

Basta cemento al Podere Mattonaia La politica e le scelte sul territorio

Permesso di costruire n.2770/2021 del 23/11/2021, rilasciato dal Servizio edilizia privata del Comune di Firenze, per la realizzazione di Parcheggio a raso tra Via di Ripoli, Via Gherardo Caponsacchi, Via Benedetto Accolti, Quartiere 3, per 77 posti auto. Inizio lavori il 26/10/2022 ed attualmente in corso.

Le considerazioni , sulla base degli elementi per ora acquisiti, che facciamo non attengono al “diritto”, almeno non in via principale, bensì alla mancata applicazione, da parte della Pubblica Amministrazione di un elementare criterio di opportunità e di proporzionalità ovvero poteva imporre di ricondurre l’intervento in limiti quantitativi accettabili, con riferimento alle caratteristiche del luogo .

In primis una valutazione sulla natura fisica dell’area:

- L’area di modeste dimensioni è un area inclusa all’interno di un isolato già formato e con naturale funzione di respiro in un contesto densamente edificato, con presenza all’interno di un edificio di originaria realizzazione, storicamente rilevante;
- Area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004 e Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con parere favorevole del 12.06.2019, senza alcuna valutazione dell’entità dell’intervento, quasi che la maggiore o minore vivibilità di uno spazio non concorra a determinarne la tutela, mentre invece è parte integrante del profilo ambientale.

Il Regolamento Urbanistico in vigore (alla data del rilascio del Permesso a Costruire (24.11.2021) inserisce l’area in oggetto nel “Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto “ ... con l’ indicazione : per l’ area come per l’ edificio originario , di “spazio residuale”. (art.15 NTA)

Nell’individuare la destinazione d’uso dell’area come pure la classe dell’edificio nello strumento urbanistico che ha immediatamente

preceduto il RUC (PRG (piano regolatore generale) vigente al 2014) si evince :

- 1) **Edificio di particolare interesse storico e ambientale (art.21 NTA);**
- 2) **verde di pertinenza di edifici privati o pubblici (Art.26 NTA).**

L'errore per disattenzione operata dal RUC che cancella queste due definizioni e caratteristiche vengono eliminate appare più che evidente e non necessita di altro commento salvo la considerazione che, nella fase di istruttoria dell'istanza di realizzazione del parcheggio a raso, sarebbe stato utile provvedere all'errore limitando l'impatto dell'intervento nel suo profilo ambientale.

Anche negli **aspetti** strettamente **edilizi** si riscontrano elementi che **suscitano perplessità**, come nel caso relativo **all'accesso sulla via di Ripoli 55 in aderenza ad un edificio con destinazione d'uso residenziale** che al piano terreno, oltre l'accesso, vede la presenza di ben quattro finestre ad un'altezza dal piano di calpestio esterno, non regolamentare.

Il Regolamento Edilizio (art. 37) prescrive che *"... i parapetti delle finestre di locali abitativi prospicienti spazi di uso comune o pubblici siano collocati ad un'altezza di almeno cm 180 dalla quota di calpestio degli spazi esterni allo scopo di assicurare riservatezza e protezione degli alloggi..."* circostanza che non ricorre nel caso in oggetto.

Un accesso di uso comune, quale quello sulla via di Ripoli n. 55, limitato a poche unità, può essere tollerato anche per la sua preesistenza nel tempo, **ma se l'uso comune diviene "accesso comune oltremodo numeroso"** in tal caso si può facilmente intuire **come privacy e riservatezza risultino fortemente limitati. E non potranno essere ammesse modifiche alla facciata come apertura di porta finestra.**

Dall'altra parte nelle tavole di progetto l'edificio di via di Ripoli n. 55 che ha accesso non direttamente da via di Ripoli, ma lungo la via di uscita del parcheggio, **non viene mai individuato. Questa**

omissione ha sicuramente facilitato il rilascio della concessione edilizia.

L'accesso e l'uscita dal parcheggio, di libera percorrenza, devono sottostare al Codice della Strada prevedendo altresì l'accesso a mezzi di polizia e di soccorso.

Ma secondo il **Verbale prot. 387855 della polizia edilizia del Comune di Firenze, del 15 novembre 2022**, le larghezze all'entrata, dei due accessi sono:

- via Caponsacchi m **2,63** (Entrata verso il parcheggio)
- via di Ripoli m. **2,78** (Uscita dal parcheggio)

Tenuto conto delle misure standard delle auto, si può ritenere che le dimensioni degli accessi siano limitate, al fine di garantire il passaggio contemporaneo e in sicurezza ed a norma di legge di veicoli, dei pedoni e degli animali e mezzi di soccorso.

E I percorsi pedonali nei due accessi dovranno sottostare sia alle norme del Codice della Strada, ma, in tema di barriere architettoniche, **anche al D.M. n. 236/89** che prevede, all'art. 8.2.1, che *"Il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di 90 cm ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare in piano, almeno ogni 10 m di sviluppo lineare,"*. La misura di questi allargamenti deve essere di minimo cm 150.

Il Progettista nelle tavole 12 e 14 riporta la sua dichiarazione di conformità del progetto, sul superamento delle barriere architettoniche: "[...] il progetto sopra indicato è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e cioè alle norme tecniche di cui al D.M. 236/89 e al D.P.G.R. 41/R, come meglio illustrato nella apposita relazione che segue".

Nel parcheggio ci sono 3 stalli per disabili e la finitura per gli stalli è prevista in prato armato con masselli di calcestruzzo, conglomerato di pietrisco a graniglia i percorsi viari ma dubito che n disabile motorio o visivo non abbia difficoltà

