



AVVISO

Il presente procedimento è confluito per quanto riguarda l'**Ex convento di Sant' Orsola**, nel procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico e della contestuale variante al Piano Strutturale, che si è concluso con la [deliberazione del Consiglio comunale n.2015/C/00025](#) del 2 aprile 2015, e con l'acquisizione di efficacia conseguente alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.22 del 03.06.2015.

Le relative previsioni urbanistiche sono pertanto rinvenibili nella scheda norma ATs 12.32 Sant'Orsola delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, allegate alla deliberazione stessa (volume 4/2 [All_B4_2_RU_NTA_Approvato\(firmato\).pdf](#)).

Per quanto riguarda i restanti immobili, il procedimento non ha avuto alcun esito finale

VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE RELATIVA A CINQUE IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FIRENZE, DELLA REGIONE TOSCANA, DELLA PROVINCIA DI FIRENZE E DEL DEMANIO DELLO STATO A SEGUITO DEL PROTOCOLLO D'INTESA "FORTEZZA DA BASSO DI FIRENZE" SOTTOSCRITTO IN DATA 2/8/2008

Il Garante della Comunicazione per la variante di cui all'oggetto, nominato con atto interno del Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, n. prot. 37233/2008-07 del 1 luglio 2008, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 20 della Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 2005,

COMUNICA

- che la Giunta Comunale del Comune di Firenze ha dato avvio, con **deliberazione n. 2008/G/00448 (proposta n. 2008/00533) del 22 luglio 2008**, alla procedura di cui all'art. 15 e ss della sopra citata L.R. per la formazione di una variante urbanistica avente ad oggetto: "**Avvio del procedimento di variante al P.R.G. vigente relativa a immobili di proprietà del Comune, della Regione, Provincia e Demanio a seguito di Protocollo d'Intesa Fortezza da Basso di Firenze**", protocollo sottoscritto in data 2 agosto 2008 fra il Ministero delle Finanze, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze ed il Comune di Firenze;
- che il Comune di Firenze, in attuazione del predetto Protocollo d'Intesa, aveva approvato la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2008/G/00341 del 03.06.2008 avente ad oggetto: "Acquisto pro quota della Fortezza da Basso – Approvazione schema atto di permuta", nella quale sono esplicitamente richiamati gli impegni di rilevanza urbanistica da attuare con la suddetta variante;
- che la variante urbanistica di cui sopra ha come obiettivo quello di adeguare le destinazioni urbanistiche di alcuni degli immobili, oggetto del Protocollo d'Intesa di cui sopra e ricadenti nel Comune di Firenze, con le destinazioni d'uso concordate per ciascun edificio a seguito della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa stesso;
- che oggetto della variante urbanistica multipla, cui si è dato avvio con un'unica delibera di Giunta per ragioni di sistematicità e di economia procedurale, sono i cinque immobili di seguito elencati (non necessitando gli altri immobili oggetto del Protocollo di cui sopra di variare la loro destinazione urbanistica):

1. Ex convento di Sant' Orsola – ex Manifattura tabacchi (Via di Sant'Orsola/Via Guelfa 23/ via Panicate e via Taddea).

L'ex-convento di Sant'Orsola di Firenze si trova in un isolato tra via Sant'Orsola, via Guelfa, via Panicate e via Taddea, è contraddistinto al N.C.E.U. di Firenze al foglio di mappa n. 158 dalle particelle 619, 620, 622 ed ha una superficie complessiva di circa 5000 m², sulla quale insistono fabbricati in muratura, a più piani. Gli edifici si articolano intorno ai cortili e i chiostri secondo la tipologia monasteriale a corte chiusa, a formare una cortina serrata di edifici su via Taddea via Sant'Orsola e via Guelfa.

A seguito del Protocollo d'Intesa Fortezza da Basso detto complesso passerà dalla odierna proprietà del Demanio Statale alla proprietà della Provincia di Firenze che, in data 13.06.2008, con nota acquisita al protocollo della Direzione Urbanistica in data 17/06/2008(prot. n. 34671/2008), ha richiesto al Comune di Firenze, per l'immobile in questione, alcune specifiche destinazioni urbanistiche.

- **Pertanto, il suddetto complesso attualmente con destinazione a:**

- Zona omogenea A centro storico entro le mura (art 15 NTA); edificio di Classe 0 (Notificati Vincolati art 16 e 17 NTA);

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 N.T.A.), sottozona F2e (attrezzature e servizi pubblici esistenti – art. 52 NTA) con simbolo di (Attrezzatura militare e di polizia)

o **A seguito della relativa variante urbanistica sarà ridestinato a:**

- Zona omogenea A centro storico entro le mura (art 15 NTA); edificio di Classe 0 (Notificati Vincolati art 16 e 17 NTA), di Classe 9 (verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati art 26 NTA);

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 N.T.A.), sottozona F 2p, attrezzature e servizi pubblici di progetto.

Detta operazione sarà attuata tramite intervento edilizio diretto previa redazione e approvazione da parte del Comune di un Progetto Unitario (P.U.) esteso all'intera perimetrazione, con simboli di:

- Scuola superiore all'obbligo;
- Attrezzatura culturale/museo;
- Attrezzature sociali e socio-sanitarie;
- Attrezzatura pubblica amministrativa.

Per detto complesso immobiliare, attraverso specifica normativa da inserire nell'art 52 delle NTA del PRG vigente, possono essere ammissibili anche le seguenti funzioni:

- Attività educative: nidi di infanzia, centri per bambini e genitori, centri gioco educativi;
- Attività Fieristiche;
- Attività congressuali.

1. Complesso Immobiliare Caserma Guardia Di Finanza L.Gori via Valfonda.

La Caserma L. Gori della Guardia di Finanza, è ubicata tra i numeri civici 13 e 25 di via Valfonda e viale Strozzi ed è composta da due corpi distinti di fabbrica, uno dei quali adibito a Caserma della Guardia di Finanza, l'altro ad ufficio doganale di Firenze, contraddistinti al N.C.E.U. di Firenze al foglio di mappa n. 157 dalle particelle 7,8,9,10,13,14, 15.

Sulla superficie complessiva dell'area insistono i fabbricati in muratura, a più piani: gli edifici si articolano intorno ai cortili interni secondo la tipologia a corte chiusa, a formare una cortina edificata su viale Strozzi e via Valfonda con ingressi dalla stessa via Valfonda. All'interno delle aree scoperte risulta la presenza di edifici di epoca successiva rispetto al complesso principale.

Detto complesso immobiliare, a seguito del sopra citato Protocollo d'Intesa, resterà di proprietà Statale ma sarà interessato dal conseguimento di una valorizzazione tramite cambio di destinazione urbanistica da "Attrezzatura Pubblica Amministrativa" e "Attrezzatura militare e di polizia" a destinazione Direzionale, orientata al potenziamento del sistema congressuale espositivo, con aumento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 30%, come espressamente indicato nella Deliberazione di Giunta Municipale n. 2008/G/00341 del 03.06.2008.

o **Pertanto, il suddetto complesso immobiliare, attualmente con destinazione a:**

- Zona omogenea A Centro Storico entro le mura (art 15 NTA); edificio di Classe 5 (edifici di epoca successiva compatibili con il contesto art 16 e 22 NTA), edificio di Classe 6 (edifici di epoca successiva non compatibili con il contesto art 16 e 23 NTA),

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 NTA), sottozona F2e (attrezzature e servizi pubblici esistenti – art. 52 NTA) con simboli di attrezzatura pubblica amministrativa e Attrezzatura militare e di polizia, sottozona F3 area ferroviaria a raso, Area soggetta a PUE (art. 12 NTA);

- **a seguito della relativa variante urbanistica sarà ridestinato a:**

- Zona omogenea A Centro Storico entro le mura (art 15 NTA); edificio di Classe 5 (edifici di epoca successiva compatibili con il contesto art 16 e 22 NTA), edificio di Classe 6 (edifici di epoca successiva non compatibili con il contesto art 16 e 23 NTA), Classe 9 (verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati art 26 NTA).

L'intero complesso immobiliare sarà soggetto ad apposito Piano di Recupero. Per il complesso immobiliare in questione, attraverso specifica normativa da inserire nell'art. 52 delle NTA del PRG può essere ammissibile la funzione Direzionale – orientata al potenziamento del sistema congressuale espositivo - con aumento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 30%.

1. Complesso immobiliare "Villa il Poggiolo"

Tra gli immobili interessati dal citato Protocollo, figura il Complesso Immobiliare Villa Il Poggiolo via Augusto Righi, ingresso principale da Piazza Edison n. 11: l'immobile attualmente di proprietà della Regione Toscana sarà trasferito alla proprietà Statale.

Il complesso è contraddistinto al N.C.E.U. di Firenze al foglio di mappa n. 62.C dalle particelle n.158, 159, 160, 162, 163, 899, 938, 939, 940, 941, 1232. Sulla superficie complessiva insistono i fabbricati della villa, degli annessi con serra ed altri edifici: gli edifici si articolano all'intorno del parco storico secondo la tipologia di Villa Padronale urbana con parco. La villa, già nota preesistenza storica fiorentina, è stata recentemente interessata da un progetto per Sede Archivi e Uffici della Comunità Europea .

Come espressamente indicato nella deliberazione di Giunta Comunale di Firenze n. 2008/G/00341 del 03.06.2008, a seguito della procedura di variante, la Villa Il Poggiolo sarà interessata da un cambio di destinazione urbanistica al fine dell'ottimizzazione della destinazione al contesto di riferimento e assumerà un uso residenziale o ricettivo, senza aumento della consistenza edilizia.

Pertanto, detto complesso immobiliare:

- **attualmente con destinazione a:**

Limite parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno (art 49 NTA):

- Zona Omogenea A, aree di Classe 2 (aree di pertinenza e giardini di particolare interesse art 16 e 19 NTA), edificio di Classe 8 (edifici isolati di particolare interesse art 16 e 25 NTA);

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 NTA), sottozona F2e (attrezzature e servizi pubblici esistenti – art. 52 NTA) con simboli di (attrezzatura pubblica amministrativa);

- **a seguito della relativa variante urbanistica sarà ridestinato a:**

Limite parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno (art 49 NTA):

- Zona omogenea A aree di Classe 2 (aree di pertinenza e giardini di particolare interesse art 16 e 19 NTA), edificio di Classe 8 (edifici isolati di particolare interesse art 16 e 25 NTA),
- Zona omogenea B (art. 28 NTA) sottozona B1 (edificato saturo art 29 NTA).

1. Complesso immobiliare "Area via Delle Porte Nuove angolo via della Carra"

Il complesso, identificato al N.C.E.U. di Firenze al foglio di mappa n. 74 dalle particelle n. 219, 220, 224, 427, già appartenente all'Istituto Nazionale dei Cechi Vittorio Emanuele II, in attuazione del D.P.R. 24/07/1977 n. 616 e a seguito della soppressione di detto Istituto, avvenuta con D.P.R. 21/10/1978 n. 641, è stato trasferito in proprietà alla Regione Toscana. La Regione Toscana, ai sensi dell'art 258 e 118 del DPR 616/77 citato, al fine di assicurare la continuità delle attività artigianali che vi si svolgevano, con delibera di Giunta n. 6409 del 20/06/1979, assegnò detti immobili in gestione al Comune di Firenze.

Successivamente con Legge Regionale 30/12/1992 n. 63 venne richiesto agli Enti Locali la restituzione degli immobili non più utilizzati per fini istituzionali, pertanto, gli stessi immobili, sono stati restituiti dal Comune di Firenze alla Regione Toscana con Verbale di Consegna del 13/09/1995.

Attualmente gli edifici presenti nell'area, di circa 3000 mq., non sono più utilizzati e versano in stato di degrado, ad eccezione di due immobili ancora utilizzati rispettivamente: come sede di una associazione sportiva (ACSI) e come sede di una attività culturale (associazione Italia-Iran); inoltre la chiesa e la canonica sono tutt'ora utilizzati dal parroco della chiesa di San Jacopino per l'attività di culto. Sulla chiesa la Soprintendenza di Firenze ha emanato in data 13/11/1998 un Decreto di Vincolo di cui al Decreto legislativo 42/04 ex L. 1089/39.

Come espressamente indicato nella deliberazione di Giunta Comunale di Firenze n. 2008/G/00341 del 03.06.2008, citata, l'immobile sarà interessato da un cambio di destinazione urbanistica da "Attrezzatura Pubblica Amministrativa" a destinazione residenziale e/o direzionale con aumento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 30%.

- **Pertanto, detto complesso immobiliare attualmente con destinazione a:**

- Zona omogenea A Centro Storico Fuori Le mura (art 15 NTA) edificio di Classe 0 (edifici notificati vincolati ex L. 1089/39 art 16 e 17 NTA), edificio di Classe 3 (edifici con rilevanti caratteri tipologici art 16 e 20 NTA), edificio di Classe 6 (edifici di epoca successiva non compatibili con il contesto art 16 e 23 NTA), Classe 9 (verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati art 16 e 26 NTA), zona F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 NTA), sottozona F2e (attrezzature e servizi pubblici esistenti– art. 52 NTA) con simboli di (attrezzatura pubblica amministrativa), area soggetta in parte a Piano di Recupero (art. 37 NTA);

- **a seguito della relativa variante urbanistica sarà ridestinato a:**

- Zona omogenea A Centro Storico Fuori Le mura (art 15 NTA) edificio di Classe 0 (edifici notificati vincolati ex L. 1089/39 art 16 e 17 NTA), edificio di Classe 3 (edifici con rilevanti caratteri tipologici art 16 e 20 NTA), edificio di Classe 6 (edifici di epoca successiva non compatibili con il contesto art 16 e 23 NTA), Classe 9 (verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati art 16 e 26 NTA).

L'intero complesso immobiliare sarà soggetto ad apposito Piano di Recupero. Per il complesso immobiliare in questione, attraverso specifica normativa da inserire nell'art 52 delle NTA del PRG

vigente, possono essere ammissibili le funzioni: residenziale e/o direzionale con aumento della consistenza edilizia fino ad un massimo del 30%.

1. "Complesso immobiliare delle Cascine"

Sull'area, situata all'interno del Parco storico delle colline e del Parco dell'Arno con superficie complessiva di circa 21.154 mq, di proprietà comunale, sono situati gli edifici oggetto di permuta, fra cui la Facoltà di Scienze agrarie e Forestali dell'Università di Firenze.

L'operazione di permuta che interessa detti immobili è oggetto di precedenti specifiche deliberazioni e precisamente:

- la 2007/C/00070 dell'11 novembre 2007, con la quale il Consiglio Comunale stabiliva di procedere all'acquisto pro quota del complesso immobiliare denominato Fortezza da Basso cedendo in permuta il Complesso Immobiliare all'interno del Parco Delle Cascine che ospita la Facoltà di Agraria allo Stato, con le modalità fissate nel Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 02.08.2007;
- la 2008/C/00034 del 21 aprile 2008, con la quale il Consiglio Comunale approvava lo schema di protocollo di Intesa da sottoscrivere con Regione, Provincia e Università per concordare le modalità di rilascio da parte dell'Università della porzione del complesso immobiliare delle Cascine dalla stessa occupato.

Il complesso oggetto di variante urbanistica è censito al N.C.E.U. di Firenze al foglio di mappa n. 52, particelle n. 15, 29, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 54, 57, 58, 63, 64, 65, 74, 80,230, 231, 304, 305, 1428,1432, 1433.

Come previsto dal Protocollo d'Intesa, il Complesso immobiliare sarà destinato ad ospitare la nuova sede dei Comandi della Guardia Di Finanza di Firenze.

- **Pertanto, detto complesso immobiliare attualmente con destinazione a:**

Limite Parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno (art 49NTA):

-Zona omogenea A edificio di Classe 0 (edifici notificati vincolati ex L. 1089/39 art 16 e 17 NTA), aree di Classe 2 (aree di pertinenza e giardini di particolare interesse art 16 e 19 NTA);

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 NTA), sottozona F2e (attrezzature e servizi pubblici esistenti – art. 52 NTA) con simbolo di Università, sottozona F2e con simboli di Attrezzatura Pubblica amministrativa, Scuola Superiore all'Obbligo, sottozona F2p (attrezzature e servizi di progetto – art. 52 NTA) con simbolo di Attrezzatura, sottozona F3e (attrezzature e servizi pubblici esistenti – art. 53 NTA) con simbolo di Aree e impianti tecnologici e servizi annessi;

- **a seguito della relativa variante urbanistica sarà ridestinato a:**

Limite Parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno (art 49NTA):

- Zona omogenea A edificio di Classe 0 (edifici notificati vincolati ex L. 1089/39 art 16 e 17 NTA), aree di Classe 2 (aree di pertinenza e giardini di particolare interesse art 16 e 19 NTA),

- Zona omogenea F (attrezzature ed impianti di interesse generale – art. 50 NTA), sottozona F2p (attrezzature e servizi pubblici di progetto – art. 52 NTA), con simbolo di Attrezzatura militare e di polizia.

Detta operazione sarà attuata tramite intervento edilizio diretto previa redazione e approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

COMUNICA, INOLTRE,

che, per quanto riguarda le fasi successive all'avvio del procedimento i cinque progetti di variante urbanistica oggetto dei procedimenti appena avviati seguiranno la procedura dettata dall'art. 17 della L.R. n.1/2005:

- I. adozione della variante da parte del Consiglio Comunale;
- II. successiva pubblicazione della stessa e deposito degli atti di pianificazione presso la sede comunale per 45 giorni, termine perentorio entro il quale tutti gli interessati, potranno presentare le proprie osservazioni;
- III. predisposizione da parte del Comune delle controdeduzioni alle osservazioni eventualmente pervenute e approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della variante urbanistica in oggetto;
- IV. acquisto dell'efficacia della variante e del vincolo predisposto all'esproprio dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

* * *

In relazione al presente procedimento possono richiedersi informazioni, oltre che allo scrivente Garante, anche al Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.), arch. Marcello Cocchi, previo appuntamento telefonico al numero: 055 2624595 o 055 2624596, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e, nei soli giorni di martedì e di giovedì, dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Il progetto di variante urbanistica è depositato a libera visione del pubblico presso gli Uffici della Direzione Urbanistica, via Andrea del Castagno n. 3, ed è consultabile al piano terreno, nei giorni di ricevimento al pubblico, il martedì e il venerdì dalla ore 9.00 alle ore 13.00.

**Il Garante della comunicazione
Dott.ssa Barbara Belli
Via Andrea del Castagno n. 3, Piano IV
Tel. 055/2624524
e.mail: b.belli@comune.fi.it**