



<b>Il Segretario</b>	<b>L'estensore</b>	<b>Il Presidente</b>
Dr.ssa Alessandra Altavilla	Istr.amm.vo S. Dini	Maurizio Sguanci

**DELIBERAZIONE N. 13/2020**

**Oggetto:** "Variante al Regolamento Urbanistico Scheda norma AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo. Adozione" **Espressione di parere**

<b>DA TRASMETTERE A:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/> Pres. Consiglio Comunale
<input checked="" type="checkbox"/> Servizio Atti	<input checked="" type="checkbox"/> Albo Pretorio A.C.	<input checked="" type="checkbox"/> Assessore Del Re
	<input checked="" type="checkbox"/> Commissione 3 "Territorio, Urbanistica, Infrastrutture, Patrimonio"	<input checked="" type="checkbox"/> Assessore Martini

<p><b>ADUNANZA DEL GIORNO</b> <b>19/05/2020</b> Straordinariamente, a causa della emergenza, sanitaria in atto, in video-conferenza</p> <p>Presiede il Consiglio il Presidente del Quartiere 1 Maurizio Sguanci</p> <p>Svolge le funzioni di Segretario la Responsabile "P.O. Attività Istituzionale Quartiere 1" Dr.ssa Alessandra Altavilla</p> <p><b>Consiglieri con funzione di scrutatori:</b> 1. Passeri Marco 2. Pracucci Giulia</p>	<p><b>CONSIGLIERI PRESENTI</b> All'adozione del provvedimento <b>Abbasi Andrea</b> <b>Amato Edoardo</b> <b>Annibale Carmela</b> <b>Benassai Luigi</b> <b>Caporale Domenico</b> <b>Cocchi Tommaso</b> <b>Fenyés Costanza</b> <b>Passeri Marco</b> <b>Petralli Simone</b> <b>Pieraccioni Roberta</b> <b>Pracucci Giulia</b> <b>Ridolfi Giorgio</b> <b>Ristori Duccio</b> <b>Ruo Angela</b> <b>Russo Giuseppe</b> <b>Sguanci Maurizio</b> <b>Tani Beatrice</b> <b>Torrigiani M. Francesco</b></p>	<p><b>CONSIGLIERI ASSENTI</b> All'adozione del provvedimento</p> <p><b>Massai Sergio</b></p>
---	--	--

## IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 1 – Centro Storico

- Visto l'art. 17 Decreto legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e smi recante “Circoscrizioni di decentramento comunale”;
- Visto l'art. 49 dello Statuto del Comune di Firenze recante “Funzioni consultive”
- Visto l'art. 27 del Regolamento dei Consigli di Quartiere recante “Funzioni consultive”;
- Vista la richiesta di parere della Presidenza del Consiglio Comunale, pervenuta a mezzo posta elettronica in data 06/05/2020, avente per oggetto *Richiesta parere ai sensi dell'art. 49 dello Statuto, dell'art. 27 del Regolamento dei Consigli di Quartiere – Proposta di Deliberazione n. 111/2020 recante: Variante al Regolamento Urbanistico Scheda norma AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo. ADOZIONE;*
- Dato atto che la suddetta richiesta suddetta stabiliva come termine entro il quale esprimere il parere il giorno 21/05/2020;
- Udito il dibattito svoltosi in aula;
- Evidenziato che sono state presentate “Osservazioni” alla suddetta proposta di deliberazione da parte della maggioranza consiliare (prot. 126233 del 19/05/2020) che, sottoposte a votazione, hanno ottenuto il seguente risultato

Consigliere	Favorevole	Contrario	Astenuto	Assente al voto
Abbassi Andrea	X			
Amato Edoardo	X			
Annibale Carmela	X			
Benassai Luigi			X	
Caporale Domenico			X	
Cocchi Tommaso	X			
Fenyés Costanza	X			
Massai Sergio				X
Passeri Marco			X	
Petralli Simone	X			
Pieraccioni Roberta			X	
Pracucci Giulia	X			
Ridolfi Giorgio		X		
Ristori Duccio	X			
Ruo Angela	X			
Russo Giuseppe	X			
Sguanci Maurizio	X			
Tani Beatrice	X			
Torrigiani Malaspina Francesco		X		
TOTALE	12	2	4	1

- Il Consiglio approva.
- Dato atto che la votazione avvenuta a scrutinio palese, per appello nominale, relativamente alla espressione di parere circa la proposta di deliberazione CC n. 23/2020, unitamente alle osservazioni approvate, ha dato il seguente esito:

Consigliere	Favorevole	Contrario	Astenuto	Assente al voto
Abbassi Andrea	X			
Amato Edoardo	X			
Annibale Carmela	X			
Benassai Luigi			X	
Caporale Domenico			X	
Cocchi Tommaso	X			
Fenyés Costanza	X			
Massai Sergio				X
Passeri Marco			X	
Petralli Simone	X			
Pieraccioni Roberta			X	
Pracucci Giulia	X			
Ridolfi Giorgio		X		
Ristori Duccio	X			
Ruo Angela	X			
Russo Giuseppe	X			
Sguanci Maurizio	X			
Tani Beatrice	X			
Torrigiani Malaspina Francesco		X		
TOTALE	12	2	4	1

Il Consiglio esprime parere favorevole;

Visto il risultato della votazione effettuata, il Presidente pone in votazione, ai sensi dell'art 18 del Regolamento dei Consigli di Quartiere, l'immediata esecutività della presente delibera al fine di consentire il rispetto dei termini per l'espressione di parere;

L'esito della votazione è il seguente:

Consigliere	Favorevole	Contrario	Astenuto	Assente al voto
Abbassi Andrea	X			
Amato Edoardo	X			
Annibale Carmela	X			
Benassai Luigi			X	
Caporale Domenico			X	
Cocchi Tommaso	X			
Fenyés Costanza	X			
Massai Sergio				X
Passeri Marco			X	
Petralli Simone	X			
Pieraccioni Roberta			X	
Pracucci Giulia	X			
Ridolfi Giorgio		X		
Ristori Duccio	X			
Ruo Angela	X			
Russo Giuseppe	X			
Sguanci Maurizio	X			
Tani Beatrice	X			
Torrigiani Malaspina Francesco		X		
TOTALE	12	2	4	1

Il Consiglio approva

**DELIBERA**

- di esprimere **parere favorevole** alla proposta di deliberazione n. 111/2020 *Proposta di Deliberazione n. 111/2020 recante: Variante al Regolamento Urbanistico Scheda norma AT 12.43 Ex Ospedale Militare San Gallo. ADOZIONE*, unitamente alle osservazioni votate nella odierna seduta, parte integrante e sostanziale al presente atto.
- al fine di consentire il rispetto dei termini per l'espressione di parere, di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva.

**Il Segretario verbalizzante**

Dr.ssa Alessandra Altavilla

**Presidente del Quartiere 1**



Sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).

prot. 126233  
del 19/05/2020

## EX OSPEDALE MILITARE: LA PRIMA OCCASIONE PER PARTIRE

Abbandonata da tempo avendo esaurito la funzione, è rimasta nel patrimonio demaniale fino al 2019. Negli anni 2014-2015 un accordo tra Governo Nazionale e Comune di Firenze ha stabilito il futuro di numerose strutture militari dismesse. Mentre la proprietà della ex caserma dei Lupi di Toscana è stata trasferita al Comune di Firenze, altre caserme sono state trasferite alla Cassa Depositi e Prestiti per una valorizzazione tramite vendita a privati. Nel territorio del Quartiere 1 quella di Costa San Giorgio è stata oggetto di una recente variazione urbanistica, l'altra è l'ex Ospedale Militare.

Quest'area è stata inserita nel Regolamento Urbanistico Comunale del 2015. Il Consiglio di Quartiere 1 ha espresso il proprio parere con la delibera 10012/2015, raccomandando in particolare di *garantire l'apertura del complesso alla città rendendo accessibili gli spazi aperti interni...*

L'accordo tra Comune di Firenze e CDP vincolava la vendita del bene al ripristino e restauro dei beni architettonici presenti e alla definizione del mix funzionale tramite un concorso di idee.

Al termine di questo iter, il 7 marzo 2019 la società SAN NICOLA a r.l. acquistava l'area. Le condizioni sospensive ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per diritto di prelazione erano superate con successivo strumento del 20 maggio 2019. Come da tale rogito si sottolinea infatti che

... omissis ...

***L'INTERVENTO DI ADATTAMENTO ALLA NUOVA DESTINAZIONE NON HA DEL TUTTO CANCELLATO GLI ELEMENTI DEL PASSATO ED I VALORI STORICO-ARCHITETTONICI ORIGINARI.***

... omissis ...

Per nuova destinazione si intende la trasformazione dei conventi e delle altre strutture in ospedale militare.

Il 9 marzo 2020 la società SAN NICOLA si scinde in SAN GALLO SRL, che acquisisce la proprietà dei beni oggetto del presente parere e di 30 unità immobiliari di categoria C6 già di proprietà di SAN NICOLA dal 27 dicembre 2018, ubicate nei pressi o al confine con l'ex Ospedale.

Il concept urbanistico realizzato propone un mix funzionale così suddiviso:

- turistico-ricettiva 9.464 mq
- residenziale comprensiva di esercizi commerciali di vicinato 3.756 mq
- direzionale comprensiva delle attività private di servizio 1.052 mq
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita 751 mq

Ogni progetto sarà sottoposto a parere della Sovrintendenza.

## **Premessa generale: la nuova Firenze dopo il COVID**

Su ogni progetto relativo alla Città si è abbattuta l'emergenza COVID-19, che sta portando ad una crisi profondamente impattante sul tessuto sociale, economico, urbanistico ed ambientale di Firenze.

Il settore turistico e commerciale sarà profondamente colpito. Oltre alle necessarie operazioni di sostegno agli operatori e soprattutto ai dipendenti, sarà necessario un ripensamento dei modelli finora adottati o subiti.

L'obiettivo generale per l'area UNESCO è ripristinare una residenzialità a lungo termine *non gentrificata*, ovvero con immobili destinati all'abitazione di famiglie *di varia estrazione sociale*. Per questo motivo si ritiene fondamentale un riequilibrio tra funzioni residenziale e turistico-ricettiva, con innovazioni che possano da un lato salvaguardare investimenti che creeranno posti di lavoro sia in fase di realizzazione sia nell'esercizio, dall'altro iniziare ad applicare nuovi criteri per la gestione degli spazi e dell'economia del Centro Storico di Firenze. Ciò rappresenta una sfida di cui la rigenerazione dell'ex Ospedale Militare è soltanto il primo passo.

### **L'ex Ospedale Militare all'interno dell'area di San Gallo**

L'intervento coinvolge una zona:

1. interamente compresa nella Zona a Traffico Limitato
2. prossima a 2 future linee tramviarie
3. con strade di accesso (via Cavour in ZTL e Santa Caterina d'Alessandria) facilmente in sofferenza di traffico
4. con una forte presenza di attività commerciali ed uffici
5. con relativa scarsità di parcheggio, soprattutto la zona tra le piazze dell'Indipendenza e della Libertà
6. con bassa presenza di verde pubblico, ad eccezione delle piazze sopra citate

Si ritiene importante che negli anni nell'area Barbano-San Gallo siano realizzati:

- un presidio sociosanitario
- negozi di prossimità
- parcheggi pertinenziali per residenti, qualora tecnicamente fattibili
- aree verdi pubbliche attrezzate
- un asilo nido
- spazi di coworking economici e culturali
- spazi per l'attività fisica

Un'area di trasformazione prossima è l'ex Corte di Appello di Via Cavour, dove avrà sede la Scuola di Formazione Europea, dipendenza dell'Università Europea. Si ritiene apprezzabile una sinergia tra queste due aree.

#### **1. Raccomandazione: Mix funzionale**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte il Consiglio di Quartiere 1 prende atto del mix funzionale previsto nella vendita dell'area, esprimendo un apprezzamento per la qualità del progetto, pur ritenendo elevata l'area destinata a funzione turistica-ricettiva e rendendosi disponibile a contribuire e valutare eventuali modifiche o variazioni.

A questo proposito, apprezza la possibilità di utilizzare parte di questo mix per la realizzazione di una foresteria per la sopra citata Scuola di Formazione Europea, ritenendo un passo importante per l'avvio di una nuova residenzialità, seppur non a lungo termine, nel Centro Storico.

## **2. Raccomandazione: aree verdi**

Si apprezza nel rendering la presenza di aree verdi, attualmente non presenti e ne si supporta la realizzazione con piantumazione di alberi nell'area aperta al pubblico.

## **3. Raccomandazione: negozi di vicinato**

Si raccomanda che i negozi di vicinato previsti dal mix funzionale siano fruibili da tutta la cittadinanza e non solo dagli avventori dell'area. Si supporta pertanto l'idea che tali negozi siano realizzati nella nuova piazza prevista nel rendering, facente parte della zona aperta al pubblico come da richiesta del Consiglio di Quartiere 1 nella sopra citata delibera.

## **4. Raccomandazione: altezza degli edifici interni**

Nel primo rendering del progetto si notano edifici di moderna fattura all'interno dell'area, che non si affacciano ma sono visibili sulle vie Cavour o San Gallo. Si considera che costruzioni del genere non debbano apparire nello skyline di Firenze perché non adeguati al contesto urbanistico circostante dell'area UNESCO, né tantomeno impattare sull'equilibrio urbanistico della zona, peraltro gradevole ed omogenea. Si richiede pertanto che tali edifici non siano visibili dalle vie adiacenti e che la loro altezza massima non sia superiore a quelli storici di confine.

## **5. Raccomandazione: rastrelliere e parcheggi**

Si raccomanda la realizzazione di un adeguato numero di rastrelliere per le biciclette. Si ritiene interessante inoltre valutare, qualora tecnicamente possibile, un parcheggio per biciclette a disposizione della cittadinanza sul modello Stazione di Santa Maria Novella.

Valutata la prevista realizzazione della Tramvia con prossima fermata, si richiede che la nuova area non costituisca attrattore di traffico privato automobilistico. I numerosi parcheggi a disposizione delle società costruttrici dovrebbero quindi costituire pertinenzialità dei nuovi alloggi previsti nel progetto, con il vincolo della sotto citata legge 122/89.

Qualora fattibile a livello tecnico e normativo, è inoltre da valutare la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati a disposizione anche degli edifici prossimi all'area. Seppur realizzati su proprietà privata, a tale tipologia di parcheggio si applicherebbe quanto previsto dalla legge 122/89, art. 9 comma quinto ultimo capoverso, ovvero il divieto di cessione del parcheggio separatamente dall'immobile di cui costituisce pertinenza.

