

Il Segretario	Segr. Amm.va	Il Segretario	Il Vice Presidente
Nicoletta Fabbri <i>Nicoletta Fabbri</i>			<i>Omero Terrinazzi</i>

DELIBERAZIONE N° 10007/12

Oggetto: Parere su proposta di deliberazione C.C. n. 84 "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, bilancio annuale di previsione 2012, bilancio triennale 2012-2014, relazione previsionale e programmatica e relativi allegati di legge".

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica in ordine all'art. 49 d.l.gs.n° 267/00 Il Dirigente del Servizio Quartieri Dott.ssa Anna Bini	Vista la regolarità contabile si attesta la copertura finanziaria il Dirigente del servizio Ragioneria
---	---

DELIBERAZIONE	<input type="checkbox"/> Quartiere - art. 47 Statuto	<input type="checkbox"/> Interp./Interrog. - art. 48 Statuto
<input type="checkbox"/> Proposte - art. 48 Statuto	<input checked="" type="checkbox"/> Parere - art. 49 Statuto	<input type="checkbox"/> Servizi di base - art 50 Statuto

DA TRASMETTERE A:	Assessore Decentramento	<input checked="" type="checkbox"/> Segreteria C. di Q.
<input checked="" type="checkbox"/> Albo Pretorio C. di Q.1	<input checked="" type="checkbox"/> Pres. Consiglio Comunale	<input checked="" type="checkbox"/> Albo Pretorio A.C.
<input type="checkbox"/> Legale e Contratti	<input type="checkbox"/> Direzione Ragioneria	<input type="checkbox"/> Assessore Lavori Pubblici
<input type="checkbox"/> Assessore Sport	<input type="checkbox"/> Assessore Sicurezza Sociale	<input type="checkbox"/> Assessore Cultura
<input type="checkbox"/> Assessore Pubblica Istruzione	<input type="checkbox"/> Assessore alla Mobilità	<input type="checkbox"/> Affari Generali – AA.OO.II
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ADUNANZA DEL 10 APRILE 2012

Presiede il Consiglio il Vice Presidente del Quartiere 1 Omero Terrinazzi, svolge le funzioni di Segretario la Responsabile della P.O. Supporto Attività Organi Istituzionali del Quartiere 1 Nicoletta Fabbri, fungono da scrutatori i Consiglieri: Emanuele Corti Grazi, Riccardo Sansone.

Il Presidente propone l'approvazione della seguente deliberazione:

Parere su proposta di deliberazione C.C. n. 84 "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, bilancio annuale di previsione 2012, bilancio triennale 2012-2014, relazione previsionale e programmatica e relativi allegati di legge".

Il Consiglio di Quartiere 1 esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione C.C. in esame nella seduta odierna con le seguenti osservazioni rispettivamente in ordine agli investimenti ed al piano delle alienazioni e valorizzazioni.

BILANCIO DI PREVISIONE 2012- INVESTIMENTI

Nidiaci. Con il Capitolo 120132 (pag.30), sono previsti interventi di “Manutenzione straordinaria Centro Giovani – Ludoteca Nidiaci Q1”, per il secondo anno 2013 sono previste 200.000 €.

Per poter attivare l’esplicito di una parte del giardino di proprietà privata, per consentire l’unificazione di tutto il plesso Ludico-Sportivo, si richiede lo stanziamento di ulteriori 100.000 €, da inserire nel bilancio 2012, o comunque una somma da determinare da parte dell’Amm.ne Com.le.

Piazza dalla Piccola,

per il completo rifacimento dell’area, attualmente indefinita nella sua configurazione, con un verde pubblico che è solo area per cani, dopo la cessione da parte dell’Azienda al Diritto allo Studio, allo scopo di costituire una vera e propria “Piazza”, con alberature di alto fusto sui tre lati esterni, atta ad accogliere manifestazioni ed iniziative culturali, da parte dei gestori di esercizi commerciali della zona, venga prevista la somma di € 150.000, o comunque una somma da determinare da parte dell’Amm.ne Com.le, da inserire in apposito capitolo.

Piazza Poggi. Con i Capitoli 110570; C. 120081; C. 119590 (pag. 53),

sono previsti vari interventi che vanno dal restauro delle vasche del “Percorso delle Rampe” (790.000 € - 2013), il restauro della balaustra di P.le Michelangelo (370.000 € - 2013), attraverso sponsorizzazioni e contributi dell’Ente Cassa di Risparmio di Firenze (370.000 € - anno 2012).

Visto lo stato di deterioramento della Piazza Poggi (marciapiedi, selciati, reinserimento di panchine, reinstallazione di catene antintrusione, ridefinizione delle rastrelliere per bici, installazione di piccole ringhiere antidegrado, ecc..), che è parte integrante della “Passeggiata delle Rampe” nel cuore del quartiere di S. Niccolò, si richiede uno stanziamento di 80.000 €, o comunque una somma da determinare da parte dell’Amm.ne Com.le.

Pista di atletica di Borgo Pinti.

Nel corso di questi anni abbiamo più volte interessato l’A.C. ad intraprendere la ristrutturazione della cosiddetta “Pista di Atletica di B.go Pinti”, da vari anni in stato di abbandono, fortemente degradata e non più utilizzata. Vista la forte necessità nella zona di una struttura sportiva di base, data la presenza nei pressi anche di due scuole superiori e di una dell’obbligo, si richiede di includere nel Bilancio, la previsione di spesa della somma di 100.000 € per l’anno 2012 e di 100.000 per l’anno 2013, per la realizzazione di una struttura sportiva polivalente di base.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

PARERE ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG PRESENTATA AI SENSI DEL’ART. 58 DEL D.L. 112/2008 e succ. modifiche (D. SALVAITALIA).

PARERE

Dopo l’approvazione delle varianti di destinazione urbanistica proposte, sette dei dodici provvedimenti vengono opportunamente sottoposti a Piano Attuativo, specificatamente a “Piano di Recupero”.

La legge 12/07/2011 n° 106 (Decreto Tremonti), relativa alle disposizioni urgenti per l’economia, al comma 13, lettera b) dell’art. 5, prevede la possibilità che “ i piani attuativi (fra i quali i Piani di Recupero – P di R.), come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale. In precedenza la competenza era del Consiglio Comunale.

Con tale inedita procedura si viene quindi a sottrarre alla discussione del Consiglio Comunale e, conseguentemente ai Consigli di Quartiere, i Piani di Recupero (Piani Attuativi) previsti per 7 delle 12 Varianti Urbanistiche che sono state proposte, e precisamente: la n° 3 Ex deposito del tram; la n° 4 Ex teatro comunale; la n° 6 il Nuovo Conventino; l’8 Ex Meccanotessile; la 10 Villa di Rusciano; 11 Villa Demidoff; la 12 Istituto S. Agnese.

Nel sottolineare la legittimità di tale procedura, si vuole tuttavia richiamare l'attenzione sulla necessità che l'Amm.ne, in linea di principio, possa svincolarsi dal seguire tali procedure.

Nel caso che l'Amm.ne intendesse applicare tale procedura il Consiglio Comunale così come i Consigli di Quartiere non sarebbero chiamati ad esprimere alcun parere successivamente in sede di Piano Attuativo, pertanto il peso specifico di ciascun parere espresso oggi sulle Varianti, pur essendo obbligatorio ma non vincolante, assume una veste di maggior rilievo, non avendo ulteriore successiva possibilità di esprimere parere in merito.

Inoltre, essendo questi provvedimenti una anticipazione dei contenuti del costituendo, prossimo, Regolamento Urbanistico, sarebbe opportuno che gli stessi cambi di destinazione d'uso fossero suffragati anche da scelte di natura urbanistica oltre da necessità di tipo economico, proprio come avrebbe argomentato lo stesso R.U. Del resto, essendo lo stesso R.U. presumibilmente in fase di elaborazione, si richiama l'attenzione dell'A.C. ad avviare i necessari percorsi partecipativi sia rispetto alla L.R. 69/2007, sia rispetto alle esigenze della Valutazione Ambientale Strategica ex. L.R. 10/2000. Pertanto si richiede che il parere espresso con questo documento dal Consiglio di Quartiere 1, da intendersi come necessario approfondimento sul piano metodologico in quanto anticipazione del Regolamento Urbanistico, sia opportunamente preso in considerazione dalla Amministrazione Comunale.

Se poi, in sede adozione dello strumento attuativo del Piano di Recupero, alcuni di questi provvedimenti non verranno sottoposti alla discussione del C.C. e rinunceranno a priori ai contributi dei Quartieri, si comprende come sia necessario che in questa fase, da parte dell'Amm.ne Com.le, venga sviluppata una proposta che metta in relazione le opportunità di una alienazione di natura economica, con le ragioni di una scelta di natura prestazionale, relazionale, sociale, urbanistica e culturale. A tal proposito richiamiamo qui anche il parere che questo Consiglio di Quartiere ha espresso con delibera n. 10034 del 25/11/2010 sul Piano Strutturale: *“Per quanto riguarda le nuove destinazioni di quegli immobili che possono rivestire una potenziale valenza pubblica, sociale e culturale, ci preme sottolineare quanto già affermato in occasione dell'espressione del parere sul Piano delle Alienazioni 2010. Per tali immobili, prima di procedere alla loro possibile alienazione si richiede una ponderata valutazione rispetto alla loro collocazione urbanistica in parti strategiche, socialmente rilevanti della città nel quadro più complessivo delle linee e delle scelte legate al nuovo Piano Strutturale. Anche per questo, si richiede di mantenere un costante ruolo di informazione e condivisione con i Quartieri. In particolare riteniamo necessario vincolare la valorizzazione e la dismissione di alcuni immobili a precisi criteri ed indirizzi da rispettare sia nel caso in cui l'alienazione avvenga tramite vendita diretta, sia che avvenga con l'eventuale ricorso alla creazione di Fondo immobiliare e selezione di soggetto qualificato per l'istituzione e gestione del fondo. Tali criteri devono tendere a privilegiare e valorizzare (non solo dove già esistenti per storia, tradizione e ubicazione territoriale) la funzione culturale e di aggregazione sociale che gli immobili possono rappresentare.”*

Si ricorda altresì che le norme del PRG prevedono che, per interventi superiori a 2.000 mq, vi sia l'obbligo di sottoporre l'intervento a Piano di Recupero. Una norma consapevolmente dettata dal Comune di Firenze nella certezza che gli interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente di una certa consistenza, in una città dove il patrimonio storico-architettonico assume un valore emblematico, fosse oggetto di attenta valutazione da parte del Consiglio Comunale e dagli stessi Consigli di Quartiere.

Per tutte le considerazioni fin qui esposte, nell'esprimere questo parere, si richiede quindi all'Amm.ne Com.le di sottoporre i provvedimenti in esame, in luogo che ai Piani di Recupero, ai Progetti Unitari Convenzionati (PUC), la cui convenzione verrebbe sottoposta all'esame del Consiglio Comunale. Questa procedura permetterà al Consiglio Comunale ed ai Consigli di Quartiere di poter entrare nel merito, con validi contributi, nella funzione di “governo del territorio” Laddove sussistano opportune valutazioni per non procedere in questa direzione, si richiede comunque all'A.C. di coinvolgere il Consiglio Comunale ed i Consigli di Quartiere durante la fase di adozione dei PR. Il decreto, infatti, parla di piani attuativi ma non entra nel merito dei relativi procedimenti, lasciando quindi libera interpretazione alle amministrazioni comunali di coinvolgere nella fase di adozione tutti gli organi che il TUEL prevede siano chiamati in causa.

Nel merito del provvedimento proposto, con l'approvazione del Bilancio di previsione 2012-03-28 viene automaticamente approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazione dei 12 immobili" proposti dall'Amm.ne Com.le, e vengono altresì approvate le relative "Variazioni di Destinazione Urbanistica del Piano Regolatore Generale", in forza del suddetto D.L. 58/2008 qualora si tratti di piccole aree a livello locale. Viene altresì esclusa la necessità della VAS, peraltro già acquisita in sede di approvazione del Piano Strutturale, insieme alla VI.

Rispetto il Piano Strutturale le Varianti di destinazione urbanistica proposte rientrano nel dimensionamento del Piano Strutturale, sono coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale della Reg. Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, e anticipano il Regolamento Urbanistico di competenza della Amm.ne Com.le.

10 di queste proprietà sono dell'A.C. alcune di queste vengono Valorizzate per essere alienate, altre per essere Valorizzate. Due appartengono all'ASP Montedomini, che vengono Valorizzate per essere alienate, su specifica richiesta dell'Ente Assistenziale.

DENOMINAZIONE UBICAZIONE SINTESI DELLA PROPOSTA

- 1** Ex ristorante "le rampe" vale G. Poggi, 1
Eliminazione della Zona F, Sottozona F1 ed
attribuzione della classe 0 all'edificio e al bastione.
- 2** Colonica di piazza Eugenio Artom
via dell'Accademia del Cimento
Eliminazione della Zona G, Sottozona G2e ed attribuzione
per immobili non classificati in classe 8, di Zona H Sottozona H1
- 3** Ex deposito tram via F. De Andrè
Eliminazione delle zone G ed F ed attribuzione
di Zona D, Sottozona D3, modalità attuativa
Piano di Recupero (PR)
- 4** Ex teatro Comunale Corso Italia
Eliminazione del PUC. Ridefinizione di classi
di edifici, modalità attuativa Piano di Recupero (PR)
- 5** Ex scuola via di Villamagna via di Villamagna, 27A e 27B
Cambio di zona (da Zona G a Zona F) ed
attribuzione di simboli di destinazione d'uso
- 6** Conventino Nuovo via Giano della Bella.
Parziale eliminazione lottizzazione 69, modalità
attuativa Piano di Recupero (PR)
- 7** Attrezzatura sportiva San Bartolo a Cintoia Via del Cavallaccio
Variante alle NTA e eliminazione della previsione
di tratto della tramvia.
- 8** Ex Meccanotessile via T. Alderotti
Parziale eliminazione lottizzazione 356,
eliminazione di parte della Zona F, Sottozona
F2p, ridefinizione di classi di edifici, modalità
attuativa Piano di Recupero (PR) per porzione dell'area
- 9** Parione, via del Parione
Attribuzione di Zona G Sottozona G2p con
simbolo "Parcheggi" e cambio simbolo in
Zona F da Università ad Attrezzatura pubblica amministrativa.
- 10** Possesso di Rusciano via B. Fortini
Eliminazione di porzioni di zone F e G, modalità

attuativa Piano di Recupero (PR).

11 Istituto Demidoff via San Niccolò, 30

Eliminazione della Zona G, Sottozona G2e,
attribuzione della classe di edificio 9 per le
aree scoperte, modalità attuativa Piano di Recupero (PR).

12 Istituto Sant'Agnese Via Guelfa, 79

Eliminazione della Zona H, sottozona H3e,
modalità attuativa Piano di Recupero (PR),
attribuzione della classe 0 e della classe 2.

13 Area di Trasformazione Centro Alimentare Polivalente (CAP) – MERCAFIR

1 EX RISTORANTE “LE RAMPE” (alienazione con valorizzazione)

Con l'attribuzione di nuova classe di intervento l'immobile viene sottratto alla destinazione pubblica (zona F1,) acquisendo la possibilità di ottenere qualsiasi destinazione urbanistica.

Il complesso è di proprietà comunale; il bene è già nell'elenco dei beni da alienare fin dal 2010 e, con il cambio di destinazione, si intende procedere nell'alienazione del bene.

La proposta intende sottrarre il complesso, costituito da una palazzina con resede, alla destinazione di servizio (mai costituito) dell'attiguo campeggio. Intende inoltre adeguarlo al Vincolo Monumentale della Soprintendenza ai BB AA e AA, unitamente all'attiguo michelangiolesco bastione cinquecentesco.

Va tenuto presente che la palazzina e la sua resede furono realizzate dal Poggi nella seconda metà dell'800 e che quindi costituiscono parte integrante del sistema dei “Viali dei Colli”, “Piazzale Michelangelo”, “le Rampe”, “Piazza Poggi”, che si sviluppano dall'Arno fino a porta Romana.

Su questo punto si ritiene poco lungimirante sottrarre al suddetto Sistema tale complesso, nel momento in cui, in linea generale, è necessario perseguire una saldatura degli elementi paesaggistici già esistenti nell'arco collinare sud, allo scopo di costituire questo “Parco Cittadino”, che rappresenta la “Quinta collinare sud” dell'intero Centro Storico.

Il piccolo ma significativo complesso fu realizzato sopra un terrapieno che è andato a colmare un ambiente delle mura cinquecentesche, conosciuto come “la Cannoniera” la cui “finestra” è ancora visibile da via dei Bastioni, allo scopo di raggiungere in elevazione la prima delle curve-tornanti, della passeggiata che sale verso il Piazzale Michelangelo.

Considerata la posizione, dal punto di vista paesaggistico, il complesso costituisce un vero piccolo ma significativo belvedere, la cui accessibilità diventa elemento fondamentale sia nell'apprezzare il fianco delle mura cinquecentesche, sia come punto di sosta/ristoro dell'intera “Passeggiata delle Rampe”

Inoltre le mura cinquecentesche costituiscono a tutti gli effetti i contrafforti che sostengono, in posizione di assoluta vicinanza, la stessa palazzina poggesca e le sue fondamenta. Una preliminare introspezione dentro la stessa Cannoniera potrebbe rivelare elementi sconosciuti di questa parte monumentale delle Mura che dal Piazzale Michelangelo scendono verso via dei Bastioni. Una parte di territorio ancora poco studiato (vedasi pubblicazione del Manetti).

Le stesse mura Michelangiolesche che stanno alla base della palazzina e della sua resede, risultano in pessimo stato di conservazione, con significative fenditure verticali (fino a 10-20 cm), dalla sommità alla base, che mettono in seria discussione la futura stabilità dell'edificio del Poggi e della sua resede.

Fermo restando la necessità di un diffuso restauro strutturale delle mura, se alienata al privato la palazzina potrebbe costituire un forte elemento di contenzioso, dagli obblighi derivanti dalla mancata stabilità dell'intero complesso.

Inoltre va tenuto presente che il sistema della “Passeggiata delle Rampe” lungo il suo percorso non è stato progettato ed attuato per avere gli affacci o in se residenze private, dal momento che la palazzina in origine era adibita al ricovero degli attrezzi per la manutenzione dello stesso percorso alberato. Pertanto se la finalità della

variante contemplasse la possibilità di costituire una residenza privata si verrebbe ad alterare inequivocabilmente uno spazio pubblico nato per essere tale.

Estendendo tale concetto, al limite, si potrebbe prevedere un esercizio, un elemento di ristoro al servizio di coloro che fruiscono della "Passeggiata delle Rampe" per raggiungere pedonalmente, e non solo, Piazzale Michelangelo ed offrire un servizio a coloro che si approssimano dalla sottostante Piazza Poggi.

Pertanto, si esprime il segg. parere:

Favorevole alla attribuzione della classe zero all'edificio per essere adeguato al Vincolo Monumentale;

Favorevole alla attribuzione della classe 2 (aree e giardini di particolare interesse), alla resede di pertinenza per essere adeguato al Vincolo Monumentale;

Favorevole alla eliminazione del simbolo di Campeggio;

Si invita l'A.C. a mantenere la destinazione zona F, sottozona F1 con simbolo di "Verde Pubblico" dell'intero complesso quale parte integrante del "Parco Storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno" (art. 49 NTA).

Contrario a nuove previsioni di destinazione urbanistica che includano o contemplino la destinazione residenziale (pubblica o privata), della palazzina e della sua resede.

Si invita altresì l'A.C., per i motivi suesposti, l'Amm.ne Com.le a non procedere alla alienazione del complesso storico che, a prescindere dall'autorizzazione o prelazione dalla stessa Soprintendenza, dovrebbe mantenere la proprietà pubblica, volta al pubblico godimento.

Si invita altresì l'Amm.ne a prendere in considerazione una proposta sostitutiva di vendita dando, come Consiglio di Quartiere, la piena collaborazione nella ricerca di una o più soluzioni sostitutive.

2 COLONICA DI PIAZZA ARTOM Via Accademia del Cimento (Valorizzazione per alienazione)

L'area con edificio di cui viene proposta la valorizzazione con alienazione rappresenta una appendice di un isolato, attualmente contrassegnato da una destinazione ed uso pubblico rilevante. Con la futura realizzazione della strada pubblica prevista dal PRG, l'appendice verrà staccata dal resto dell'isolato.

Appare quindi insolito come la gran parte della centralità di questa appendice possa essere alienata lasciando le aree di bordo a meri segmenti di risulta alla destinazione pubblica. In pratica l'area di risulta farà da coronamento all'area che, a seguito del cambio di destinazione e successiva alienazione, diventerà privata.

Tra l'altro si vuole richiamare l'attenzione sulla particolare configurazione del lotto che verrà interamente attorniato da strade, molto trafficate, con conseguente sofferenza da parte di eventuali abitanti residenti. Tale configurazione suggerirebbe una utilizzazione diurna e pubblica, anche per compensare l'eliminazione di gran parte degli orti urbani che verranno soppressi a seguito della realizzazione della nuova strada.

Si invita pertanto l'Amm.ne Com.le ad un ripensamento di tale alienazione, riconducendo il bene ad una destinazione prevalentemente diurna.

3 EX DEPOSITO TRAM Via Fabrizio de Andrè (già via della Casaccia) (Valorizzazione per alienazione/Piano di Recupero).

Il provvedimento in esame prevede il mutamento di destinazione urbanistica con destinazione terziaria e commerciale. L'aggiudicazione al privato, a seguito della procedura di evidenza pubblica, è già avvenuta. Non è chiaro se in tale sede siano stati assunti impegni relativi al cambio di destinazione.

Ma a prescindere dal cambio di proprietà, si valuta che l'immobile viene a situarsi lungo il corso dell'Arno, cioè entro l'ambito del "Parco Storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno". Un ambito di grande interesse paesaggistico ed ambientale.

Si richiede pertanto di aggiungere alle destinazioni proposte anche quella di "Attrezzatura" per non perdere la potenzialità di creare in futuro anche da parte del privato, servizi (ricreativi-culturali-ludico-sportivi, di

servizio), legati allo sviluppo nell'area, del "Parco Storico dell'Arno" quale alto obiettivo già previsto dal PRG e confermato dal Piano Strutturale. Una disponibilità che nell'ambito, e nella visione dell'elaborazione del Regolamento Urbanistico, avrebbe potuto essere più compiutamente valutata e contemplata.

Parere favorevole, con la prerogativa che venga inserito il simbolo di "attrezzatura" a servizio del Parco.

4 TEATRO COMUNALE via Solferino 15-19 /Corso Italia (Valorizzazione per alienazione/Piano di Recupero)

L'annosa vicenda del teatro Comunale legata alla realizzazione del Nuovo Parco della Musica pone il Comune, dopo due tentativi non riusciti, di proporre l'alienazione con una valorizzazione più "chiara e dettagliata", attraverso una ricognizione e nuova classificazione di parti di immobili, che consentiranno una utilizzazione residenziale del complesso ristrutturato.

Per questo motivo, che prevede una cospicua e nuova presenza di unità abitative incrementando sensibilmente la caratteristica abitativa di quel quartiere, si richiede l'introduzione, in fregio a Via Magenta, quote di commercio di vicinato al dettaglio, un ristorante, libreria, bar, ed altre attività connesse con la caratteristica residenziale di quegli ambiti. Inoltre, come articolato in premessa, si ritiene opportuno sottoporre il provvedimento, in luogo che al Piani di Recupero, ad un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), come del resto era stato previsto con il precedente procedimento di variante riguardante il complesso immobiliare in argomento, anche considerato che la qualità e le caratteristiche della presente variante non introducono elementi significativi tali da giustificare tale cambiamento di procedura.

Parere favorevole con la prerogativa che lato a via Magenta sia previsto un mix di funzioni a servizio della residenza e con la richiesta procedere con un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) anziché un Piano di Recupero (PR).

5 EDIFICIO EX SCOLASTICO via Villamagna (solo valorizzazione)

La destinazione rimarrà pubblica con valenza ed interesse territoriale e con destinazione ad "Attrezzatura pubblica amministrativa; Attrezzature sociali e socio-sanitarie; Attrezzatura sanitaria ospedaliera; Scuola superiore all'obbligo; Università; Attrezzature.

Il cospicuo complesso confina con il Parco dell'Anconella che è inserito nel "Parco Storico della collina fiorentina e Parco dell'Arno".

Questo ambito, di notevole interesse paesaggistico ed ambientale, pone il complesso in stretta relazione con le future necessità del Parco, con l'esigenza di costituire internamente all'area della struttura, una "apertura" anche fisica da via Villamagna verso il parco dell'Anconella, sotto forma di percorso pedociclabile.

Si ritiene pertanto necessario creare in futuro servizi (ludico-ricreativi-culturali-di servizio alla residenza-attrezzature sportive di base, tra l'altro già presenti nel complesso), anche connesse alla presenza del parco. Nel contempo l'Amm.ne Com.le valuta con il Quartiere 3 la possibilità di cogliere, in parte della struttura, le esperienze positive culturali che in quella struttura sono state condotte in questi anni da gruppi di giovani, così come espresso dallo stesso Consiglio di Quartiere 3 con delibera n. 30005 del 02/04/2012.

Parere favorevole con la prerogativa di prevedere anche attività connesse al "Parco dell'Arno dell'Arno" e a servizio della residenza, una apertura che colleghi Via Villamagna con il Parco dell'Anconella e facendo proprie anche le considerazioni espresse nel parere del Consiglio i Quartiere 3

6 CONVENTINO NUOVO Via Giano della Bella (Valorizzazione per alienazione/Piano di Recupero)

La proposta intende demolire la struttura per un recupero parziale della volumetrie (2.000 mq in luogo dei 3.400 esistenti), con destinazione residenziale.

Nel condividere le ragioni complessive della proposta, si sottolinea la necessità di cogliere fino in fondo l'obiettivo di un diradamento della saturazione interna dell'isolato, prevedendo che il Piano di Recupero riduca al massimo il carattere estensivo del nuovo insediamento di 2.000 mq, allo scopo di aumentare le aree libere a verde interne all'isolato.

Parere favorevole con la prerogativa di concentrare opportunamente le nuove costruzioni, allo scopo di lasciare più libere le aree verdi interne all'isolato. Si auspica inoltre il mantenimento delle funzioni esistenti o comunque una loro opportuna ricollocazione.

7 ATTREZZATURE SPORTIVE A S. BARTOLO A CINTOIA (Valorizzazione)

Del PRU S. Bartolo a Cintoia, già realizzato dai privati, il Parco Sportivo di competenza pubblica, è rimasto sostanzialmente l'unica previsione ancora da attuare nell'ambito dell'intervento C1, misto pubblico privato, dopo la scadenza decennale di validità del PRU.

La parte privata (residenza, ricettivo, multisala ecc) è stata interamente realizzata insieme alle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde pubblico, ecc);

Il Parco Sportivo, quindi, si configura come intervento pubblico su area di proprietà pubblica;

Il PRU nelle sue norme tecniche e negli elaborati non interviene con indicazioni specifiche per la realizzazione del parco.

È quindi sufficiente procedere alla sola variante normativa al PRG, ritenendola adatta a garantire la corretta attuazione dell'intervento attraverso uno strumento di partenariato pubblico-privato.

Al fine di consentire la realizzazione di impianti sportivi pubblici anche attraverso project financing l'osservazione al Piano Strutturale, accolta, chiedeva di modificare l'art.30.7 delle NTA, con:

“la possibilità, per i soli impianti di proprietà pubblica di prevedere l'inserimento di attività economiche in grado di finanziare la realizzazione e/o gestione degli impianti previa verifica di un loro corretto inserimento nel contesto.”

Nel PRG vigente si propone di inserire un comma specifico all'art.51 che disciplina le suddette aree:

Art.51.1 lettera b Aree destinate ad attrezzature sportive

*Nel parco sportivo di San Bartolo a Cintoia è ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita **non alimentare**, (fino ad una superficie di vendita massima di 2500 mq) che non si configuri come centro commerciale, per finanziare la realizzazione e/o gestione degli impianti, previa verifica di un suo corretto inserimento nel contesto.*

Queste le linee generali della proposta, dalla quale non è sufficientemente chiaro quale apporto darà il privato operatore, a beneficio della realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intera area pubblica-sportiva, nel momento in cui viene chiamato a realizzare, all'interno dell'area, la media struttura di vendita, a seguito della presente variante e mediante il suddetto comma aggiuntivo 51.1. Certo è che il Piano Triennale degli Investimenti del Bilancio di previsione 2012, l'Amm.ne Com.le ha previsto 12 milioni di euro (cod.op. n. 110141, pag 19), per finanziare un Proget, con il relativo incarico di progettazione (cod. op. 12367, pag 20).

Diventa quindi necessario comprendere, in questa sede, il rapporto fra la struttura commerciale privata e le attrezzature sportive che saranno realizzate nella restante area dall'operatore pubblico, dal momento che successivamente non si potrà dare un parere sull'intero Piano Unitario, ed in assenza di una visione complessiva strategica ed unitaria che si sarebbe conseguita nell'ambito del Regolamento Urbanistico, per queste tipologie di attrezzature.

Pertanto, si invita l'amm.ne Com.le a prevedere, nello stesso comma aggiuntivo 51.1 la necessità di prevedere un intervento attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

Tutto ciò premesso e fermo restando il parere del Quartiere 4, si esprime parere favorevole a condizione che i successivi provvedimenti dell'amministrazione vengano integrati con elementi di maggior dettaglio

circa natura, caratteristiche, dimensioni ed effettiva ubicazione dei vari impianti sportivi previsti all'interno del parco in modo da assicurare la massima fruibilità del parco pubblico da parte dei cittadini del quartiere. Si richiede inoltre all'A.C. di stabilire che l'intervento di recupero sia attuato attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

8 EX MECCANOTESSILE via T. Alderotti

In merito alla variante per la riqualificazione dell'area dell'ex-Meccanotessile, questo Consiglio di Quartiere fa propria la mozione n. 274 del 2012 approvata dal Consiglio Comunale in data 26/03/2012 con particolare riferimento all'area verde ubicata di fronte agli edifici dell'area sud e alla possibilità di prevedere che al piano terreno dei suddetti edifici possano trovare posto i servizi di PAD e URP oggi presso via Carlo Bini.

9 PARIONE via del Parione (valorizzazione)

L'immobile di proprietà Comunale rimane con una destinazione pubblica. Tornando l'immobile in uso al Comune di Firenze, era in uso all'Università, l'Ente ha intenzione di trasferirvi alcune proprie sedi; la modifica urbanistica consiste nel sostituire il simbolo di Università con quello di "attrezzature amministrative" e quello di parcheggio (per motorini e bici), al piano terra/seminterrato del complesso.

L'uso esponenziale dei motorini quale mezzo di trasporto individuale, esercita una considerevole pressione nei confronti dell'ambiente "Centro Storico". Il fatto che l'Amm.ne Com.le abbia positivamente sentito la necessità di dare una risposta a questo tipo di "invasione", che ormai permea ogni strada, ed ogni angolo, alterando notevolmente la dimensione spaziale e percettiva dell'ambiente storico, lascia intendere che questa iniziativa non sia solo occasionale, ma suggerisca l'intrapresa di un "Piano della sosta dei motorini" nel Centro Storico, individuando in questo ambito alcuni punti nodali di tale servizio.

Il Quartiere 1 si ritiene impegnato fin da ora per dare un supporto, per un contributo ricognitivo e propositivo, in tal senso.

Parere favorevole

10 POSSESSO DI RUSCIANO via B. Fortini (Valorizzazione per alienazione/Piano di Recupero).

La proposta di variante riguarda la villa per la quale viene eliminata la destinazione pubblica (F e G) e mantenuta l'attuale classe dell'edificio (classe 0) coerentemente con il vincolo della Soprintendenza sopra evidenziato.

L'accesso all'immobile sarà garantito dalla costituzione di una servitù di passo. Confermando dunque con la variante, la sola classificazione della villa è verificato che l'immobile risulta avere una consistenza superiore a 2.000 mq di superficie utile lorda, il suo recupero con cambio di destinazione d'uso, ammesso dalla disciplina del PRG vigente, dovrà essere sottoposto alla pianificazione attuativa (PR).

Nel considerare la possibilità di alienazione odierna del bene, appare opportuno un ripensamento da parte dell'A.C. in vista di una definizione di ruolo della Villa nel complesso e nelle dinamiche del territorio del Quartiere 3, come espresso dallo stesso consiglio di Quartiere 3 con delibera n. 30005 del 02/04/2012.

Va infatti bene compreso l'aspetto vocazionale del complesso: da una parte la possibilità di accogliere una struttura ricettiva di grande prestigio, che però accentuerebbe il carattere di isolamento della struttura col territorio; dall'altra la possibilità di una funzione pubblica legata al turismo giovanile e/o nel settore della cultura, senza tralasciare la possibilità di stabilire la sede universitaria collegata con Arcetri, quale sede nazionale e internazionale di Astrofisica, (come il Prof. Pacini recentemente scomparso, avrebbe voluto per "Torre del gallo"), con strutture non solo didattiche, come il Planetario.

Inoltre, considerando che la Villa è definita dal Piano Strutturale assieme al Parco unitaria "dotazione ecologica" da salvaguardare, non si ritiene opportuno procedere alla sottrazione al parco stesso di porzioni,

seppur piccole, per dotare la villa di un proprio resede esclusivo (già garantito dall'attuale resede che risulta già funzionale all'accesso) e di spazi permanenti per la sosta, così come la sottrazione di aree per la costituzione di un resede di pertinenza del podere "il Torrione".

Parere favorevole con la prerogativa di prendere in considerazione quanto sopra detto e facendo proprie anche le considerazioni espresse nel parere del Consiglio i Quartiere 3. Da ritenersi quindi limitato alla Villa, escludendo cambi di destinazione per le altre porzioni dell'area del parco.

11 ISTITUTO DEMIDOFF via San Niccolò, 30 (alienazione con valorizzazione/Piano di Recupero);

12 ISTITUTO S. AGNESE Via Guelfa, 79 (valorizzazione per alienazione/Piano di Recupero)

Se la ASP Firenze Montedomini per il ricovero degli anziani ha l'esigenza di superare la inadeguatezza di strutture complesse ed articolate come quella di Via S. Niccolò e di via Guelfa, dall'altra il decentramento al di fuori dell'ambito urbano degli anziani assistiti, corre il rischio di una ghettizzazione di queste strutture (RSA per anziani). Tale operazione, inoltre, se non ben progettata in maniera integrata, può mettere a rischio la salvaguardia dell'attuale standard dei servizi per il Centro Storico.

La variante non si occupa delle persone ma degli immobili. Da qui l'esigenza che l'Amm.ne Com.le si faccia garante del non allontanamento delle persone assistite in ambiti estranei ed ameni, attraverso il reimpiego dei capitali finanziari in ambito urbano, in strutture con maggiore flessibilità di intervento, di adeguamento, di accessibilità, evitando il mero allontanamento dalla città, e garantendo pertanto che gli standard per i servizi ai cittadini nel Centro Storico siano mantenuti.

La variante, prende in considerazione queste due aree basandosi sul suddetto D.L. 58/2008. Non risulta tuttavia chiaro quali siano le valutazioni che hanno portato l'A.C. a considerare queste come "piccole aree a livello locale", ma con funzioni significative.

Si invita inoltre l'Amm.ne Com.le a verificare l'eventuale vincolo di destinazione di struttura RSA, a seguito degli stanziamenti ottenuti per l'edilizia extra-ospedaliera, ai sensi dell'art. 20 della Legge Finanziaria 2008 (per l'Istituto Demidoff), e rispetto il Piano di Zona della Società della Salute.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole a condizione che venga fatta prima chiarezza sulle considerazioni di cui sopra e che risultino assenti vincoli di destinazione di struttura RSA incompatibili con la presente variante.

13 AREA DI TRASFORMAZIONE CENTRO ALIMENTARE POLIVALENTE (CAP) - MERCAFIR

La proposta di variante presuppone la prossima attuazione di un progetto di riorganizzazione funzionale ed aziendale dei servizi attualmente forniti dal CAP che, secondo le prime ipotesi ad oggi prospettate, comporterebbe un notevole ridimensionamento degli spazi occorrenti e la conseguente liberazione di una vasta area che peraltro il P.S. destina comunque alla trasformazione. In tale contesto è già stata avanzata nei mesi scorsi l'ipotesi di utilizzare tale area, ed altre ad essa contigue, per la realizzazione del nuovo stadio (e servizi commerciali e ricettivi ad esso connessi).

Tuttavia la progettazione della nuova organizzazione aziendale e funzionale del CAP - Mercafir non sembra al momento effettivamente conclusa, soprattutto in ordine alle modalità ed ai tempi di dismissione dei servizi e delle attività oggi collocate nell'area che dovrà essere destinata per la trasformazione.

Si rileva che per la realizzazione delle nuove infrastrutture dovrà farsene carico il privato che attuerà il *project financing* e le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate prima della realizzazione del complesso sportivo, proprio perché destinate quest'ultime anche alla funzionalità del Centro Alimentare Polivalente (CAP).

Inoltre, per non fare in modo che l'operazione di riconversione di questa vasta area nel quadrante ovest della città, appaia come operazione di "tipo puntuale", si invita l'Amministrazione Comunale a considerare e valutare la funzionalità dell'intero quadrante ovest in un bilancio complessivo per come questa nuova "centralità"

urbana si è andata configurando nel tempo recente (Palazzo di Giustizia; Polo Universitario; Parco Pubblico; Residenze già realizzate e in corso di realizzazione; componenti direzionali; ecc.).

Per i motivi esposti si sollecita pertanto l'Amministrazione Comunale a prendere in esame i suddetti contributi affinché siano recepiti prima dell'approvazione della variante.

Si procede alla votazione:

Consigliere	Presente	Non votante*	Favorevole	Contrario	Astenuto
Abbassi Andrea	X		X		
Armani Oberdan	X		X		
Badò Andrea	X			X	
Benvenuti Nicola	X		X		
Ciani Francesco	X		X		
Compagno Antonino	X		X		
Corti Grazi Emanuele	X			X	
De Razza Francesco Giovanni	X		X		
Delfino Alessandro					
Fanetti Pier Luigi					
Fantini Enrico	X			X	
Gemignani Gabriele	X			X	
Grassi Ornella	X		X		
Madiai Villani Chiara	X			X	
Marmugi Stefano					
Nativi Roberto	X		X		
Orlandi Enrico	X		X		
Passeri Marco					
Sansone Riccardo	X		X		
Sodi Marco Antonio	X			X	
Spini Debora	X			X	
Terrinazzi Omero	X		X		
Torrini Niccolò	X		X		
TOTALE	19	0	12	7	0

IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 1 – Centro Storico

- Visto l'art. 49 dello Statuto del Comune di Firenze
- Visto l'art. 27 del Regolamento dei C.d.Q.
- Vista la proposta di parere;
- Udito il dibattito svoltosi durante la trattazione degli argomenti;
- Visto l'esito della votazione;

DELIBERA

di **APPROVARE il PARERE FAVOREVOLE** secondo quanto espresso in narrativa.

Firma autografa sostituita da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs. 39/1993

Il Segretario verbalizzante

Nicoletta Fabbri


Il Vice Presidente del Quartiere 1

Omero Terrinazzi
