorrimento a ridosso del Centro Storico.

#### **AT 12.01 (Bufalini), e ATs 12.29 (parcheggio Brunelleschi)**

Le attività in essere e quelle proposte, che interessano l'intero isolato sono molteplici e significative: dal riassetto e rifunzionalizzazione del complesso ospedaliero di S. Maria Nuova, dalle proprietà dell'istituto di credito della Cassa di Risparmio, con la finalità del riuso degli ambienti architettonici di valore annoverati nel censimento degli "Edifici di interesse Documentale", 005 (edifici per abitazioni e negozi in piazza Brunelleschi), 015 (Centro elettrocontabile della Cassa), 040 (sede Centrale della Cassa di Risparmio), al riassetto complessivo del plesso universitario, dal parcheggio indicato dallo stesso R.U. in piazza Brunelleschi al nuovo ingresso alla Facoltà di Lettere.

In definitiva viene proposto un Piano complessivo, che si attui per specifici ambiti, che abbia come scopo il coordinamento di tutti questi interessi mettendo in gioco tutte le risorse del suolo e del sottosuolo, di quelle architettoniche e di quelle spaziali disponibili di ciascuno, per perseguire ulteriori scopi di interesse cittadino: dalla permeabilità del più grande isolato del Centro Storico, ai collegamenti per gli utenti e Ospedale, dalla ottimizzazione dei Servizi al reperimento dei parcheggi.

#### **AT 12.01 - Bufalini**

Prescrizioni specifiche/compensazioni

Aggiungere la possibilità di reperire maggiori parcheggi pertinenziali facendo riferimento a quanto proposto in questa sede con la modifica dell'art. 31, allo scopo di incrementare posti macchina pertinenziali nel sottosuolo delle proprietà private.

Inoltre, nella scheda viene proposta la destinazione "commerciale relativa alle medie strutture di vendita" per il 5% della superficie stimata di 18.800 mq (più l'eventuale 5%).

Quindi viene prevista la possibilità di insediare medie strutture di vendita per complessivi 4.700 mq., ovvero circa due medie strutture di vendita. Appare chiaro che, nel caso di due medie strutture di vendita il carico urbanistico di trasporto, scarico e carico delle merci appare eccessivo per questo ambito urbano, sia in entrata e soprattutto in uscita.

Si richiede pertanto una maggiore riflessione su questo problema che, partendo dalla superficie commerciale esistente, valuti sia la diminuzione del 5% della sup. totale e l'inserimento di una percentuale di negozi di vicinato, previo studio trasportistico per verificare la sostenibilità del carico indotto del trasporto delle merci.

#### **ATs 12.29 - Parcheggio Brunelleschi**

E' vero, come affermato, che un parcheggio sotterraneo consente che le macchine trovino ospitalità nel sottosuolo, lasciando libera la superficie della piazza per realizzare la sua qualificazione, ma è anche vero che se non si mettono in gioco tutte le risorse areali dell'isolato attiguo, la piazza diventa un mero pretesto per accedere nel cuore del Centro Storico col mezzo privato, la piazza viene invasa dalle griglie di areazione e, soprattutto, dalle rampe di accesso e uscita del parcheggio sotterraneo, in uno spazio estremamente limitato quale è la Piazza Brunelleschi, tutta interna ad ambito urbano storico che si configura a "chiocciola".

A nostro avviso le ragioni di un parcheggio sotterraneo sotto la piazza si possono trovare:

- Nel rispondere alle esigenze di pertinenzialità delle residenze dell'ambito;
- Nel destinare una quota del parcheggio sotterraneo a chi, attraverso un percorso pedonale dedicato, deve raggiungere l'Ospedale di S. Maria Nuova.

Si richiede pertanto che la previsione di parcheggio pubblico sia riconvertita in parcheggio sotterraneo multipiano meccanizzato pertinenziale, con quote da destinare a parcheggio pubblico, previo studio trasportistico per verificarne l'accessibilità e la sostenibilità all'Ospedale.

La diversa tipologia di parcheggio consentirà una significativa riduzione delle griglie di areazione, la completa eliminazione delle rampe di accesso e uscita dal parcheggio, potrà offrire un servizio di sosta a chi deve accedere all'Ospedale, consentendo la realizzazione nella piazza di un giardino in superficie per i residenti e utenti.

**AT 12.02 - Cavour; AT 12.03 - Cherubini; AT 12.04 - S. Agnese; AT 12.06 – Ex Enel Salvagnoli; AT 12.07 - Ex FS Salvagnoli; AT 12.08 - Ex Inarccassa; AT 12.10 – Ex Scuola Sassetti;**

Pienamente d'accordo sulla priorità della destinazione residenziale e, ove previsto, l'inserimento degli esercizi commerciali di vicinato.

Inoltre come proposto ad integrazione dell'art 31: “ In tutti gli interventi eccedenti il risanamento conservativo, compreso, nel caso in cui si intendesse realizzare posti macchina eccedenti a quelli previsti per legge, la superficie relativa non sarà computata nella SUL complessiva, fino al doppio dei parcheggi previsti per legge”.

#### **AT 12.05 - Ex Caserma Vittorio Veneto.**

Sulla riconversione dei Complessi Architettonici dismessi, nell'ambito dei “contributi preventivi” che il Consiglio di Quartiere aveva elaborato e dato all'Amm.ne Com.le (Delibera Consiglio di Quartiere n. 10023 del 20.06.2013) , era stato posto l'accento sul ruolo di Firenze “Città della Cultura”, non solo come presenza attiva delle grandi Istituzioni Culturali e Centri di Ricerca, dell'esteso Patrimonio Artistico e Scientifico nei Musei e Gallerie o dei Centri per l'Alta Formazione, ma anche come soddisfacimento alle richieste della Soprintendenza Speciale del Polo Museale, dei Musei Universitari scientifici, dell'Istituto e Museo della Storia della Scienza, dell'Opificio delle Pietre Dure, della Soprintendenza Archeologica della Toscana, dell'Archivio di Stato di Firenze, della Biblioteca Nazionale Centrale, per complessivi 80.000 mq.

E' necessario attivare un nuovo assetto organizzativo e logistico di queste istituzioni, che non può essere visto come problema dei singoli soggetti richiamati, che ovviamente devono fare la loro parte, ma le cui soluzioni vanno ricondotte nell'interesse della città, e quindi anche nel momento della Pianificazione Urbanistica, la cui attuazione pur essendo legata ai tempi lunghi, può essere intrapresa fin da ora.

Riteniamo che una prima e parziale risposta sia da ricercarsi in questa area di trasformazione. Si richiede pertanto che il previsto concorso non debba essere, come si afferma nelle “modalità di intervento”, “preliminare alla definizione delle nuove destinazioni d'uso”, ma che sia la stessa Amm.ne Com.le a dettare la qualificante e decisa scelta degli usi del complesso, verso la creazione della “Città della Scienza”, o comunque in ambito culturale.

#### **AT 12.11- Ex Teatro Comunale**

Nell'ambito della previsione della alienazione il Consiglio di Quartiere si era espresso (Delibera 10007 del 10.07.2012 ) nel rendere maggiormente vivibili con adeguati esercizi commerciali (caffè, ristorante, ecc) soprattutto nella parte retrostante, prevedendo sul fronte di via Magenta un mix di funzioni con esercizi a servizio della nuova residenza e di quella consolidata nella zona adiacente. Si ritiene inoltre che in questo caso diventi significativa la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali nel Centro Storico, come proposto ad integrazione dell'art 31, nel quale: “ In tutti gli interventi eccedenti il risanamento conservativo, compreso, nel caso in cui si intendesse realizzare posti macchina eccedenti a quelli previsti per legge, la superficie relativa non sarà computata nella SUL complessiva, fino al doppio dei parcheggi previsti per legge”.

#### **AT 12.13- Giusti**

La ormai più che consolidata presenza dell'Istituto tedesco, parte di un più vasto contesto culturale internazionale dell'Istituto Max-Plank, è fra le presenze più significative degli Istituti stranieri sul nostro territorio. I contenuti spazi che ospitano la storica biblioteca necessitano di un ampliamento previsto in ipogeo. Una iniziativa che rientra nell'interesse che la città ha nei confronti della Ricerca e dell'Alta Formazione, come sottolineato nella Delibera del Consiglio di Quartiere 10023 del 20.06.2013, relativa al “Contributo preventivo alla formazione del Nuovo Regolamento Urbanistico”.

Si richiede che nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI, sia inserito un ulteriore terzo punto:

- “L'intervento in ipogeo dovrà essere improntato ad una elevata qualità architettonica e di inserimento ambientale”.

#### **AT 12.19 Pietrapiana**

Palazzo delle Poste: Edifici di interesse documentale n. 40.

Si richiede che nelle PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI siano integrati i seguenti tre punti:

- I 3.000 mq siano destinati esclusivamente a centro commerciale con eventuale media struttura di vendita non superiore ai 600 mq.;

- Parte della superficie sia destinata al mantenimento di un ufficio postale, la cui presenza è consolidata nel quartiere di S. croce, da quasi cinquanta anni;
- Che il terzo punto relativo alla compensazione, dopo le parole “disciplinato dall’art. 25”, sia integrato con: Tale compensazione dovrà essere utilizzata per riqualificare tutta l’area antistante di via Pietrapiana fino all’incrocio di via dei Pepi”.

Infatti, dopo la realizzazione dei cassonetti interrati tutta l’area necessita di un intervento coordinato, soprattutto per far fronte al cospicuo e consolidato transito pedonale fino a piazza Salvemini.

#### **AT 12.21 - San Firenze**

Si ritiene doveroso che per comprendere la migliore utilizzazione di questa struttura estremamente articolata e complessa, sia necessario partire dal contesto storico-culturale, monumentale e museale. Dato il contesto il seicentesco complesso architettonico di S. Firenze, è una struttura che non può essere banalizzata con una funzione direzionale sui generis. Cos’è quindi che può autorevolmente caratterizzare la nuova funzione di questo complesso?

L’unica forma Direzionale che meriti una ampia considerazione ed auspicio, è quella di un ambizioso coordinamento della “Città della Cultura”, quale è Firenze, a cui manca ancora la capacità di fare sistema.

In questa fase riteniamo necessario riproporre le stesse premesse d’ordine culturale che abbiamo evidenziato nel caso dell’ex Caserma Vittorio Veneto (AT 12.05), di Costa S. Giorgio, con le più generali considerazioni enunciate per la politica del recupero dei Complessi Architettonici Dismessi di cui al contributo che il Quartiere ha dato con la Delibera del Consiglio di Quartiere 10023 del 20.06.2013. Firenze rimane in attesa di un consolidamento della “Città della Cultura”, di una esemplare connotazione con la “Città del Restauro”, di un approdo verso la “Città della Scienza”, di una grande innovazione con la “Città della Moda”. Valorizzare i luoghi dove alloggiare i saperi, la produzione e la storica testimonianza artistica, l’alta formazione, la ricerca e, in definitiva, la Cultura.

#### **AT 12.22 - Sant’Agnese**

Fermo restando quanto richiesto in occasione del parere del C. di Q. (Delibera 10007 del 10.04.2012, si richiede un ripensamento alla alienazione in quanto Sant’Agnese potrebbe costituire un polo culturale con biblioteca facendola diventare, una piccola Oblate o Canova, come anche luogo di incontro interculturale, vista anche la vicinanza con varie università italiane e straniere. In ogni caso tra le funzioni proposte ci pare più idonea quella in parte residenziale mirata ai giovani e in parte direzionale intendendo le funzioni di cui sopra anche con gestione pubblico-privato.

#### **AT 12.27 - Fortezza da Basso**

In questa sede riproponiamo lo stesso parere che il Consiglio di Quartiere aveva deliberato (10034 del 09.10.2013), in occasione della Variante al PRG vigente. In buona sostanza era stato visto molto favorevolmente le scelte dell’intervento di riqualificazione del polo fieristico-espositivo, proposto con grande chiarezza, con la eliminazione delle superfetazioni, anche volumetricamente significative, la ricostituzione dei bastioni che offrivano l’opportunità di realizzare sottostanti padiglioni, la ricostituzione dei “camminamenti di ronda”.

Ma, nello stesso momento riteniamo che il complesso della Ex Fortezza non possa essere interpretato, visto e valutato come “oggetto urbano”, essendo stesso parte integrante di un quadrante urbano fra i più complessi e coinvolgenti, sia nel rapporto con la residenza circostante, sia per il ruolo improprio di “spartitraffico”, che nonostante tutto è costretto ad assumere.

E’ pertanto necessario “alleggerire” la caratterizzazione specialistica del Polo a favore degli ambiti urbani esterni alla “EX Fortezza, ma anche al loro coinvolgimento nei momenti espositivi, in uno scambio virtuoso esterno-interno e interno- esterno, per un reciproco coinvolgimento e valorizzazione.

Si ribadisce l’opportunità di creare zone verdi che con i percorsi previsti, potessero creare un “continuum” interno collegato con la ricchezza del verde pubblico esterno alla Fortezza.

Con il passaggio della Tramvia nei pressi della antistante “Piazza dei Bambini e Bambine di Beslan” diventa importante l’aspetto logistico per la funzionalità del Polo espositivo. Infatti il passaggio dei mezzi per lo scarico e carico delle “merci” dovrà essere potenziato su altro fronte che non sia solo quello di viale Strozzi, già giornalmente impegnato dalla normale pressione della circolazione. Per questo avevamo individuato nel piazzale Montelungo il luogo idoneo non già per un mero parcheggio, ma per uno specifico parcheggio

sotterraneo dedicato agli operatori, comunicante con l'interno della Fortezza, compatibilmente con il sottoattraversamento della TAV.

Infine riguardo lo strumento Attuativo del Piano di Recupero era stato richiesto che fosse preceduto da un "Piano Guida" che, pare scomparso dalla strumentazione urbanistica.

#### **ATs 12.30 - Parcheggio Carmine**

Nel R.U. si afferma che la posizione della piazza nell'ambito di tutto l'Oltrarno ha una valenza strategica "prioritariamente per la sosta dei residenti" ma, con la presenza di un "vivace tessuto commerciale ed in prossimità di poli attrattori quali l'Università, attrazioni culturali, teatri, ecc.", una quota parte dei parcheggi potrà essere destinata alla sosta pubblica".

Due verità molto lucide: da una parte le esigenze della sosta dei residenti, dall'altra il fattore economico, di rivitalizzazione e volano del tessuto economico. Il problema che si pone è se possiamo tenere separate queste due necessità.

Il Quartiere si è già sostanzialmente espresso in più riprese in tal senso, affermando che i parcheggi pubblici con libero accesso, debbano essere individuati all'esterno della zona Unesco, come già avvenuto per tutti i parcheggi "di qua d'Arno", e che la ZTL non può essere ridotta. Riteniamo altresì che la verifica per l'individuazione di luoghi idonei a margine del tessuto storico, non sia ancora stata fatta, se si escludono le potenzialità che derivano dal sottosuolo delle Aree di Trasformazione ATs 12.31 (Parcheggio ex Officine Produzione Gas), e AT 12.24 (Zanella), prossimi ma non vicini al Centro Storico. Si auspica pertanto che questa verifica possa essere sviluppata con una ricognizione definitiva di fattibilità, in tal senso, a margine del tessuto storico ed in sotterranea, interessando ex complessi produttivi soggetti e demolizione e ricostruzione; spazi che possono essere messi in gioco come parte di piazza Tasso e sede stradale al margine; Piazza dei Nerli, lo stesso Piazzale di Porta Romana, ecc.

Per quanto riguarda invece la sosta pertinenziale, dovrà essere consentita agli aventi diritto all'accesso della ZTL.

Una reale possibilità di insediare un parcheggio pertinenziale sotterraneo in forma meccanizzata, potrebbe avvenire nel primo tratto, provenendo da Borgo S. Frediano, senza spingersi dentro piazza del Carmine o, eventualmente, solo marginalmente e comunque in sotterranea. Tali verifiche di inserimento di parcheggi pertinenziali sotterranei, potrebbero spingersi anche nei luoghi suddetti, dove la concentrazione dei mezzi di trasporto è particolarmente rilevante.

#### **ATs 12.32 - Sant'Orsola**

Dopo due gare di Progetto andate deserte la Provincia, beneficiaria della permuta con il Ministero delle Finanze, l'Agenzia del demanio, la Regione Toscana, ed il Comune di Firenze, sta per intraprendere la strada della "Concessione" con un Bando Internazionale che, in base alla DCC 2011(C/00015, prevede un progetto Unitario. Parrebbe però che il Mix di servizi collettivi (liceo artistico,, accademia di danza, uffici pubblici, ecc.), già previsti dallo stesso R.U., possa venire meno. Ben venga la parte museale collegata alla porzione archeologica messa in luce, come le attività culturali ad esso collegate. Come auspicabile potrebbe essere una parte significativa di parcheggi pertinenziali sotterranei, ed un'area per impianti sportivi provvisti di piscina pubblica e fitness pressoché inesistenti nel Centro Storico.

Per quanto riguarda la parte commerciale del piano terra si aderisce alle previsioni del R.U., salvaguardando e potenziandone la permeabilità dell'intera struttura mediante molteplici accessi e corridoi di attraversamento di uso pubblico.

#### **ATs 12.33 - Sottopasso FS (Piazza Stazione)**

Nell'ambito della verifica di compatibilità con il passaggio della tramvia, si richiede di verificare la possibilità di prevedere, a margine dell'ampliamento e riqualificazione del sottopasso e del passaggio della tramvia, un parcheggio pertinenziale sotterraneo meccanizzato.

#### **ATs 12.35 - Università Annigoni**

Il Consiglio di Quartiere si era già espresso favorevolmente (DCQ 10036 del 17.12. 2013), alla previsione di un nuovo complesso architettonico di rilievo, con il quale verrà portato a compimento il grande plesso universitario della Facoltà di Architettura, nello storico complesso di S. Verdiana.

L'intervento sarà di valenza urbana, con la innovativa quinta architettonica con la inedita pensilina quale punto di mediazione fra lo spazio vuoto e quello costruito, capace di costituire un reale rapporto con l'intera piazza

Annigoni, sia dal punto di vista scenografico, sia da quello funzionale di nuovo accesso al Dipartimento di Architettura (DIDA).

Qualsiasi uso futuro della piazza pedonale dovrà tenere in grande considerazione la nuova funzione di accesso al Dipartimento, sia nelle auspicate forme di arredi per la sosta delle persone nell'area pedonale antistante, sia negli ulteriori spazi liberi della piazza, vocati all'uso ludico di bambini, giovani e famiglie, assecondando esigenze già consolidate negli anni, che possono essere integrate con l'uso fieristico-mercatale che dovrà essere saltuario, stagionale e mai prevalente.

#### **ATs 12.36 - Verde Bunker**

Il R.U. destina l'area di 4.300 mq a verde pubblico.

Già con Delibere del Consiglio, rispettivamente una prima volta in occasione del Piano Strutturale (DCQ 10034 del 25.11.2010, ed una seconda volta in sede di Osservazioni al medesimo Piano (DCQ 10018 del 09.03.2011), il Quartiere si era espresso con forza contrastando ipotesi di utilizzazione velleitaria o minimale, per rilanciare una proposta credibile e soprattutto necessaria, consistente nella funzione culturale-sociale pubblica, con particolare riferimento alla funzione ludico-sportiva, quale punto di riferimento della popolazione giovane, studentessa ed anziana del Centro, che ne è privo. In sostanza una creazione di Servizi al cittadino per la cultura e le necessità del corpo, che potranno incrementare la residenzialità del Centro storico, attraverso la realizzazione di un edificio-servizi-palestra-piscina che potrebbe occupare una parte dell'area mentre la restante parte essere destinata a verde pubblico.

Inoltre, considerando la continua rarefazione dei posti macchina in aree a destinazione pubblica, discriminando fortemente i cittadini del Centro Storico rispetto altre zone della città, si debba prevedere nell'ambito del recupero di tutta l'area un parcheggio pertinenziale sotterraneo per i residenti della zona.

In prima istanza potrebbe essere indetto un concorso pubblico per sviluppare le suddette finalità e, successivamente, individuare uno strumento idoneo per la realizzazione del progetto vincitore, che potrebbe essere il Proget-Financing.

#### **AT 08.03 - Ex Lazzi e AT 08.07 - Squarcialupi**

Entrambi le Aree di Trasformazione, potrebbero far parte di un Piano Unitario coordinato, ed essere interessate, nell'ambito delle destinazioni previste dal R.U., del tanto agognato Transit-Point per la distribuzione e scarico delle merci nel Centro Storico. Per quella tipologia di servizio la posizione dell'area dell'ex Lazzi, si configura come strategica perché estremamente prossimo al Centro Storico, ma anche per la caratteristica di accessibilità e per l'ampiezza complessiva dell'insediamento, fatte salve le verifiche sui trasporti.

Per tali aree inoltre, si richiede di valutare la seguente proposta:

“ In tutti gli interventi eccedenti il risanamento conservativo, compreso, nel caso in cui si intendesse realizzare posti macchina eccedenti a quelli previsti per legge, la superficie relativa non sarà computata nella SUL complessiva, fino al doppio dei parcheggi previsti per legge”.

#### **AT 08.04 - Manifattura Tabacchi e ATs 08.18 - Viabilità Cascine, Pergolesi, Tanini**

Recentemente anche presso le Istituzioni Pubbliche si è sviluppato un forte interesse all'ipotesi avanzata da un noto operatore, di concentrare nell'ex complesso manifatturiero, una sorta di “Città della Moda”.

Questa proposta va nella direzione fortemente auspicata dal Quartiere 1 nell'occasione del Contributo dato all'Amm.ne Com.le ( Delibera C.di Q. 10023 del 20.05.2013), nel corso della formazione del presente Regolamento Urbanistico.

In generale risulta evidente che l'Amministrazione può condividere le proposte di riassetto urbanistico-economico che giungono dall'esterno, ma è altrettanto auspicabile che sia la stessa Istituzione a spingere la realtà economico-culturale esistente e operante sul territorio, con le sue esigenze e aspettative, verso una scelta che le compete. Quale scelta?

Firenze è “Città della Cultura”che attende di essere consolidata e “fare sistema”; è in attesa che le sue eccellenze nel campo del restauro siano organizzate in un ambito che potremmo definire della “Città del Restauro” (attualmente l'Opificio delle Pietre Dure è “ospite” del Polo Fieristico- Espositivo); di cogliere i grandi “giacimenti” scientifici esistenti depositati da oltre quattrocento anni nelle varie Istituzioni per approdare verso la “Città della Scienza”; tessere un reale rapporto con le rappresentanze delle università e Istituti stranieri che operano sul territorio ed incrociare i saperi, coordinandone le potenzialità; Valorizzare i luoghi dove alloggiare i saperi, la produzione e la storica testimonianza artistica, l'alta formazione, la ricerca e, in definitiva, la Cultura. ed infine questa proposta innovativa con la “Città della Moda”

Sulla base di quanto premesso, fermo restando i benefici pubblici enunciati nelle prescrizioni/compensazioni della scheda del R.U., rivedere le percentuali stabilite nella scheda. Inoltre, le valutazioni sugli aspetti infrastrutturali connessi con il recupero della M.T., configurano non solo la funzionalità della mobilità del complesso, ma dell'intero quadrante urbano.

Si ritiene pertanto che non sia sufficiente la sola previsione della nuova strada Rosselli Pistoiese, della riconversione della linea ferrata a tramvia e della "armonica integrazione ed interconnessione" delle nuove infrastrutture ma che sia necessario legare gli interventi previsti nella MT, alla effettiva realizzazione delle infrastrutture, procedendo in forma progressiva anche per parti, valutando in termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche con il coinvolgimento convenzionale del privato.

Tempi e modi di attuazione, anche parziali, dovranno essere stabiliti nel Piano Attuativo.

Pertanto si ritiene che la scheda di Trasformazione vada rivista alla luce delle considerazioni sopra esposte mirando soprattutto ad un insediamento di **funzioni di importanza pubblica** che ben si inseriscono in un quadro di interventi di una architettura di grande valore. Si richiede altresì che, nello sviluppo dell'insediamento sia garantito/a:

- l'integrità storica del complesso;
- la valorizzazione del sistema delle piazze all'interno del complesso;
- che eventuali nuove edificazioni dovranno essere compatibili con lo skyline dell'area della Manifattura.

#### **ATa 08.10 - Ex Officine Grandi Riparazioni (OGR)**

L'attuazione delle prescrizioni/compensazioni previste dalla scheda, relative alla tramvia, alla parziale realizzazione della viabilità Rosselli-Pistoiese e opere di raccordo, nonché della viabilità di servizio al Teatro dell'Opera, entro e fuori il perimetro del piano attuativo, dovrà precedere o essere contemporanea alla realizzazione del nuovo insediamento. Tempi e modi di attuazione, anche parziali, dovranno essere stabiliti nel Piano Attuativo.

Al necessario e previsto coordinamento con le opere di urbanizzazione delle limitrofe aree edificate in attuazione del PUE Leopolda Paisiello, dovrà essere accompagnato da una serie di interventi di opere di urbanizzazione secondaria che si affaccino e dialoghino con l'insediamento esistente facendole diventare patrimonio comune, quali la centralità di una piazza, di verde pubblico attrezzato che si connetta con quello esistente, di strade alberate con mitigazione ambientale e necessità paesaggistica, di un centro civico multifunzionale di quartiere, biblioteca ed altre iniziative che tendano a consolidare le esigenze sociali degli abitanti già insediati, che ne sono privi, e di quelli che verranno.

#### **ATs 08/12.16 - Parcheggio Vitt. Veneto**

Le complesse opere previste nella scheda hanno lo scopo di riconsegnare alla città quest'ambito preso in esame, restituendo dignità d'immagine di "Porta della Città" a chi, superato il ponte, entra nell'ambito storico - a sua volta riqualificato con la presenza del nuovo Teatro dell'Opera e resa funzionale con il passaggio della tramvia -, riqualifica la testata del Parco delle Cascine, determinando una vera e propria continuità funzionale fra le suddette emergenze e quella parte del Centro Storico. Il previsto parcheggio pubblico scambiatore sotterraneo di 500 posti ha lo scopo di servire questa molteplice e complessa realtà di funzioni. Siccome la residenza ha la stessa dignità delle altre, si chiede che una congrua parte dei 500 posti previsti sia dedicata all'esigenza di parcheggio dei residenti

#### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il coordinamento fra le NTA del Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio, ognuno nella propria specificità (che già di per se è elemento positivo), assume una rilevanza particolare rispetto la necessità di comprensione per gli operatori nella gestione della cosa pubblica, ma anche per l'operatore (proprietà, tecnico ed impresa) e di chi deve giudicare l'operato.

Per facilitare questi compiti, si richiede che la lettura dei contenuti del Regolamento Edilizio possa avvenire anche per parole chiave che, attraverso apposito indice, rimandano agli articoli di riferimento.

---

Non è chiaro se nel nuovo Regolamento Edilizio sia previsto un capitolo sul "decoro urbano", ed in particolare delle facciate degli edifici, dei palazzi e, conseguentemente, anche dei marciapiedi.

La presenza in città di cospicue colonie di piccioni sono la causa di preoccupanti criticità igienico-sanitarie nello spazio pubblico, con evidente corrosione degli elementi architettonici lapidei, pubblici e privati, che spesso compromettono anche i valori estetici, con particolare riferimento all'Area Unesco.

Riteniamo che in occasione del rifacimento delle facciate, con particolare riferimento al rilascio del permesso per l'occupazione del suolo pubblico, sia previsto l'obbligo di collocare sugli elementi architettonici sporgenti il piano delle facciate, i cosiddetti "spilli antipiccioni" e, ove specificatamente valutato, anche reti apposite. La salvaguardia del patrimonio storico-architettonico passa anche attraverso queste iniziative di civiltà.

Si procede alla votazione:

Consigliere	Presente	Non votante*	Favorevole	Contrario	Astenuto
Abbassi Andrea	X		X		
Armani Oberdan	X		X		
Badò Andrea	X			X	
Benvenuti Nicola	X		X		
Bon Donatella	X		X		
Brogelli Gabriele	X		X		
Ciani Francesco	X		X		
Corti Grazi Emanuele					
De Razza Francesco Giovanni	X		X		
Delfino Alessandro	X			X	
Fanetti Pier Luigi					
Fantini Enrico	X			X	
Gemignani Gabriele	X		X		
Grassi Ornella	X		X		
Madiai Villani Chiara					
Marmugi Stefano	X				X
Nativi Roberto	X		X		
Passeri Marco	X			X	
Sansone Riccardo	X		X		
Sodi Marco Antonio	X		X		
Spini Debora					
Terrinazzi Omero	X		X		
Torrini Niccolò	X		X		
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>		<b>14</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

### IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 1 – Centro Storico

- Visto l'art. 49 dello Statuto del Comune di Firenze;
- Visto l'art. 27 del Regolamento dei Consigli di Quartiere;
- Vista la proposta di parere;
- Udito il dibattito svoltosi durante la trattazione degli argomenti;
- Visto l'esito della votazione;

**DELIBERA**

di **APPROVARE il PARERE FAVOREVOLE** alla proposta di deliberazione C.C. n. 25/2014 “Adozione Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale” secondo quanto espresso in narrativa con i contributi e osservazioni contenute.

*Firma autografa sostituita da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs. 39/1993*

**Il Segretario verbalizzante**

Nicoletta Fabbri

*Nicoletta Fabbri*

**Presidente del Quartiere 1**

Nicola Benvenuti

*Nicola Benvenuti*