

## VERBALE N. 2 SEDUTA DEL 12/01/2024

*(Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri organi istituzionali)*

L'anno **2024** (duemilaventiquattro) il giorno **12** (dodici) del mese di **gennaio**, la Commissione Terza è convocata attraverso la modalità telematica secondo quanto previsto dal dispongo del Presidente del Consiglio comunale prot. n. 109985 del 31 marzo 2022 e secondo quanto previsto dall'art.22 in sede consultiva, alle ore 12.00 con il seguente ordine dei lavori:

- Comunicazioni del Presidente;
- Audizione Direttore Stefania Fanfani per esame ed approfondimenti sulla proposta di delibera n.70.2023 "Approvazione Piano Strutturale e Piano Operativo. Conclusione processo decisionale VAS . Ratifica Accordo Parco Agricolo della Piana. Adozione nuove previsioni/riadozioni artt.32.14 e 32.15 del PS e art.37,comma 5, e art.87, comma 2, del PO, con oggetto: disciplina strategica aree di trasformazione AT eliminazione/nuova/nuova edificazione;
- Approvazione verbali delle seduta precedenti;  
Varie ed eventuali.

Per la segreteria della Commissioni è presente Valter Cozzi.

E' presente il Direttore della Direzione Urbanistica Stefania Fanfani.

E' presente la E.Q. Lucia Raveggi.

Alle ore 14.30 sono presenti on line i seguenti Consiglieri: Pampaloni, Bianchi, Santarelli. Dardano.

Alle ore 14.32 si collega telematicamente i Consiglieri: Calistri, Masi, Bundu.

Alle ore 14.36 si collega telematicamente la Consigliera Innocenti.

Assume la presidenza il Presidente Renzo Pampaloni , il Segretario della Commissione Valter Cozzi accerta la presenza dei Consiglieri:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Componente	Bianchi Donata	
Componente	Calistri Leonardo	
Componente	Dardano Mimma	
Componente	Innocenti Alessandra	
Componente	Masi Lorenzo	
Componente	Bundu Antonella	
Componente	Santarelli Luca	

Il Presidente Pampaloni apre la seduta alle ore 14.35 essendo presente il numero legale.

---

Alle ore 14.39 si connette telematicamente i Consiglieri Perini e Santarelli e Razzanelli.  
Alle ore 14.41 si connette telematicamente il Consigliere De Blasi.

Prende la parola il Direttore Fanfani iniziando ad illustrare il POC che è collegato al relativo PS, nella seduta odierna verrà affrontata la disciplina strategica e riguarda le previsioni, che per legge hanno una validità quinquennale e riguardano le trasformazioni di immobili di proprietà privata; l'altra parte sempre della disciplina strategica riguarda le previsioni di servizi e opere pubbliche in generale.

Alle ore 15.01 si connette telematicamente la Consigliera Monaco.

L'analisi riguarderà gli eventuali cambiamenti alla luce delle osservazioni per quanto riguarda le aree di trasformazione chiamate AT che riguardano immobili di proprietà privata.

Le osservazioni relative alle schede AT sono in tutto 70 così divise: 45 di modifica; 6 di eliminazione; 19 hanno chiesto nuove previsioni e quindi nuove aree di trasformazione schedate con il nome Scheda Norma.

Le più semplici sono la richiesta di eliminazione di schede norma (6 osservazioni) di cui 5 eliminate che sono:

***AT 02.01 Area Camper Palazzeschi***

***AT 09.02 Del Buono***

***AT 09.04 Ex Vetreteria Vespucci***

***AT 12.19 Vivarelli Colonna***

L'arch. Fanfani passa da analizzarle nel dettaglio.

Interviene il Presidente Pampaloni chiedendo sull'area camper se è stato valutato di lasciare una parte a questa funzione; la risposta sottolinea la mancanza di superficie, che già sull'intera area area al limite.

Fanfani introduce le nuove edificazioni su aree vergini dove sono state presentate 29 osservazioni, e dove nessuna è stata accolta; le richieste non erano soltanto sulla costruzione di residenziale, ma anche sulla costruzione di servizi privati ad uso pubblico. La motivazione principale al loro non accoglimento e quella di non mettere in discussione il principio generale, ma è stato lasciato aperto se sono presenti le caratteristiche generali, la possibilità di diventare aree di atterraggio.

Vengono illustrate le nuove aree di trasformazione, significativo il dato generale; rispetto alla richiesta di previsione di 48 aree di trasformazione (19 richieste di nuova AT e 29 di nuova edificazione), l'esame ha condotto alla sola definizione di 3 nuove previsioni di importanti edifici dismessi:

---

***AT01.xx Monna Tessa***

***AT 10.xx Ex Telecom Guidoni***

***At 12.xx Ex Ospedale San Giovanni di Dio***

A fronte di 3 nuovi ingressi sono state eliminate 5 aree di trasformazione prima elencate.

Fanfani passa ad analizzare le tre aree di trasformazione con: ***l'ex Ospedale San Giovanni di Dio*** di proprietà dell'azienda USL Toscana Centro, attualmente dismesso. Il complesso è censito come bene culturale ed ha una SE stimata di 10.000mq. In analogia con l'evoluzione storica del complesso, l'osservazione propone che una parte del complesso sia destinata a residenza, una parte a direzionale e servizio; sulla base di un ipotesi distributiva/funzionale condivisa con la Soprintendenza, la destinazione residenziale è proposta nei due blocchi prospicienti Borgo Ognissanti, mentre la destinazione direzionale e di servizio è pensata per gli edifici a corte. L'osservazione è accoglibile.

***Telecom Guidoni*** si tratta di un complesso molto grande di 27.213 mq, con una destinazione d'uso di progetto in residenziale, direzionale e di servizio, al dettaglio 9%, turistico ricettivo 5%. Si tratta di una trasformazione soggetta a piano attuativo, una parte dell'immobile può essere demolita, perché non ha nessun rilievo architettonico. L'osservazione è accoglibile.

***Monna Tessa*** un immobile con due proprietà divise fra Università di Firenze e Careggi, il complesso di 11.200 mq è per il 90% vincolato dalla Soprintendenza. L'Università ha partecipato ad un bando per la realizzazione di studentati. La previsione è stata accolta.

L'obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una residenza per studenti universitari e/o ricercatori con il 50% a prezzi calmierati; una quota parte dei posti letto disponibili può essere dedicata all'accoglienza dei familiari dei degenti.

Il Presidente Pampaloni invita i Commissari ad esprimere le loro valutazioni, intervengono:

***Bianchi*** sul cos'è il concetto di valorizzazione in relazione all'ex Ospedale San Giovanni di Dio; che tipi di residenza saranno realizzati; quale margine d'intervento abbiamo.

***Innocenti*** chiede come sarà la previsione di residenziale su la ex Telecom di viale Guidoni; se la proprietà è cambiata, oppure l'immobile è stato venduto; cosa ne sarà dell'asilo nido esistente dedicato ai figli dei dipendenti. Il rischio con questa previsione è quello di trasformare un quadrante di territorio in residenziale, senza l'inserimento degli opportuni servizi.

L'arch. Fanfani nel rispondere tiene a precisare che su l'ex Telecom, essendo un intervento importante, è stato assoggettato a piano attuativo, che verrà discusso attraverso una convenzione, per ottenere dall'operatore privato il maggiore numero di servizi a favore della collettività.

Consiglieri che si disconnettono prima della chiusura della seduta:

Alle ore 16.02 si connette telematicamente la Consigliera Cali.

Alle ore 14.57 si disconnette il Consigliere Razzanelli.

Alle ore 15.01 si disconnette la Consigliera Dardano.

Alle ore 16.03 si connette la Consigliera Dardano.

Alle ore 14.57 si disconnette la Consigliera Bundu.

---

Alle ore 15.09 si disconnette il Consigliere Santarelli.

Alle ore 15.47 si disconnette il Consigliere De Blasi.

Alle ore 16.07 si disconnette il Consigliere Masi.

Il Presidente Pampaloni chiude la seduta alle ore 16.14

Alla fine della seduta sono presenti i seguenti Consiglieri:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Componente	Bianchi Donata	
Componente	Cali Francesca	
Componente	Calistri Leonardo	
Componente	Dardano Mimma	
Componente	Innocenti Alessandra	
Componente	Monaco Michela	
Componente	Perini Letizia	

Verbale, letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 19.01.2024

Il Segretario  
Valter Cozzi



Il Presidente  
Renzo Pampaloni

