



LEGAMBIENTE
LEGAMBIENTE FIRENZE O.d.V.

VIA G. ORSINI, 44 • 50126 FIRENZE • TEL. 055.6810330 • FAX 055.6811620
Email: info@legambientefirenze.it C.F. 94038430487

Al Sindaco del Comune di Firenze

Direzione Urbanistica

Piazza San Martino n.2

50122 FIRENZE

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PRG (LR 1/2005, art 17)

Preso atto della variante al PRG e, ai sensi della LR 10/2010, art.8, del Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e sua Sintesi non tecnica per il complesso ex Manifattura Tabacchi adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2014/C/00020 del 31.03.2014.

Visti gli allegati sotto elencati:

All. A.bis Verifica di Conformità al RU per il Complesso Manifattura Tabacchi

All. A. Relazione Urbanistica Adozione Em

All. B. Relazione Geologica

All. C. Rapporto Ambientale

All. D. Rapp GC-MT- Adozione

All. E.bis Certif.RP- Manifattura Tabacchi-Adozione

All. E. Certif.RP – Manifattura Tabacchi-Adozione

Il sottoscritto Lorenzo Cecchi (c.f. CCCLNZ80B21D575V), nato a Fiesole il 21.2.1980 e residente a Firenze in Via delle Montalve n. 2, non in proprio ma in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Associazione Legambiente Firenze (c.f. 94038430487) con sede in Firenze, Via Giampaolo Orsini n. 44, osserva quanto segue:

PREMESSO CHE

L'intervento urbanistico sulla ex Manifattura Tabacchi rappresenta una delle trasformazioni più significative nel processo di riqualificazione della città consolidata, data la sua localizzazione in adiacenza al centro storico, a metà strada fra il parco della Musica e il nuovo centro urbano di Novoli, e date le caratteristiche dimensionali che fanno della Manifattura il contenitore dismesso con maggiore incidenza in termini di SUL nel quadro dimensionale del RU adottato.

Infatti i quasi 90.000 mq di SUL sono una parte consistente dei 606.537 mq di superficie utile lorda oggetto di recupero nelle previsioni del RU adottato. Dimensioni che sono legate alla specificità dell'impianto architettonico progettato come luogo produttivo senza tenere conto di un rapporto equilibrato fra volumi e aree scoperte. Risulta quindi corretto pensare ad una riduzione della SUL di progetto che possa tradursi in un minor impatto del nuovo insediamento sul sistema circostante, già pesantemente gravato da flussi di traffico in attraversamento e con croniche carenze di spazi pubblici e di servizi come attesta lo stesso PS 2010.

Dal testo della Variante che illustra l'intervento, al *par 8.5* della *Relazione urbanistica* si evidenzia le modifiche alle NTA del PRG vigente conseguenti all'intervento urbanistico che propone una consistente riduzione della SUL complessiva, stimata in 103.000 mq., dichiarando ammissibile una SUL di progetto pari a 88.687 mq.:

pertanto il PRG viene modificato nelle NTA all'art.17 (edifici di classe 0) aggiungendo il seguente comma:

17.5 La trasformazione del complesso notificato della ex Manifattura Tabacchi è assoggettata a piano di recupero per il quale valgono i seguenti parametri:

SUL esistente stimata 103.000 mq

SUL di progetto 88.687 mq

destinazioni d'uso di progetto:

-□residenziale 45.988 mq

-□commerciale 8.274 mq

-□turistico-ricettiva 11.677 mq

-□direzionale (comprensiva delle attività private di servizio) 22.749 mq

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi pubblici nell'ambito della SUL di progetto relativa alle destinazioni residenziale, commerciale e turistico-ricettiva.

Dall'analisi degli elaborati che compongono la Variante al PRG e da quelli relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, emerge un quadro dimensionale più articolato e con alcune diversità, come riscontrabile da quanto dichiarato nel *Documento preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, Allegato 2, Schede edifici, settembre 2011* redatto da M.T. – Manifattura Tabacchi s.p.a. ai sensi del D.lgs. 4/2008 e della LR 10/2010, che riporta in modo puntuale la descrizione dei dati dimensionali relativi alla SUL di ogni singolo edificio componente il complesso Manifattura Tabacchi ad esclusione di quello adibito a Teatro Puccini.

Da tali schede la SUL degli edifici esistenti, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Firenze, assomma ad un totale pari a 103.417 mq. Da quanto illustrato è possibile valutare la reale consistenza del complesso e definire la SUL che viene demolita a seguito dell'intervento e la SUL relativa agli edifici, viceversa, conservati.

Dalla Relazione urbanistica *par. 8.1.1. Studi progettuali per la trasformazione del complesso*, e dal *Rapporto ambientale* relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) al *cap. 3 Contenuti, obiettivi ed azioni principali della variante*, si rilevano le modalità di riqualificazione della Manifattura operate in parte con il recupero degli edifici di valore storico architettonico esistenti, ed in parte con la completa sostituzione di alcuni dei manufatti attualmente presenti ai quali viene attribuita la classe 6, al fine di consentire la loro demolizione e ricostruzione. Demolizione che riguarda alcuni manufatti incongrui e, viceversa, alcuni edifici ritenuti di valore architettonico ma considerati ripetitivi, “seriali”, e non parte organica dell'intero complesso architettonico come essi rappresentano.

La dimensione dell'intervento, viene così documentata:

- **SUL totale mq. 102.627** (ottenuti non considerando le logge),
- **SUL di progetto mq. 88.687**

il progetto specifica ulteriormente le quantità conservate e quelle ricostruite

- il recupero interessa edifici per una SUL di **mq. 57.686** pari al 65% del totale;
- gli edifici di nuova costruzione presentano una SUL di **mq. 31.000**, cioè il 35% del totale.

Da quanto emerge dalla relazione urbanistica in seguito alle indicazioni dettate dal parere del Comitato Tecnico Scientifico del MIBAC per la riduzione del vincolo di tutela, la demolizione viene ad interessare i seguenti edifici così contrassegnati dalle schede e nelle planimetrie:

1 – 2 (in parte) – 14 – 15 – 16 – A.

Da tali schede relative al *Documento preliminare* precedentemente citato, risulta che la demolizione di tali edifici sia relativa ad una SUL totale pari a circa mq. 35.125 dei 103.417

complessivi. Ne consegue, come attestato dai dati dimensionali delle schede, che il complesso vincolato e sottoposto a recupero presenti una SUL pari a mq. 67.500 circa. Di questi 67.500 mq, in realtà 3.667 mq sono interessati dal mantenimento ed ampliamento dell'asilo esistente e di progetto (nell'edificio frontale e nei corpi di fabbrica 2 e 3) come riportato negli elaborati della Variante, dando luogo ad un intervento totale pari ad una SUL di mq. 92.354. Detratta la SUL impegnata per strutture pubbliche resta una struttura edificata oggetto di recupero di circa 63.800 mq., una superficie diversa dai 57.686 dichiarati.

In riferimento alle previsioni formulate dalla Variante al PRG e dal Rapporto Ambientale VAS e Sintesi non Tecnica per l'ex Manifattura Tabacchi, i dati di progetto presentati devono essere oggetto di ulteriori specificazioni:

CHIEDE

- la verifica della SUL impegnata fra recupero e demolizione
- che all'art.17 del PRG vigente si riporti :
- *17.5 La trasformazione del complesso notificato della ex Manifattura Tabacchi è assoggettata a piano di recupero per il quale valgono i seguenti parametri:*
- *SUL esistente stimata 103.000 mq*
- *SUL di progetto 88.687 mq di cui*
- *63.800 di recupero di edifici esistenti*
- *24.887 mq di nuova costruzione*
- *3.667 mq per asilo nido pubblico.*

Firenze 12 Giugno 2014

In Fede

Lorenzo Cecchi
Legambiente Firenze