



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

DELIBERAZIONE N. 43/2021

Oggetto: "PROPOSTA DELIBERA N. 63/2021 - Ex Manifattura Tabacchi. Piano di Recupero - Variante 2021 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. Adozione". ESPRESSIONE DI PARERE

DA TRASMETTERE A:	☒ Sindaco	☒ Pres. Consiglio Comunale
☒ Servizio Atti	☒ Albo Pretorio A.C. ☒ Relazioni Istituzionali	☒ Assessora Del Re
☒ Direzione del Consiglio Comunale	☒ Commissione 3 "Territorio, Urbanistica, Infrastrutture, Patrimonio"	☒ Assessore Martini

ADUNANZA DEL GIORNO

8/11/2021

Straordinariamente, a causa della emergenza, sanitaria in atto, in video-conferenza

Presiede il Consiglio il Presidente del Quartiere 1 Maurizio Sguanci

Svolge le funzioni di Segretario la Responsabile "P.O. Attività Istituzionale Quartiere 1"

Dr.ssa Alessandra Altavilla

Consiglieri con funzione di scrutatori:

1. Torrigiani M. Francesco
2. Russo Giuseppe

CONSIGLIERI PRESENTI

All'adozione del provvedimento

Abbassi Andrea
Amato Edoardo
Annibale Carmela
Benassai Luigi
Caporale Domenico
Petralli Simone
Pieraccioni Roberta
Ridolfi Giorgio
Ristori Duccio
Ruo Angela
Russo Giuseppe
Sguanci Maurizio
Tani Beatrice
Torrighiani M. Francesco

CONSIGLIERI ASSENTI

All'adozione del provvedimento

Cocchi Tommaso
Fenyés Costanza
Massai Sergio
Passeri Marco
Pracucci Giulia

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 di posta elettronica in data 25/10/2021, avente per oggetto *"PROPOSTA DELIBERA N. 63/2021 – recante:" AT 08.04. Ex Manifattura Tabacchi. Piano di Recupero - Variante 2021 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. Adozione"*
- Dato atto che la suddetta richiesta suddetta stabiliva come termine entro il quale esprimere il parere il giorno 09/11/2021;
- Evidenziato che sono state presentati n. 4 "emendamenti/osservazioni" alla suddetta proposta di deliberazione da parte del gruppo consiliare sinistra progetto comune e che accolti sono stati accolti i numeri: 2, 3 e 4 che pertanto con l'accordo dei Consiglieri presenti saranno votati unitamente alle osservazioni presentate dai Gruppi Consiliari di maggioranza;
- Il presidente procede quindi a mettere in votazione la proposta di emendamento/osservazione n. 1 presentata dal Gruppo Consiliare sinistra progetto comune, che ottiene 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	2	9	3	5

- Il Consiglio non approva;

- Vengono quindi presentate dal Consigliere Abbassi le “Osservazioni” alla suddetta proposta di deliberazione redatte dalla maggioranza consiliare che vengono sottoposte a votazione, unitamente agli “emendamenti/osservazioni” n. 2, 3 e 4 redatte dal gruppo consiliare sinistra progetto;
- Dato atto che la votazione avvenuta a scrutinio palese, per appello nominale, 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	9	2	3	5

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	9	2	3	5

Il Consiglio approva;

Il Presidente comunica, d'accordo con i Consiglieri presenti, che le osservazioni n.1 proposte dal Gruppo Sinistra Progetto Comune, seppur non approvate e non facenti parte del presente atto saranno inviate, per prassi del Consiglio di Quartiere 1, per conoscenza alla Presidenza del Consiglio Comunale;

Per quanto sopra esposto

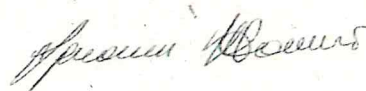
DELIBERA

- di esprimere **parere favorevole** alla **PROPOSTA DI DELIBERA N. 63/2021 – recante: " AT 08.04. Ex Manifattura Tabacchi. Piano di Recupero - Variante 2021 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico. Adozione**, unitamente alle osservazioni approvate nell'odierna seduta;
- 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).

Parere MAGGIORANZA

Protocollo generale n° 356716 del 08/11/2021

Parere del Consiglio di Quartiere 1 sul piano di recupero - variante 2021 con contestuale variante al RU | AT 08.04 ex Manifattura Tabacchi

Il presente parere integra gli atti approvati dal Consiglio di Quartiere 1 nelle ultime due consiliature in merito al piano di recupero della ex Manifattura Tabacchi ed all'area Tartini-Boito-Pergolesi, riguardo alle modifiche al Piano di Recupero proposto dalla proprietà della ex Manifattura Tabacchi al Comune di Firenze il 5 novembre 2020.

Una volta terminato l'iter di approvazione, sarà sottoscritta una nuova convenzione urbanistica attuativa, che sostituirà la precedente stipulata in data 20.05.2019, ad eccezione di quanto già realizzato.

Varianti "interne" all'area della Ex Manifattura Tabacchi

Riguardo a:

- demolizione della "manica" tra gli edifici 1 e 2
- recupero della SUL pari al 7%
- modifica delle aree assoggettate ad uso pubblico

si sottolinea che tali interventi -peraltro già valutati dalla Soprintendenza Archeologia Beni Artistici Paesaggio-, causano una variazione del mix funzionale seppur entro i limiti del 20% già presente nel piano di recupero attualmente in vigore, non variando comunque in maniera significativa la volumetria, garantendo al contempo la permeabilità del complesso.

Qualora non possibile direttamente in questo intervento, si ritiene necessario intervenire sui criteri per la definizione degli oneri urbanistici, con particolare riferimento alla valutazione al metro quadrato, attualmente ferma al 2005 salvo rivalutazione ISTAT.

Riguardo altresì all'aumento dell'altezza massima ammissibile per uno dei costruendi edifici, si ritiene fondamentale la prescrizione di successive valutazioni da parte della Soprintendenza ABAP stessa in fase di progettazione esecutiva, per il rispetto delle zone circostanti e dell'area Unesco di Firenze.

Si condivide il potenziamento delle infrastrutture utili a favorire l'utilizzo di mezzi legati alla mobilità sostenibile.

Risulta apprezzabile e condivisibile l'utilizzo di parte degli oneri di urbanizzazione di opere fuori comparto per il risanamento del Teatro Puccini (impianti, facciate, coperture). A questo proposito il Consiglio di Quartiere 1, esprimendo soddisfazione per la riapertura di un luogo di cultura e di spettacolo, si riserva di approvare un ulteriore atto per la tutela dei residenti delle vie Pergolesi e Boito, in merito all'utilizzo dei parcheggi di superficie in caso di eventi.

Riteniamo infine necessaria una specificazione riguardo alla necessità di utilizzo del costruendo parcheggio interrato interno alla Manifattura per il personale del nuovo Asilo di via Boito, in modo da lasciare i parcheggi di superficie nella disponibilità dei residenti.

Varianti "esterne" all'area della Ex Manifattura Tabacchi ed oneri di urbanizzazione

Il Consiglio di Quartiere 1 esprime un forte apprezzamento per le varianti proposte e per la destinazione degli oneri di urbanizzazione -già approvate o in variante-, in quanto rispondono largamente agli atti di indirizzo già approvati ed alle richieste della cittadinanza residente.

Si apprezza lo stralcio del progetto di parcheggio interrato sotto il costruendo Asilo di via Boito, ritenendo molto più utile sia la realizzazione di un magazzino ad uso delle strutture scolastiche fiorentine, sia la destinazione di parte dell'area a parcheggio destinato ai residenti. Si auspica la realizzazione di tale parcheggio senza asfaltatura degli stalli, tramite l'utilizzo di apposite griglie di compattamento e definizione degli spazi.

Il Consiglio di Quartiere 1 si riserva inoltre di presentare la richiesta di intitolazione dell'Asilo a Gino Strada e Teresa Sarti.

Si sottolinea la necessità del recupero di verde tramite la riqualificazione dell'argine del torrente Mugnone, nonché uno studio delle compensazioni per eventuali alberature d'alto fusto derivanti dai lavori per la realizzazione della Tramvia e della Pistoiese-Rosselli.

Tra le opere di urbanizzazione primarie già previste si sottolinea la predisposizione al passaggio dei cavi in fibra ottica, in quanto ancora oggi circa metà dei residenti di via Boito non ha la disponibilità di internet in banda larga, come confermato dall'assenza di un DSLAM ADSL nell'armadio ripartilinea Telecom posto nel lato della "piazzetta" al confine con l'area di cantiere. Riguardo alle comunicazioni, si richiede la valutazione dell'installazione di un posto telefonico pubblico, per motivi di sicurezza notturna.

Si apprezza il finanziamento della riqualificazione delle aree verdi di via Boito, con particolare riferimento al giardino tra l'ultimo braccio della strada e l'area del Barco. A questo proposito si riporta quanto già approvato in Consiglio di Quartiere con **atto 1031 Area Tartini-Boito-Pergolesi**

... omissis ...

Giardino presso il ponte del Barco

Al termine della zona abitata, tra la ferrovia ed il Mugnone, è presente una area verde con varie pendenze, accessibile direttamente tramite via Boito o dall'altra sponda del torrente. Si ritiene necessaria una messa in sicurezza ed una riqualificazione della zona tramite:

- *miglioramento dell'illuminazione*
- *studio di un "percorso salute"*
- *una adeguata recinzione per una eventuale chiusura notturna*
- *provvedere un'adeguata cartellonistica del giardino con numeri utili e di emergenza*
- *installazione di cestini e kit per la raccolta delle deiezioni canine*
- *inserimento di nuove rastrelliere modello Firenze*
- *manutenzione del patrimonio arboreo esistente, ripristino del verde laddove rovinato*
- *valutazione, congiuntamente al progetto Dona un albero, della possibilità di inserire nuove alberature*
- *disposizione di nuove panchine e tavoli, utili punti di aggregazione*
- *miglioramento dell'accesso al giardino e al ponte del Barco con il rifacimento del vialetto*

... omissis ...

A questo si aggiunge la necessità di integrazione con i previsti percorsi ciclabili (Barco-Pistoiese Rosselli) ed un progetto per la adeguata separazione dal futuro sedime tramviario.

Emendamento 2 al parere su Piano di recupero Variante 2021 AT 08-04 Ex Manifattura Tabacchi

Inserire il seguente testo

Considerato che (pagina 48 allegato A) il paragrafo 5.6 Housing Sociale: *La scheda AT 08.04 ex Manifattura Tabacchi tra le prescrizioni fa obbligo del reperimento di una quota del 20% di housing sociale dovuta rispetto alla SUL oggetto di nuova costruzione previa demolizione con le specifiche di cui all'art. 8 delle NTA del PDR - variante 2021, da attuarsi secondo le modalità indicate all'art. 37 comma 5 del Regolamento Urbanistico.*

Stanti i parametri urbanistici del PDR - variante 2021, la SUL da destinare a housing sociale è pertanto pari ad un massimo di 3.831,80 mq.

Il PDR - variante 2021 prevede la parziale realizzazione dell'housing sociale per una SUL pari ad almeno 2.500 mq nelle UMI private di nuova edificazione di cui almeno 1.500 mq nella UMI A. E' ammessa la monetizzazione della SUL residua secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2005/C/00041 con la corrispondente decurtazione della SUL oggetto di nuova costruzione. La suddetta deliberazione individua il versamento di un contributo indicizzato in applicazione della delibera di cui sopra, calcolato sulla base delle variazioni del costo di costruzione medio per l'edilizia residenziale rilevato dall'ISTAT, con riferimento al mese di novembre di ogni anno e con efficacia dal gennaio successivo, pari a:

- **€ 452,41/mq** per la quota di housing sociale prevista nella UMI A ai sensi del punto 7 lett. b del regolamento allegato alla deliberazione;
- **€ 753,57/mq** per la quota di housing sociale rimanente ai sensi del punto 7 lett. c del regolamento allegato alla deliberazione."

Si raccomanda la revisione al rialzo della suddetta monetizzazione, ritenuta poco congrua in relazione al valore degli immobili che saranno realizzati.

Firenze 8 ottobre 2021

Il Consigliere, Francesco Torrigiani



Il Consigliere, Giorgio Ridolfi



Emendamento 3 al parere su Piano di recupero Variante 2021 AT 08-04 Ex Manifattura Tabacchi

Considerato che, come si evince dal verbale della conferenza dei servizi (Conferenza di Servizi del 21.01.2021 | Verbale prot. 30476/2021) allegato all'atto (pagina 49 dell'allegato A), le alberature presenti lungo il sedime ferroviario potranno essere incompatibili con la distanza minima richiesta dal regolamento comunale rispetto all'acquedotto, e questo potrebbe portare all'abbattimento di diversi alberi.

Antonello Ferraioli – Publiacqua Spa

Le varianti al progetto non cambiano i pareri espressi. Evidenza che in considerazione della realizzazione della tramvia linea 4, con il passaggio dell'area di sedime da RFI all'A.C., si potrebbe generare un'incompatibilità con le piantumazioni esistenti. La distanza tra le radici e le tubazioni dell'acquedotto/fognatura non sembra infatti rispettare la distanza minima prevista dal regolamento comunale. Occorre ricercare una soluzione che eviti il danneggiamento dell'apparato radicale degli esemplari arborei e/o il danneggiamento delle infrastrutture.

Roberta Pasinetti – Progettisti/proprietà

Propone di presentare un'analisi delle specie arboree nel tratto interessato, proponendo altresì interventi compensativi sul verde, dimostrando la adeguata compensazione delle specie arboree che potrebbero subire dei danneggiamenti. La chiusura degli anelli dei sottoservizi è stata una richiesta delle precedenti conferenze di servizi, e costituiscono opere propedeutiche al rilascio dei titoli abilitativi.

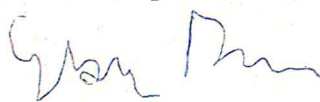
Considerata l'importanza delle alberature presenti in questa zona (con diverse piante di grandi dimensioni), ***si raccomanda l'adozione in fase esecutiva di qualsiasi misura atta a preservare il patrimonio arboreo.***

Firenze 8 ottobre 2021

Il Consigliere, Francesco Torrigiani



Il Consigliere, Giorgio Ridolfi



**Emendamento 4 al parere su Piano di recupero Variante 2021 AT 08-04 Ex
Manifattura Tabacchi**

Inserire il seguente testo

“La *legge 90 del 2013 prevede l’obbligo degli edifici NZEB* (Near Zero Energy Building). (Art. 5 legge 90/2013- comma 1. A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. **Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione).**

Dal momento che le altezze permesse per le nuove costruzioni (30 e 36 m) non considerano gli effetti della normativa in vigore per il risparmio energetici in edilizia, si raccomanda l’applicazione della disposizione NZEB”

Firenze 8 ottobre 2021

Il Consigliere, Francesco Torrigiani



Il Consigliere, Giorgio Ridolfi



