

Piano Strutturale di Firenze: le Aree di Trasformazione

Antonio Fiorentino - Comitati dei Cittadini Firenze

"C'è del marcio nel Regno di Danimarca"

W. Shakespeare, Amleto

Una delle operazioni più discutibili del Piano Strutturale di Firenze è rappresentata dall'individuazione delle cosiddette Aree di Trasformazione. Si tratta di ben 23 strutture urbane complesse, tra cui quelle aree industriali dismesse (o in fase di dismissione) e non ancora investite dai processi di trasformazione, quei manufatti edilizi che si libereranno con il trasferimento degli Uffici Giudiziari e degli insediamenti militari, fino ad arrivare all'imponente area dell'Argingrosso.

Nelle previsioni di piano esse sono ritenute di importanza strategica per il raggiungimento degli obiettivi generali e per il complessivo riequilibrio dell'area metropolitana (art. 21 dello Statuto dei Luoghi e tav. 11 di progetto). Si presume che, vista la centralità attribuita a queste aree, esse siano state definite, quindi, sulla base di attente analisi delle relazioni con il contesto urbano, con il contesto dell'area elementare in cui sono collocate (UTOE – Unità Territoriali Organiche Elementari), degli eventuali manufatti edilizi in esse presenti, ecc. Si presume inoltre che la disciplina di queste aree, vista la loro funzionalità strategica, sia estremamente attenta, rigorosa, dettagliata, rispettosa dei contesti urbani e sociali.

Niente di tutto ciò!

All'interno del Piano appare una contraddizione tra il Quadro Conoscitivo e il Progetto, in quanto queste aree non sono scaturite da uno studio attento delle condizioni dei luoghi e della città, non esistono relazioni che ne giustificano l'esistenza. Infatti, in tutta la prima parte del piano, il cosiddetto Quadro Conoscitivo, esse non sono menzionate come categoria di analisi e di intervento in alcuno dei sistemi e sub sistemi in cui è organizzato il territorio comunale. Esse sono state determinate solo in fase di Progetto e non è chiaro sulla base di quali criteri urbanistici o socio-economici. Nonostante ciò, loro perimetrazione è piuttosto accurata e ricalca, in alcuni casi, la perimetrazione catastale delle particelle interessate, a prefigurare precisi e poco corretti intenti progettuali, sconosciuti ai più.

A fronte dello scarto esistente tra Quadro Conoscitivo e Progetto, si tratta quindi di verificare in dettaglio:

- la reale dimensione strategica di queste aree,
- le relazioni con il contesto urbano e con le altre aree di trasformazione, nonché di produrre, per ciascuna di esse,
- uno studio dettagliato dell'insieme dei parametri urbanistici ed edilizi attualmente esistenti,
- la relazione storica dell'area e dei manufatti,
- la documentazione fotografica e catastale,
- la descrizione attenta della qualità dei manufatti edilizi e del loro stato di conservazione,
- l'indicazione sommaria di alcune linee di intervento.

E' gravissimo che nel Piano questo apparato conoscitivo sia inesistente!

La disciplina degli interventi di trasformazione in queste aree, ritenute di così fondamentale importanza, è inoltre superficiale e lacunosa.

Essa è affidata alla loro suddivisione in due gruppi distinti semplicemente sulla base delle destinazioni ammesse oppure escluse. Per queste ultime si dice, in modo molto generico, che le funzioni ammesse saranno scelte in base "ad approfondite analisi di convenienza territoriale, ambientale, economica, sociale, culturale". Ma quanto profonde saranno queste analisi? Quali i parametri da considerare per decidere la convenienza dell'intervento? Conveniente a chi? Sono tutte domande legittime che, nel Piano, non trovano alcuna risposta.

Riteniamo però che questa estrema semplificazione delle previsioni possa essere funzionale alla singolare individuazione degli strumenti di intervento e delle relative procedure. Infatti il Piano prevede interventi in queste aree mediante i cosiddetti Piani Attuativi indicati dal Regolamento Urbanistico (R.U.) o tramite il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) che addirittura può precedere la stesura del Regolamento Urbanistico.

Il tentativo che sembra delinearci è quello di evitare la definizione di una normativa di intervento che dovrebbe essere precisata dallo strumento prescrittivo del Regolamento Urbanistico, a favore di Piani di attuazione approvati anche in assenza del Regolamento stesso e quindi al di fuori di ogni controllo o giustificazione delle scelte progettuali.

In altri comuni della Toscana le Aree di Trasformazione sono ben individuate e disciplinate all'interno del Regolamento Urbanistico, per ciascuna di esse sono formulate delle "schede norma" che forniscono le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei piani attuativi, i parametri urbanistici ed edilizi consentiti, le quantità di verde pubblico, i parcheggi pubblici, ecc.

A Firenze non si va oltre l'indicazione di alcune prescrizioni di massima (p. 53 dello Statuto dei Luoghi), generiche e poco rassicuranti. Infatti, anche la valutazione degli effetti ambientali degli interventi non è fondata su parametri certi, sulla simulazione dei flussi di traffico indotti, sulla qualità e disponibilità delle risorse ambientali, sulla densità urbanistica dell'intervento. E' talmente vaga da poter giustificare ogni tipo di manomissione territoriale.

E' da ricordare, inoltre, che le procedure di adozione e approvazione dei piani attuativi sono disciplinate dall'art. 31 della L.R. 5/95 e non prevedono forme di controllo gerarchico da parte degli altri enti territoriali.

La disciplina delle Aree di Trasformazione rimanda, quindi, ad una sorta di sdoppiamento del Piano strutturale. Sembra quasi che al piano ufficiale, quello che individua i sistemi ambientali, le aree elementari, ossia quello che gestisce la "banalità" delle trasformazioni territoriali (anche se non dobbiamo dimenticare i pericolosi processi di densificazione urbana, l'assalto alla fascia pedecollinare, la deregolamentazione del centro storico), si affianchi un piano ombra, un piano che rinvia alle trasformazioni pesanti, e quindi più appetibili da un punto di vista del profitto economico.

E' quello delle Aree di Trasformazione, considerate nel loro complesso, in cui l'Ente Pubblico si astiene dal pianificare, si limita ad individuare le procedure e si affida, nel definire le scelte, alla compatibilità economica degli investimenti realizzati da privati, alla contrattazione con la proprietà immobiliare, quella più aggressiva e capace di imporre i propri interessi ai pubblici poteri.

Laddove il piano si trasforma in una specie di catasto che registra le scelte concordate, come dice Vezio De Lucia, "è il *de profundis* della pianificazione territoriale e del principio di democrazia in esso implicito.

La pianificazione è la proiezione sul territorio, *ex ante*, delle esigenze collettive, in un quadro di certezze e di chiarezza di procedimenti, peraltro aperti alla partecipazione dei cittadini. L'urbanistica contrattata è invece un percorso discontinuo, incrementale – per dirla in gergo – i cui risultati sono verificabili solo *ex post*“.

A Firenze il nuovo Piano Strutturale, in nome di un mal inteso concetto di modernizzazione, consegna le fondamentali scelte di trasformazione della città agli interessi economici dominanti.

Riteniamo invece che queste aree, se opportunamente disciplinate, possano rappresentare realmente il nucleo forte intorno al quale riorganizzare un'idea di città e di vivibilità urbana di segno opposto, però, a quello attuale.

In un'ottica di generale riequilibrio delle funzioni, di diradamento delle loro localizzazioni e di allentamento dei nodi che attualmente strangolano la città, le Aree di Trasformazione potrebbero rappresentare le ultime aree di riserva a disposizione di quelle

scelte realmente innovative compiute, soprattutto, nell'interesse degli abitanti e della città, nel tentativo di impedirne la lenta e, apparentemente inesorabile, asfissia da congestione.

I manufatti edilizi in esse presenti, laddove possibile, devono essere intesi non come presenze ingombranti ma come una sorta di patrimonio territoriale collettivo (il cosiddetto capitale fisso sociale) già creato e non necessariamente da demolire e ricostruire per favorire gli interessi predatori di gruppi e imprese.

E' possibile prevederne forme di recupero intelligente e realmente partecipato, che vedano i cittadini impegnati sin dai primi momenti della progettazione, allorché si discutono le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni da privilegiare dovrebbero prevedere Edilizia Residenziale Pubblica e funzioni ricreative – sociali – culturali di microzona, sperimentando anche la possibilità di convenzioni e affidamento della gestione e manutenzione a gruppi, associazioni, comitati di cittadini, liberamente costituitisi.

Possono essere pedonalizzate e messe in rete attraverso percorsi ciclo-pedonali rigorosamente protetti per garantire una mobilità elementare alternativa e mettere le basi per un reale e positivo processo di rinnovamento (e risanamento) delle condizioni di vita della città.

A conferma del minimalismo normativo di questo Piano Strutturale, secondo noi non casuale ma tale da favorire la contrattazione di ciascun intervento con i privati al di fuori di ogni forma di controllo e di prescrizione, abbiamo raccolto e allegato l'insieme delle disposizioni del piano relative alle Aree di Trasformazione.

Le indicazioni non sono all'altezza dell'importanza strategica di queste aree, in tanti casi sono molto generiche, fumose, poco comprensibili e a volte anche contraddittorie, sfidando la pazienza dell'attento lettore e cittadino che invano spera di ottenere informazioni chiare e utili sugli sviluppi della propria città.

La previsione delle relazioni tra le varie aree e di queste con il contesto urbano e metropolitano è del tutto assente, mentre le relazioni all'interno della UTOE il più delle volte si limitano ad indicare generici interventi di ricucitura del tessuto urbano che, puntualmente, si traducono in nuova edificazione residenziale e commerciale.

Riportiamo alcuni esempi, a questo proposito, illuminanti.

Nella UTOE 6, Cascine – Argingrosso, il piano afferma che non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno dell'area di trasformazione "Leopolda", in essa presente. In modo palesemente contraddittorio, però, le prescrizioni che disciplinano gli interventi all'interno della stessa area di trasformazione affermano che nella "Leopolda" sono "escluse attività commerciali di media e grande superficie". Quindi non è chiaro se queste attività si possono inserire o meno.

Nella UTOE 8, Oltregreve, se da un lato sono considerati incompatibili "tutti gli attrattori impropri o incongruenti con l'identità del paesaggio rurale della piana", dall'altro è prevista la costruzione di un grande centro industriale unitario di rottamazione di auto e moto in un'area agricola, Il Ferrale, di circa 18.000 mq. posta al confine tra Firenze e Scandicci. Il nuovo e grande impianto di rottamazione è congruente con il paesaggio della piana?

Nella UTOE 11, Soffiano, diventano aree di trasformazione le "residue aree non edificate" poste lungo l'asse di collegamento Firenze – Scandicci al fine di garantire "il completamento del sistema urbano". E' proprio necessario "saldare" le aree di frangia dei sistemi urbani? Questa operazione chi garantisce? Quale la logica di tali interventi se non quella di moltiplicare le occasioni di arricchimento di pochi, costruttori, proprietari e finanziatori, ai danni dei cittadini e delle condizioni di vivibilità della città? Non sarebbe preferibile, ed ecologicamente corretto, salvaguardare questi spazi vuoti, memoria storica dei luoghi e ultimi lembi di verde in zone già densamente edificate?

Nella UTOE 12, San Jacopino, è inserito il grande blocco della Manifattura Tabacchi di Via delle Cascine. In maniera non documentata e molto generica viene detto che quest'area può essere finalizzata *“a realizzare un polo di attività di ricerca applicata al restauro [...], oppure un polo di attività culturali di rango regionale o sovraregionale”*. Naturalmente, si afferma, che *“la realizzazione del progetto di recupero è subordinata alla definizione di uno studio di fattibilità tecnico – economica che potrà indicare funzioni anche diverse da quelle indicate”*. Secondo noi questa è una prassi poco corretta e molto pericolosa. L'Amministrazione Comunale non può adottare il Piano Strutturale e poi trovare degli *escamotages* che lo neghino dal proprio interno, non si possono prevedere destinazioni d'uso dell'area e poi affermare che queste potranno anche non essere rispettate.

Nella UTOE 17, La Fortezza, in cui sono presenti le Aree di Trasformazione dei Macelli e della ex Centrale del Latte, le previsioni di piano raggiungono vette eccelse di incomprensione. Infatti si afferma che

“Considerando che la collocazione nella UTOE della Stazione dell'Alta Velocità comporterà per questa un considerevole aumento di carico di traffico; nonché le potenzialità del sistema della mobilità e il fatto che gli utenti delle funzioni strategiche non si può ipotizzare provengano esclusivamente dalla mobilità su ferro e che l'aumento di costo in termine di tempo per l'utente che arriva in una delle due stazioni di città e utilizza poi il sistema ferroviario metropolitano è molto ridotto rispetto al costo che sosterebbe il residente che vive in una UTOE congestionata, non si ritiene possibile collocare nella UTOE ulteriori funzioni locali”.

Sembra di essere di fronte ad un testo neo-dadaista, non certo ad uno strumento di governo pubblico del territorio.

Intorno alle Aree di Trasformazione si sono già addensati interessi, appetiti, progetti che cercano di soddisfare le *“legittime aspettative”* della proprietà immobiliare con il benessere di coloro che invece dovrebbero difendere il bene pubblico.

Un'area di trasformazione molto importante è quella denominata Guidobono, posta nella UTOE 5 di Novoli. Si tratta di un grande isolato di circa 18.000 metri quadri situato in Via Mariti, nei pressi del Cinema Manzoni, occupato dagli impianti dell'ex Panificio Militare, attualmente non più utilizzato; l'area è in uno stato di apparente degrado anche se le strutture edilizie sembrano essere in normali condizioni di conservazione.

A seguito della dismissione del demanio militare il Comune ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione sull'area che invece è stata rilevata (non è ancora chiaro se è stata acquistata oppure se è stata concordata una semplice opzione) da una società, la Rubens Immobiliare s.r.l. che ha tra i propri soci la società Baldassini e Tognozzi e il Consorzio Etruria, due tra i maggiori responsabili degli interventi di trasformazione in città.

L'area, nell'attuale PRG, è inserita nelle Zone Omogenee F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in particolare si tratta di *“Attrezzature e servizi pubblici”* (F2 e) con destinazione militare. Nonostante ciò, da alcuni mesi è stato presentato, con il benessere degli amministratori pubblici e con tanto di velleità partecipative, un progetto curato da uno studio fiorentino con la supervisione di un famoso architetto spagnolo (Raphael Moneo).

Nel novembre dello scorso anno l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Firenze, l'arch. Gianni Biagi, e l'amministratore delegato della Rubens Immobiliare, ing. Vincenzo Di nardo, assieme agli architetti progettisti, per reclamizzare il progetto hanno partecipato ad un *“evento di marketing urbano”* (Urban Promo) svoltosi a Venezia, mentre nel settimanale de *“Il Sole 24 ore”*, dedicato all'edilizia, il progetto stesso è stato presentato con ricchezza di particolari.

Noi riteniamo che sia discutibile e profondamente dannoso questo modo di procedere, che sembra si stia diffondendo e consolidando, cioè quello di contrattare con i cosiddetti operatori economici le sorti di porzioni di città al di fuori di un quadro istituzionale certo e democraticamente definito, cioè quello del piano urbanistico.

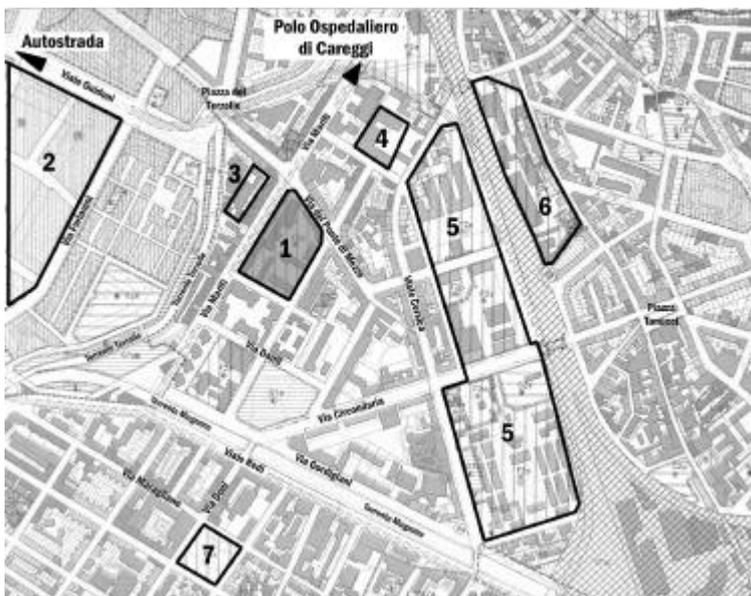
Questa prassi non è giustificabile neanche alla luce della sbandierata crisi della finanza locale, secondo cui gli interventi pubblici potrebbero essere realizzati solo in seguito a convenzioni con i privati e, quindi, solo in cambio di opere, per questi, economicamente remunerative.

A questo punto si innesca un meccanismo perverso per cui gli amministratori pubblici, tutori del pubblico interesse, abdicando al loro ruolo, tendono a trasformarsi in semplici promotori immobiliari: rinunciano al governo del territorio, sollecitano e promuovono la formazione del mercato immobiliare, sostengono la realizzazione della rendita edilizia, elemosinano le ricadute pubbliche delle loro operazioni. Non è più chiaro se essi sono ancora i tutori del pubblico interesse o i protettori degli interessi privati.

Non solo, ma un saccheggio della città di queste proporzioni alimenta un forte aumento dei costi di gestione che ricadranno sulla collettività per l'aumento del traffico, della congestione, dell'inquinamento, della dotazione di infrastrutture, ecc. contraddicendo ampiamente la tanto sbandierata convenienza economica di questi interventi contrattati.

Tornando al progetto presentato per l'area dell'ex Panificio Militare, questo prevede di demolire gli edifici attualmente esistenti, di cui due classificati dall'attuale piano regolatore di "particolare interesse storico e ambientale", e di realizzare costruzioni per un volume di 75.000 mc (a fronte degli attuali 50.000 mc.) in cui inserire:

- un parcheggio sotterraneo a pagamento di due piani per circa 480 posti, peraltro in un'area dove la falda freatica è superficiale,
- una torre alta 45 metri dove inserire uffici (Consiglio di quartiere 5) per 100 addetti,
- un auditorium da 250 – 300 posti,
- attività commerciali sia piccole che di media grandezza (supermercati),
- 200 alloggi privati,
- 60 alloggi ad affitto calmierato,
- una piazza con giardini pubblici.



1. Area ex Panificio Militare
2. Area ex Fiat di Novoli (polo universitario, palazzo di giustizia, centro commerciale, ecc.)
3. Nuova residenza privata (circa 50 alloggi)
4. Area ex Lavazza (circa 210 alloggi)
5. Area collegata alla Stazione dell'Alta Velocità (parcheggio multipiani, negozi, uffici, ecc.)
6. Stazione Circondaria (interscambio con treni regionali)
7. Area ex Artigiani del Legno (residenze, uffici, parcheggi, ecc.)

Le costruzioni previste dal progetto attrarranno migliaia di persone in più al giorno (tra nuovi residenti, utenti del parcheggio, dipendenti degli uffici pubblici e clienti delle nuove attività commerciali) in un'area così densamente urbanizzata e assediata dagli interventi immobiliari e infrastrutturali più grossi di Firenze: area ex Fiat di Novoli, Stazione dell'alta velocità e Polo ospedaliero di Careggi, cui si sono aggiunti altri e pesanti interventi

speculativi quali l'edificazione sull'area ex Lavazza, la saturazione edilizia di alcuni isolati, ecc. Inoltre quest'area è posta sulla direttrice principale di traffico in uscita ed entrata dall'autostrada e già ora il traffico e l'inquinamento hanno raggiunto livelli realmente intollerabili.

Questo è quanto si prevede per l'Area di trasformazione Guidobono, si badi bene, al di fuori di ogni previsione di piano, sia di quello attuale in cui si parla di attrezzature pubbliche, che di quello nuovo, in cui si fa riferimento ad una generica "centralità urbana" da ricostituire.

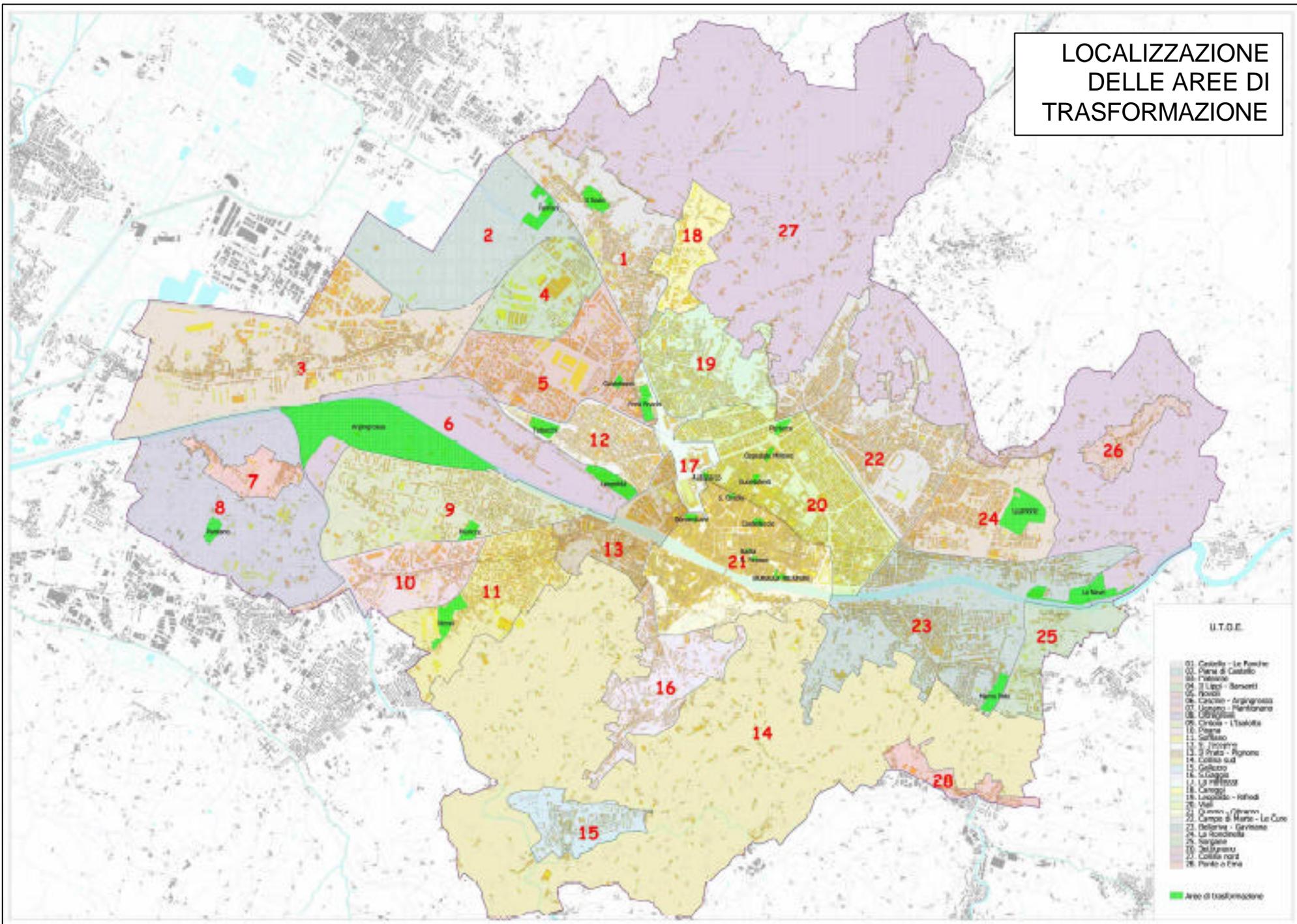
L'unica proposta che riteniamo opportuno avanzare, quindi, è quella di stralciare dal Piano Strutturale adottato tutte le Aree di Trasformazione e le norme che le riguardano per classificarle come "Aree per attrezzature pubbliche" (aree F del piano attuale) e di prevedere norme dettagliate per il loro utilizzo, sottraendole quindi agli appetiti famelici della speculazione immobiliare e restituendole alla pubblica godibilità.

Infine, un'ultima considerazione. La Camera dei Deputati si appresta a votare la riforma del governo del territorio, nel testo approvato dalla VIII commissione parlamentare. Il testo, in gran parte dovuto al presidente della commissione on. Lupi, sopprime il principio stesso del governo pubblico del territorio cancellando i risultati di importanti conquiste per la vivibilità della condizione urbana e la tutela del territorio ottenute nell'ultimo mezzo secolo dalle forze sociali e politiche e dalla cultura italiana. Nella legge, per esempio, si sostituiscono gli "*atti autoritativi*", e cioè la normale attività pubblica di pianificazione, con gli "*atti negoziali con i soggetti interessati*". La relazione di accompagnamento della legge specifica che i soggetti interessati non si identificano – come sarebbe auspicabile - con la pluralità dei cittadini che hanno diritto ad avere una ambiente urbano vivibile e salubre, ma si identificano invece con la ristretta cerchia degli operatori economici. Un diritto collettivo viene dunque sostituito con la sommatoria di interessi particolari prevalenti, quelli immobiliari. I luoghi della vita comune, le città e il territorio vengono affidati alle convenienze del mercato.

E' grave constatare la sostanziale sintonia che esiste tra i deliri neoliberisti del governo centrale berlusconiano e la prassi che gli amministratori locali di centro sinistra stanno attuando, addirittura anticipando i contenuti stessi della legge Lupi sull'urbanistica contrattata.

Fino a quando questi "*energumeni del cemento armato*", così come sono definiti da Antonio Cederna, potranno abusare della pazienza dei cittadini?

LOCALIZZAZIONE
DELLE AREE DI
TRASFORMAZIONE



IL SODO (UTOE 1 – Castello – Le Panche)

L'area di trasformazione denominata Il Sodo è costituita dalle aree industriali dismesse o in prospettiva di dismissione, inglobate in un sistema insediativi a carattere prettamente residenziale e caratterizzato:

- da alto valore paesaggistico in relazione alla posizione pedecollinare, alla presenza diffusa di insediamenti storici e paesaggistici di alto valore;
- dalla presenza delle ville pedecollinari disposte lungo la viabilità storica fra Firenze e Sesto Fiorentino;
- da una forte congestione del sistema viario e della accessibilità meccanizzata.

L'intervento sarà finalizzato a migliorare il funzionamento complessivo del sistema urbano con la parziale eliminazione delle funzioni produttive e l'introduzione di quote di residenza. Il Piano attuativo dovrà comunque prevedere il mantenimento delle attuali attività presenti nell'area, accertandone la compatibilità con le quote di residenza previste.

L'intervento dovrà garantire la permeabilità rispetto alla realizzazione dell'Invariante strutturale denominata B4 Circonvallazione Nord.

INCOMPATIBILITA': ogni addensamento di funzioni strategiche. Grandi strutture di vendita. Attività produttive industriali.

FANFANI (UTOE 2- Piana di Castello)

Via Fanfani 129
sup. 135.267 mq.

L'area di trasformazione denominata Fanfani include le residue aree a destinazione industriale nel quadrante nord-ovest della città, a sud della linea ferroviaria per Prato e Bologna. Tali aree risultano strategiche per l'integrazione funzionale e morfologica del complesso degli insediamenti direzionali e residenziali previsti a sud nella Piana di Castello, con il sistema urbano posto a nord e caratterizzato da un insediamento storico che il Piano considera "inalterabile".

L'intervento in tali aree sarà finalizzato alla ricucitura del sistema urbano fra gli insediamenti previsti a sud e quelli esistenti a nord, alla realizzazione degli indispensabili collegamenti pedonali, ciclabili e carrabili fra i due insediamenti, al reperimento di quote di residenza e attrezzature urbane di quartiere che integrino le funzioni direzionali di livello regionale previste nel piano urbanistico esecutivo di Castello, al mantenimento di quote di insediamenti produttivi compatibili con la presenza di quote importanti di residenza.

L'intervento dovrà garantire la permeabilità rispetto alla realizzazione dell'Invariante strutturale denominata B4 Circonvallazione Nord.

INCOMPATIBILITA': ogni attività o funzione che non concorra al ruolo strategico dell'insediamento nello scacchiere metropolitano.

GUIDOBONO (UTOE 5 - Novoli)

Via Mariti
sup. 17.000 mq.

L'area di trasformazione denominata Guidobono è costituita dal complesso dell'ex panificio militare. Si tratta di un complesso di scarso valore architettonico, inserito saldamente in un contesto urbano densamente edificato. L'intervento dovrà garantire la realizzazione di una nuova centralità urbana prevalentemente costituita da una nuova piazza e da attrezzature pubbliche, oltre a quote significative di residenza sia pubblica che privata e ad attrezzature commerciali di ambito locale, integrate con il sistema commerciale esistente nelle strade limitrofe.

L'intervento dovrà inoltre garantire il soddisfacimento delle esigenze di qualità urbana della UTOE.

INCOMPATIBILITA': in considerazione del fatto che in seguito alle trasformazioni in corso delle aree ex Fiat ed ex Carapelli la UTOE rivestirà un ruolo rappresentativo per la città, deve essere garantito il processo di riqualificazione della UTOE e difeso il livello ottimale della funzionalità per le istituzioni ricollocate. Per questo si ritiene incompatibile ogni eventuale aggiuntiva previsione di funzioni strategiche nell'area che per la UTOE rappresenterebbero un eccesso di carico urbanistico da sostenere.

Non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno dell'area di trasformazione "Guidobono".

ARGINGROSSO (UTOE 6 – Cascine - Argingrosso)

L'area di trasformazione dell'Argingrosso è parte del subsistema dei parchi territoriali e del subsistema del verde urbano a significare la duplice valenza territoriale dell'area.

L'intervento sull'area è finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi strategici:

- realizzazione della cassa di espansione del fiume in accordo con il piano di bacino dell'Arno;
- realizzazione di un nuovo parco metropolitano da relazionare con il parco delle Cascine;
- realizzare un sistema di attrezzature pubbliche e di pubblico interesse aventi valore urbano e locale con riferimento al fiume e al tempo libero.

LEOPOLDA (UTOE 6 – Cascine - Argingrosso)

Porta al Prato
sup. 229.825 mq.

L'area di trasformazione denominata Leopolda è costituita dalle aree e dagli edifici delle Officine ferroviarie di Porta al Prato. In tale area, dopo il trasferimento delle attività delle Officine nel nuovo impianto dell'Osmannoro, sarà prevista la riconversione per attività connesse al sistema della mobilità e alla implementazione del limitrofo parco delle Cascine. L'area potrà anche ospitare attività connesse al sistema espositivo e delle attività culturali già in essere nell'ex stazione Leopolda, che potranno essere incrementate e indirizzate verso il settore della produzione culturale

e musicale giovanile. Sono escluse attività commerciali di media e grande superficie, attività produttive e funzioni residenziali.

INCOMPATIBILITA': ogni attrattore o funzione non coerente con la presenza del parco delle Cascine. Nel collocamento di nuove funzioni nell'area ex Officine ferroviarie si terrà conto della particolare posizione dell'area in adiacenza al viale di circonvallazione, con un'attenzione specifica alla previsione di viabilità secondaria di accesso all'area. Non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno dell'area di trasformazione "Leopolda".

PANTANO (UTOE 8 - Oltregreve)

L'area di trasformazione Pantano è finalizzata alla realizzazione di un centro industriale per la raccolta e il trattamento dei motoveicoli e autoveicoli a fine vita, in accordo con le direttive europee e le normative regionali e nazionali di settore, e con l'obiettivo di dimettere e recuperare per attrezzature urbane gli attuali cimiteri di auto presenti in ambito cittadino.

Il complesso si dovrà caratterizzare per elevata qualità dell'insediamento in termini architettonici e di inserimento ambientale e paesaggistico, e per la definizione di un sistema di accessibilità autonomo rispetto ai sistemi viari di livello superiore in fase di costruzione nella zona.

INCOMPATIBILITA': tutti gli attrattori impropri o incongruenti con l'identità del paesaggio rurale della piana.

sup. 18.000 mq.

MURICCE (UTOE 9 – Cintola L'Isolotto)

L'area di trasformazione denominata Muricce è caratterizzata dalla presenza dei resti della ex fabbrica Campolmi che rappresentano un elemento significativo nel paesaggio urbana della zona. L'area risulta "non pianificata" nel Piano Regolatore Vigente. L'intervento dovrà garantire la valorizzazione dei superstiti elementi edilizi di valore architettonico del complesso produttivo ex Campolmi, una quota di residenza sia pubblica sia privata, e l'integrazione con il parco di Villa Vogel e con il plesso scolastico limitrofo.

L'intervento dovrà inoltre garantire la definitiva sistemazione dell'area nel suo complesso, compresa la rettifica della Via Canova, la permeabilità tra il plesso scolastico e il parco di Villa Vogel, la necessaria quota di attrezzature urbane, conformemente al Piano Guida che sarà approvato dal Consiglio Comunale.

INCOMPATIBILITA': attrattori e funzioni di scala superiore a quella locale. Attività produttive industriali.

Via delle Muricce
3-5
sup. 18.200 mq.

NENNI (UTOE 11 - Soffiano)

L'area di trasformazione denominata Nenni è costituita dalle residue aree non edificate in fregio all'asse di collegamento fra Firenze e Scandicci e limitrofe all'ex Caserma del Reggimento Lupi di Toscana.

L'intervento è finalizzato a garantire il completamento del sistema urbano lungo l'asse infrastrutturali di Via Nenni, percorso dalla linea tranviaria fra Firenze e Scandicci, e si integra con le previsioni definite dal Piano Strutturale del Comune di Scandicci. Le funzioni ammesse sono quelle residenziali con le conseguenti attrezzature urbane. L'area dovrà anche garantire il soddisfacimento della quota di verde urbano della UTOE di riferimento in relazione anche ai contigui insediamenti.

INCOMPATIBILITA': ogni addensamento di attrattori o funzioni di scala superiore a quella locale.

TABACCHI (UTOE 12 – San Jacopino)

L'area di trasformazione denominata Tabacchi è costituita dal complesso dell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze e dagli edifici satelliti come il Teatro Puccini. Il complesso per le sue dimensioni, le caratteristiche architettoniche, la collocazione nel sistema urbano e lo stato di conservazione, rappresenta una delle maggiori risorse per il processo di qualificazione funzionale del settore Ovest della città.

L'intervento, che dovrà garantire la conservazione e il recupero del complesso edilizio (con l'eccezione di alcuni edifici non sottoposti a tutela) sarà principalmente finalizzato a realizzare un polo di attività di ricerca applicata al restauro, di produzione artigianale di qualità, di commercio, con quote di residenza tali da consentire una efficace integrazione con il quartiere circostante, oppure un polo di attività culturali di rango regionale o sovraregionale. L'area è infatti anche vocata ad accogliere istituzioni culturali di grande importanza presenti nella città, che potrebbero trovare in tali spazi una collocazione ottimale per funzionalità e dimensione, ma anche strategica per la qualificazione dell'intera zona. La realizzazione del progetto di recupero è subordinata alla definizione di uno studio di fattibilità tecnico-economica che potrà indicare anche funzioni diverse da quelle indicate. Il recupero dell'area e degli edifici dovrà comunque garantire il mantenimento delle funzioni pubbliche già ora presenti nell'area di trasformazione e l'implementazione di tali funzioni e degli spazi a fruibilità pubblica.

INCOMPATIBILITA': ogni attrattore o funzione che non rechi con sé fattori di riqualificazione urbana e di mitigazione della mobilità.

Non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno dell'area di trasformazione

Via delle Cascine
33-35
sup. 59.888 mq.

“Tabacchi”.

FORO BOARIO (UTOE 17 – La Fortezza)

L'area di trasformazione denominata Foro Boario è costituita da due distinte aree poste nelle immediate vicinanze della nuova Stazione ferroviaria per l'Alta Velocità.

Nell'area di proprietà comunale l'intervento, da attuarsi anche con tempi e procedure autonome rispetto all'intero complesso, prevederà la realizzazione del nuovo polo musicale della città, comprendente il nuovo teatro lirico e l'auditorium per la musica nonché le attività formative, artigianali, culturali, ma anche commerciali, connesse.

Nell'area dell'ex Centrale del Latte si potranno prevedere, oltre al parcheggio integrato con le attività della Stazione per l'Alta Velocità, funzioni direzionali, commerciali e residenziali nonché le attrezzature necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze di qualità urbana dell'UTOE. INCOMPATIBILITA': considerando che la collocazione nella UTOE della Stazione dell'Alta Velocità comporterà per questa un considerevole aumento di carico di traffico; nonché le potenzialità del sistema della mobilità e il fatto che gli utenti delle funzioni strategiche non si può ipotizzare provengano esclusivamente dalla mobilità su ferro e che l'aumento di costo in termini di tempo per l'utente che arriva in una delle due stazioni di città e utilizza poi il sistema ferroviario metropolitano è molto ridotto rispetto al costo che sosterebbe il residente che vive in una UTOE congestionata, non si ritiene possibile collocare nella UTOE ulteriori funzioni locali.

Non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno dell'area di trasformazione “Foro Boario”.

Macelli
Viale Corsica 4/26
sup. 112.206

Via Circondaria 32
sup. 39.458 mq.

AUTOPARCO (UTOE 20 - Viali)

L'edificio occupato dall'autoparco della Polizia di Stato dovrà essere utilizzato in relazione al limitrofo polo congressuale ed espositivo che si sta consolidando con la realizzazione del nuovo sottopasso di Viale Strozzi e con la realizzazione della nuova sala per congressi nel giardino di Villa Vittoria.

BUONTALENTI (UTOE 20 - Viali)

Nelle aree di trasformazione urbana “Buontalenti”, “Badia”, “S. Firenze” e “Domenicani”, dovranno essere previste, previo uno studio unitario complessivo, funzioni collegate alla presenza delle strutture del direzionale pubblico nella città (ed in particolare degli uffici comunali, in relazione alle necessità di utilizzare Palazzo Vecchio per le sole funzioni istituzionali, di rappresentanza e museali), al sistema museale fiorentino (ed in particolare al miglioramento delle strutture museali del bargello e dell'archeologico), ed al rafforzamento della residenza pubblica in città (in particolare per garantire il mantenimento della residenza popolare).

Palazzo
Buontalenti
Via Cavour 57
sup. 9.925 mq

OSPEDALE MILITARE (UTOE 20 - Viali)

Funzioni pubbliche di interesse provinciale connesse al consolidamento del sistema della sicurezza pubblica. In particolare estensione della presenza della Polizia di Stato e delle attività connesse, oltre a quote di residenza, anche privata.

Via San Gallo
sup. 11.129 mq.

PARTERRE (UTOE 20 - Viali)

L'area del Parterre, di proprietà comunale, assume una nuova funzione urbana in relazione alla prevista realizzazione del sistema tranviario, che ha in Piazza della Libertà uno dei sistemi di scambio e interconnessione, e della proposta di realizzazione della nuova tangenziale Nord – Ovest, che restituirà ai viali di circoscrizione un nuovo ruolo urbano e di relazione tra le parti ottocentesche della città. In tale contesto l'area è destinata ad assumere un ruolo centrale nella configurazione della localizzazione delle funzioni strategiche urbane. Si ritiene quindi che in tale area si possa insediare una funzione urbana qualificata quale ad esempio un nuovo complesso per lo spettacolo.

INCOMPATIBILITA': ogni ulteriore addensamento di attrattori o funzioni di scala superiore a quella locale.

P.zza della Libertà
sup. 25.402 mq

BADIA, DOMENICANI, S. FIRENZE (UTOE 21 – Duomo - Oltrarno)

In tali aree di trasformazione urbana, e in quella di “Buontalenti” (vedi UTOE 20), dovranno essere previste, previo uno studio unitario complessivo, funzioni collegate alla presenza delle strutture del direzionale pubblico nella città (ed in particolare degli uffici comunali, in relazione alla necessità di utilizzare Palazzo Vecchio per le sole funzioni istituzionali, di rappresentanza e museali), funzioni connesse al sistema culturale e museale di massimo rango che si trova in condizioni di carenza nell'area urbana centrale, e quelle connesse al rafforzamento della residenza pubblica in città (in particolare per garantire il mantenimento della residenza popolare). Dovrà anche essere fatto luogo al nuovo Museo della Città.

Domenicani:
Scuola Sottuf.
Carab.
Piazza Stazione 7
sup. 14.772 mq.

BIBLIOTECA NAZIONALE (UTOE 21 – Duomo - Oltrarno)

Il complesso degli edifici della Biblioteca Nazionale Centrale, pur con le recenti soluzioni garantite

dall'uso di parte delle caserme limitrofe, si dimostra insufficiente a garantire nel medio lungo periodo il funzionamento ottimale della più importante istituzione libraria italiana. In tal senso il Piano Strutturale valuta possibile ed auspicabile una collocazione della Biblioteca in una sede di ben altro respiro, dove si possano verificare, in stretta sinergia con altre attività formative e culturali, le condizioni ottimali per un suo sviluppo nel lungo periodo, ed ipotizza un riuso degli edifici attuali per funzioni pubbliche istituzionali (ad esempio come sede del Consiglio Regionale della Toscana).

CASTELLACCIO (UTOE 21 – Duomo - Oltrarno)

L'intero complesso edilizio dovrà essere oggetto di un Piano unitario che si integri con gli interventi in corso di realizzazione nell'area universitaria limitrofa. Le funzioni saranno residenziali e commerciali, nonché quelle integrabili con il sistema delle attrezzature culturali e museali esistenti nei pressi, oltre a quelle connesse con il mantenimento delle funzioni direzionali residuali della pregressa attività bancaria. L'intervento dovrà garantire la permeabilità pedonale pubblica dell'intero isolato anche in relazione alle funzioni pubbliche presenti negli edifici limitrofi.

SANT'ORSOLA (UTOE 21 – Duomo - Oltrarno)

Il complesso dovrà essere recuperato a fini residenziali con la presenza a piano terra di funzioni commerciali e artigianali che implementino le caratteristiche commerciali dell'area di S. Lorenzo. In tale contesto sono prevedibili anche nuove strutture di vendita di media superficie. L'intervento dovrà comunque garantire una permeabilità pedonale pubblica che integri la viabilità pubblica esterna.

INCOMPATIBILITA': tutti gli attrattori impropri o incongruenti con la natura della città storica.

Non sono ammesse ulteriori medie strutture di vendita se non all'interno delle aree di trasformazione, oppure se finalizzate alla qualificazione del sistema commerciale di settori urbani definiti dal Regolamento Urbanistico.

Via Guelfa 51
sup. 5.199 mq.

LA NAVE (UTOE 23 – Bellariva – Gavinana / UTOE 27 – Collina Nord)

L'area di trasformazione denominata La Nave è un'area posta sulla riva destra del fiume Arno e composta dall'ex complesso produttivo Fratelli Franchi e dalle aree rivierasche ancora agricole o incolte fra il ponte di Varlungo e la caserma di Rovezzano.

Tale area riveste una importanza strategica nell'ambito della riqualificazione del rapporto fra Arno e città. Essa sarà utilizzata per funzioni di parco urbano, per il tempo libero, per la realizzazione di collegamenti per la mobilità elementare e attrezzature per il turismo, comprese eventuali attrezzature extralberghiere. In tale contesto saranno ammesse anche destinazioni commerciali collegate alle funzioni di progetto.

Via Bonomi 32
sup. 26.880 mq.

MARCO POLO (UTOE 23 – Bellariva - Gavinana)

L'area denominata Marco Polo è un'area limitrofa al sistema infrastrutturali primario della città e marginale rispetto al sistema insediativo urbano principale. In tale area potranno essere accolte funzioni connesse alla mobilità urbana ed extraurbana necessarie a razionalizzare i servizi di trasporto collettivo nel contesto cittadino e metropolitano. L'accesso alle attrezzature di progetto potrà avvenire esclusivamente dal viadotto Marco Polo.

INCOMPATIBILITA': altre funzioni e attrattori di scala superiore a quella locale.

GUARLONE (UTOE 24 – La Rondinella)

L'area di trasformazione del Guarlone è composta dal complesso dell'attuale caserma della 7° O. R. E. (Officina Riparazioni Esercito) e dalle aree limitrofe comprese fra la caserma e la prevista strada in prosecuzione del Viale Volta. In Tale area sono previsti insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature per la residenza, oltre che attrezzature per la mobilità urbana ed extraurbana necessarie a razionalizzare i servizi di trasporto collettivo nel contesto cittadino e metropolitano.

INCOMPATIBILITA': funzioni e attrattori di scala superiore a quella locale.

Via del Gignoro
34
sup. 150.222 mq.