

SVOLTA URBANA: 0 ALBERGHI, 15 MINUTI, 50 SCELTE PER UNA FIRENZE GIUSTA E PROSSIMA

tra innovazione pubblica e privata

Scelte di campo

50 scelte

Finalità

01

Evitare le rendite di posizione e semplificare i movimenti dei volumi

1) **Piano a Volumi zero**, ma la norma dei decolli e degli atterraggi viene semplificata per agevolarne l'attuazione ed evitare rendite di posizione

Resta saldo il principio del consumo di suolo zero, essendo stata la prima città ad adottare questa misura per uno sviluppo sostenibile del nostro territorio, e a puntare sul riuso di spazi già esistenti e sulla possibilità di trasferire SUL altrove. Vengono però eliminate le schede di decollo e di atterraggio per semplificare queste operazioni ed evitare rendite di posizione da parte dei proprietari delle aree di atterraggio.

02

Penalizzare l'inerzia e incentivare i riusi

2) **Penalità per chi non recupera in tempi rapidi** immobili dismessi o abbandonati.

Indirizzo espresso per incentivare il recupero da parte del privato di immobili da tempo oggetto di abbandono e in stato di pericolo e penalizzare il suo stato di inerzia, sul presupposto che la proprietà privata non è un diritto assoluto perché se non esercitato correttamente può provocare danni alla collettività.

03

Stop alla turisticizzazione, sì all'innovazione degli investimenti

3) **Blocco totale del turistico-ricettivo in zona A**, a prescindere dalla dimensione della superficie dell'immobile e dalla destinazione d'uso originaria dell'immobile;

Per attrarre in città altri tipi di investimenti perché Firenze non è - e non vuole essere - una città solo a vocazione turistica. Vista la progressiva attenzione al recupero di grandi immobili anche fuori dal centro storico con la destinazione turistico-ricettiva, si blocca il cambio d'uso per evitare l'investimento "più facile" ma ormai saturo in città. L'esempio dell'immobile in viale Spartaco Lavagnini è significativo: era arrivata la richiesta di un albergo, ma, per via del blocco annunciato, la Città Metropolitana acquisterà parte dell'immobile per realizzarci una scuola media superiore (e nel POC è presente la scheda "Scuola Lavagnini"). La stessa situazione si è verificata su grandi immobili come Ex Inps in viale Belfiore e Villa Basilesky.

4) Presa d'atto degli effetti positivi prodotti dal Regolamento Unesco sulle attività artigianali del centro storico e sul commercio fuori dal centro storico; e conseguentemente valutare come utile un **blocco delle attività extra-ricettive** (affitta camere, B&B, cioè quelle attività normate in forma di impresa dal TU del Turismo) nel Regolamento Unesco.

Allo stesso modo, sul fronte delle attività commerciali che per norma nazionale si insediano in immobili residenziali, ancor qui per evitare che l'offerta commerciale in città segua la domanda più facile (quella turistica), dopo lo stop ai ristoranti del 2017, il Regolamento Unesco può aiutare a limitare la presenza di turisti in immobili aventi destinazione residenziale (come previsto dalle norme nazionali), sebbene non possa regolamentare la fattispecie della locazione turistica breve (per la quale manca una normativa nazionale, che la Città di Firenze chiede da anni).

04

Mix di funzioni per grandi immobili

5) **Interscambiabilità delle funzioni residenziale, direzionale e servizi** in immobili con una superficie superiore a 2.000 mq.

Per favorire il recupero di grandi immobili con un mix di funzioni ed evitare il ricorso a varianti (che necessitano di un dispendio di tempo e risorse importanti), rendiamo interscambiabili le due funzioni (con una quota poi di commerciale che, da disciplina ordinaria, può variare del 20% rispetto a quanto previsto nella scheda).

05

Rigenerazione partecipata e innovazione urbana

6) Ampliata e facilitata la possibilità del ricorso **all'uso temporaneo degli spazi** nella fase "in between";

Per favorire pratiche di agopuntura urbana e nuovi modelli di rigenerazione urbana partecipata, strutturata e temporanea, che partono dal basso e vogliono offrire servizi e spazi condivisi alla cittadinanza, sperimentando l'uso temporaneo dello spazio quale anche frutto di un processo di responsabilità collettiva.

7) Introdotto il ricorso ad esperienze di **urbanistica tattica** per sperimentare con il coinvolgimento della cittadinanza usi diversi dello spazio anche per favorire una maggiore flessibilità dell'uso dello spazio stesso;

8) Come elemento di rigenerazione urbana partecipata, si vuole favorire altre esperienze di co-progettazione dopo quella di Lumen a Rovezzano, una per Quartiere. Oltre all'Ex camping Michelangelo nel Q1 e all'immobile in via delle Carra, la Palazzina di proprietà comunale a San Salvi vicino al giardino di via del Mezzetta, la Riottosa nel Q3, una parte dell'Ex Campolmi nel Q4, l'immobile di proprietà comunale di fronte allo Stibbert nel Q5.

9) Avvio dell'**Urban centre presso la Ex Ciminiera Fiat a Novoli** e presso anche le sedi dei Quartieri.

10) Valorizzato il concorso di idee o di progettazione come elemento di partecipazione e di biodiversità culturale importante da sostenere.

06

Urbanistica pubblica

11) Si costruisce una città policentrica anche grazie ad una stagione di "urbanistica pubblica" grazie ai fondi europei del NEXT Generation EU. **Le schede di trasformazione pubblica nel POC 2023 doppiano quelle di trasformazione privata** (su 186 schede del Piano, 135 sono di trasformazione pubblica, 51 di trasformazione privata). Tra i grandi centri di trasformazione: Caserma Lupi, Caserma SMN, San Salvi, Campo di Marte, Parco Florentia, Sollicciano, Centro Alimentare Polivalente, Casa della Salute in viale Europa (Firenze sud). Caserma Lupi di Toscana sarà il primo Eco-quartiere della città.

07

Sostenere l'abitare e la popolazione che cambia

12) Possibilità di utilizzare gli **oneri** (monetizzazione in caso per la mancata realizzazione del 20% di housing sociale o co-housing) e oneri di compensazione **anche per acquisto di un nuovo patrimonio** immobiliare da destinare alla casa; possibilità di utilizzare gli oneri anche per ristrutturare il patrimonio abitativo ERP esistente;

Per rispondere alle necessità abitative, prevediamo di poter impiegare diversamente la monetizzazione del 20% di housing non realizzato dal privato e gli oneri generati dalla trasformazione; aggiorniamo il concetto di "housing sociale" alle nuove emergenze abitative, quale quelle degli studenti, e all'età della popolazione, che invecchia progressivamente e ha bisogno di nuovi modelli di abitare con servizi condivisi. Nuove pianificazioni introdotte nel POC per dare risposte a questi temi.

13) Inserimento all'interno del concetto di "**housing sociale**" anche degli **student housing** e del **senior housing** (da prediligere con una quota di direzionale per servizi condivisi);

14) **L'alloggio minimo resta 50 mq in centro storico; in zona A**, in base alla nuova classificazione del patrimonio edilizio, viene utilizzato un **nuovo criterio**, quella della **superficie edilizia media (50-55-60)**, che risponde all'esigenza di limitare il numero di frazionamenti e di tutelare quindi un patrimonio edilizio di maggiore pregio per avere poi appartamenti mediamente più grandi;

15) **Nelle convenzioni con il privato**, a fronte di nuova residenza, si **incentiva** la previsione del divieto di affitto turistico e di insediamento di attività extra-alberghiere (come fatto per il nuovo Conventino e per l'ex Ospedale Militare San Gallo) a fronte di una riduzione del pagamento degli oneri per il cambio d'uso;

16) Previsione di **nuovo housing** a Caserma Lupi di Toscana, Caserma Santa Maria Novella, San Salvi, Viale Guidoni.



08

Diversificare e riattivare il tessuto produttivo

17) Per i **nuovi studentati privati**, il **20% delle camere** verrà destinato agli **studenti bisognosi e meritevoli dell'Unifi**, e saranno gestite direttamente dall'ARDSU in base alle proprie graduatorie;

18) La possibilità di aprirsi al **turistico-ricettivo per queste strutture** viene **limitata a 60 gg** all'anno e nei mesi di Luglio e Agosto.

19) **Blocco delle medie strutture di vendita di tipo alimentare (>1000 mq) in zona A;**

20) **Divieto del cambio d'uso dei fondi commerciali al piano terreno** per trasformarli in residenze o adibirli ad altre destinazioni;

21) **Valorizzazione dei centri commerciali naturali**, ai sensi dell'ultima L.R. sul commercio (art. 111 della L. R. 62/2018) che aiuta queste realtà a pianificare con il comune il commercio di vicinato sotto forma di incentivi e non solo;

22) Individuazione nell'area del **Lotto Zero dello spazio per spettacoli viaggianti (luna park);**

23) Individuazione **aree per camperisti** agli ingressi della città;

24) Data la possibilità all'industriale – produttivo di **umentare la superficie produttiva (ampliamento);**

25) Prevista la realizzazione di un **polo logistico** presso uno dei due comparti del **Centro Polivalente;**

26) **Azzerati oneri di urbanizzazione per cambi di destinazione d'uso verso il produttivo**, e per l'ampliamento;

27) Viene valorizzata la vocazione agricola della città, con una serie di misure volte a **sostenere le aziende agricole** nello svolgimento della loro attività. Viene concessa a queste attività anche la possibilità di fare agricamping per un massimo di 7 piazzole.

Per favorire un commercio di vicinato diffuso di prossimità, insegnamento che ci ha lasciato anche la pandemia, ed evitare ancor qui il recupero di grandi immobili vuoti con una sola funzione.

Per dare la possibilità alle imprese esistenti di espandersi; per un centro logistico che serva tutta la città; e per valorizzare la vocazione agricola di Firenze.

09

Cultura ovunque, anche fuori dal centro storico

28) **Tutela per cinema, teatri, librerie.** Si vincolano per tutelarne la permanenza, semplificandone per alcuni aspetti l'iter.

29) **Tutela delle attività storiche:** recepimento del Regolamento comunale approvato nel 2018 (con rafforzamento del vincolo);

30) **Un nuovo attrattore culturale (museo, spazio espositivo, laboratorio) per Quartiere fuori dal centro storico:** al Quartiere 1 alla Manifattura e all'Ex OGR con l'arte contemporanea (cultura e architettura: quell'area della città nel Q1 ha una vocazione legata al contemporaneo); al Quartiere 2 allo Stadio Nervi e Campo di Marte, con uno spazio dedicato allo sport (il quartiere 2 ha questa vocazione e dentro al nuovo Stadio è previsto uno spazio per il Museo del calcio e dello sport); al Quartiere 3, a partire dalla presenza dei Musei del Memoriale di Auschwitz e di Bartali, partirà il Museo diffuso della Resistenza; nel Quartiere 4, il Museo sui cambiamenti climatici e sull'acqua previsto al nuovo Parco Florentia; al Quartiere 5, un Museo dedicato alle nuove tecnologie nell'area di trasformazione di Viale Guidoni;

31) **Nuova classificazione del patrimonio edilizio esistente, più puntuale e dettagliata,** per calibrare in modo diverso gli interventi ammissibili; valorizzazione delle emergenze architettoniche del moderno per permettere una loro maggiore conoscenza e riconoscibilità;

32) **Recepito l'ampliamento della core zone Unesco, della buffer zone e delle novità introdotte dall'ultimo Piano di Gestione Unesco,** con particolare riferimento alla valutazione d'impatto del patrimonio in relazione alle trasformazioni urbanistiche.

Si tutelano i luoghi di cultura dagli attacchi della rendita, ritenendo la loro presenza sul territorio importante per la collettività. Si tutelano anche le attività storiche, che proprio perché storiche diventano un bene culturale da tutelare.

Si pianifica la nascita di nuovi attrattori culturali fuori dal centro storico nei Quartieri per una città policentrica, con nuovi servizi culturali, e allo scopo di ampliare i confini della città e per aiutare una delocalizzazione dei flussi turistici.

In linea generale, resta e si amplia l'attenzione sulla core zone Unesco e sugli strumenti messi a disposizione dal Piano di Gestione Unesco anche con l'introduzione della Valutazione di Impatto sul Patrimonio.

10

Città 15 minuti

33) **Mappatura della città in rioni**, da cui parte il percorso di partecipazione "Firenze Prossima", con mappatura dei servizi essenziali (scuole, impianti sportivi, aree verdi, aree gioco e sportive) **per verificarne la distanza dei 15 minuti a piedi**. Impiego degli oneri di urbanizzazione (e non solo) per coprire in sede di pianificazione e realizzazione delle nuove opere le eventuali carenze;

34) Gli **oneri di compensazione potranno essere utilizzati anche per realizzare opere in altri quartieri**, e quindi non necessariamente nelle immediate vicinanze dell'intervento di trasformazione;

35) **Indifferenza funzionale per le sedi del Terzo settore** (ambulatori diagnostici etc), per le associazioni sportive dilettantistiche, per i luoghi di culto.

Firenze Prossima, Policentrica, Grande: per una diffusione il più capillare possibile dei servizi essenziali sul territorio e dare sempre più gambe alla città dei 15 minuti, dove la periferia diventa un nuovo centro.

Con il cambiamento del criterio di impiego degli oneri di compensazione, si vuole ribaltare sulle periferie gli oneri di compensazione generati dalle trasformazioni in centro storico (che di solito sono le maggiori).

Si vuole facilitare l'insediamento di queste delle attività del terzo settore, associazioni sportive dilettantistiche e luoghi di culto su immobili che abbiano una qualsiasi destinazione d'uso, senza quindi dover chiedere un cambio d'uso ed evitare il pagamento dei relativi oneri. Si tratta di attività di cui vogliamo favorire la diffusione sul territorio (cura del corpo e dell'anima), essendo luoghi di aggregazione sociale, di prevenzione sanitaria, di assistenza sanitaria, di preghiera e cura della propria parte interiore.

11

Accessibilità e urbanistica di genere

36) **Inserimento delle linee guida dell'accessibilità per la progettazione architettonica e dello spazio pubblico** redatte dall'Unifi, propedeutiche all'adozione del Piano di settore (PEBA);

37) **Inserimento del concetto e della visione dell'urbanistica di genere**, per una città progettata tenendo in considerazione i bisogni di tutte e tutti. L'impiego degli oneri di urbanizzazione dovrà tenere in considerazione questo tema declinato nelle varie accezioni (sicurezza, servizi, mobilità, etc).

Per una città accessibile, femminista, genderless, inclusiva.

12

Arno spazio vivo

38) **Viene inserita una visione d'insieme dell'Arno, che è funzionale alla sua valorizzazione**. L'Arno che non è più una minaccia ma uno spazio – con le sue sponde – di cui riappropriarsi, anche con percorsi ciclo-pedonali (ciclabile Greve-Ema), e con il suo fiume da sfruttare per produrre energia pulita (con il progetto in corso delle centraline idroelettriche in Arno), e per una navigabilità sportiva o di trasporto pubblico ma non a scopo di intrattenimento turistico (fatta eccezione che per le attività storiche, quali i renaioli).

Per mettere nuovamente il fiume al centro dello sviluppo del territorio, quale fonte e origine dell'energia vitale della città.



13

Mitigazione climatica e infrastrutture pubbliche verdi

39) Viene **inserita per la prima volta una mappatura delle isole di calore** (e il riferimento alla “temperatura” della città), che dovrà essere tenuta in considerazione per ogni intervento di pianificazione (pubblica e privata) ai fini della mitigazione del clima circostante, ivi compresa per la pianificazione del verde urbano e degli spazi pubblici aperti, che troverà per la prima volta una sua disciplina specifica nel relativo piano di settore (il primo piano del Verde della città di Firenze) di prossima adozione;

40) **Aumentano gli spazi di verde pubblico sia per mitigare il clima in città sia per esigenze di giustizia sociale**, intervenendo su scale diverse: dalla previsione di nuovi Parchi (Parco Florentia, Ex Camping Michelangelo), al verde di quartiere e ai pocket gardens, fino agli orti urbani che si aggiungono agli orti sociali (gli orti urbani faranno finalmente il loro ingresso anche nel Quartiere 1, grazie alla scheda Verde Carraia, dove l'estensione del giardino della Carraia cresce);

41) **Viene incentivata la depavimentazione** sempre al fine di mitigare l'effetto isola di calore, così come la copertura arborea nei parcheggi (viene previsto un posto auto ogni 50 mq e non più ogni 25 mq), e le aree di sosta naturalistiche.

42) Anche in un'ottica di valorizzazione di percorsi insoliti, vengono **valorizzate le greenways cittadine**, e intorno alle quali si sviluppano aziende agricole.

43) Si fa riferimento all'**apicoltura** e alle azioni intraprese dall'amministrazione a sostegno di questo settore come esempio di tutela della biodiversità, e di città che tiene in considerazione il benessere del pianeta nel suo complesso, ivi compreso il mondo animale (anche le aree cani sono un servizio molto richiesto nel percorso di partecipazione con la cittadinanza, così come strumenti per la tutela di rondini e rondoni).

44) **Viene pianificato un Ecocentro per quartiere**, così come previsto dal nuovo piano di gestione dei rifiuti “Firenze Città Circolare”, in aggiunta all'impianto di San Donnino, per cui abbiamo recentemente approvato una delibera per farci un impianto di RAEE (smaltimento rifiuti elettrici ed elettronici).

Per una città dove il verde urbano non è considerato più un arredo, ma una vera e propria infrastruttura per mettere il tema dei cambiamenti climatici al centro della pianificazione del territorio. Il Piano del Verde non è uno strumento obbligatorio, ma abbiamo voluto dotarci di questo strumento per un diverso approccio ai temi ambientali. Firenze sarà la prima città della Regione Toscana a dotarsi di questo piano di settore, che nasce coordinandosi poi con il PS e POC.

14

Transizione energetica possibile e giusta

45) Sul fronte dell'energia, con la variante urbanistica in corso di adozione, si favorisce già il ricorso alle energie rinnovabili grazie alla **installazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari**, la cui realizzazione rappresenta la condizione di partenza per la costituzione poi di comunità energetiche. Inserita nel PS la prospettiva di **ampliamento delle norme della variante anche al centro storico e alla buffer zone delle Ville Medicee di Castello**.

Monitoraggio normativa NZEB.

Per una città più sostenibile nell'approvvigionamento dell'energia, e più giusta per affrontare la transizione ecologica (sostenibilità economica e sociale).

15

Mobilità sostenibile, dolce e intermodale per la Grande Firenze

46) Inserimento nel PS e POC delle nuove linee tramviarie, **parcheeggi scambiatori** (e preferibilmente sotterranei) e parcheeggi diffusi in centro storico e nei Quartieri;

47) Inserimento dello **scudo verde**;

48) **Bicipolitana, zone 30, pedibus, micro logistica, bike boxes** e ricovero mezzi **mobilità sostenibile, mobilità elettrica**;

49) Previsione della **smart city control room** quale nuova infrastruttura fisica e digitale per monitorare i flussi e la città che si muove;

50) Inserita la prospettiva di un **piano strutturale unico (il prossimo) per la Grande Firenze**.

Le infrastrutture di mobilità sono pensate per favorire un trasporto pubblico e sostenibile, con la conseguente riduzione del traffico veicolare privato. Le infrastrutture di mobilità sostenibile sono poi quelle che maggiormente ci stanno permettendo e ci permetteranno di realizzare una cerniera tra Firenze e l'area metropolitana, nell'ottica della Grande Firenze, per la realizzazione della quale diventa importante lavorare in prospettiva futura per l'adozione di un unico Piano strutturale con i comuni contermini.