

**Oggetto: Rapporto sulla attività svolta dal Garante della Comunicazione inerente l'approvazione della variante "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI (PAC)"**

In relazione al procedimento di approvazione della variante in oggetto la sottoscritta, nella sua qualità di Garante della Comunicazione, ai sensi della legge regionale 1/2005, redige il presente Rapporto sulla base delle informazioni e della documentazione messe a disposizione da parte del Responsabile del procedimento.

A seguito della adozione della variante il Garante della comunicazione ha reso noto con comunicato del 12 luglio 2012 i contenuti principali e gli scopi della variante medesima. Il comunicato che descrive le attività svolte dall'Ente è stato pubblicato sulla Rete civica del Comune di Firenze nella sezione dedicata al Garante della comunicazione, ove è sempre disponibile per la consultazione.

Prima di tale data in relazione al principale intervento contenuto in tale proposta di variante e cioè - la valorizzazione dell'Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente (Area Mercafir) è stato realizzato un importante percorso di informazione partecipazione al quale la medesima Garante ha costantemente partecipato. Ad esito di tale percorso è stato redatto un resoconto complessivo pubblicato sulla rete civica del comune di Firenze assieme a tutti i contributi scritti pervenuti.

**Il Garante della Comunicazione**  
*d.ssa Francesca Saveria Pascuzzi*

*Allegati: Comunicato pubblicato dal Garante, Resoconto dei Focus group Area.Mercafir*

## **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI (PAC)**

**Comunicato del 12 luglio 2012**

**Il Garante della Comunicazione del presente procedimento**

### **RENDE NOTO**

Con deliberazione n.2012/C/00024 del 15 maggio 2012 il Consiglio comunale ha adottato, ai sensi dell'art.58 del DL 112/2008 e dell'art.6 della LR 8/2012, la variante al vigente piano regolatore generale.

La variante costituisce parte integrante del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e segue la procedura di cui all'art.58 del DL 112/2008, e dell'art.6 della legge regionale 8/2012 che in attuazione della normativa statale ha disciplinato il procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali.

La variante riguarda:

1 - la **valorizzazione di dodici immobili di proprietà pubblica** che è illustrata dalla *relazione urbanistica - relazione di fattibilità idraulica, sismica e geologica* ;

2 - la **valorizzazione dell'Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente (CAP)** che è illustrata dalla *relazione urbanistica - relazione di fattibilità idraulica, sismica e geologica* .

Per le sue caratteristiche, diverse dagli altri 12 immobili oggetto di valorizzazione, la variante relativa alla valorizzazione dell'Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente (CAP) è stata assoggettata alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), art.23 legge regionale 10/2010 e di valutazione integrata (VI), art.11 legge regionale 1/2005. Le procedure di valutazione sono state avviate con deliberazione della Giunta comunale n.2012/G/00013 del 24 gennaio 2012. Sulla trasformazione dell'area Centro Alimentare Polivalente è stato organizzato un percorso partecipativo diretto al coinvolgimento dei cittadini, singoli e organizzati, delle parti sociali, delle associazioni ambientaliste, degli stakeholders in generale.

In particolare sono stati organizzati cinque focus group destinati al confronto strutturato con portatori di interesse (associazioni di categoria, comuni contermini, presidente del consiglio di quartiere 5, associazioni ambientaliste, sindacati e operatori, ordini e colleghi professionali).

*Resoconto dei focus, contributo a.g.o.fi, contributo ordine architetti, contributo FirenzeInBici Onlus, contributo CGIL.* Al fine di acquisire pareri, segnalazioni, proposte e contributi l'Amministrazione ha messo a disposizione degli interessati un indirizzo e mail da utilizzare entro la data del 01/03/2012.

La variante è stata inoltre oggetto di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale nella forma della conferenza dei servizi alla quale sono stati invitati la Regione Toscana, l'ARPAT, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, la Provincia di Firenze, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, la Soprintendenza beni ambientali e architettonici, la Soprintendenza beni archeologici della Toscana, l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, l'ASL di Firenze, l'Autorità Idrica Toscana 3 (Autorità di Ambito) del Medio Valdarno, l'Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani, il Consorzio di Bonifica Area Fiorentina. Al termine della conferenza è stato redatto e sottoscritto un verbale e, entro la data del 01/3/2012, tutti i soggetti

coinvolti (fatta eccezione per ASL Firenze e Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani) hanno presentato i contributi.

Anche in considerazione dei contributi emersi dalla partecipazione e dalla consultazione oggetto di adozione è stato pertanto anche il *rapporto ambientale sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* ai sensi della LR 12 febbraio 2010 n.10.

Sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.24 del 13.06.2012, è stato pubblicato l'avviso di deposito relativo all'adozione della variante in oggetto; gli atti relativi alla variante sono stati depositati presso la sede comunale (Albo Pretorio). **Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione, tutti gli interessati potranno presentare le proprie osservazioni sulla variante.**

**Riferimenti per le informazioni**

In relazione al presente procedimento possono richiedersi informazioni allo scrivente Garante: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e, nei giorni di martedì e di giovedì, dalle ore 15.00 alle ore 17.00 al numero telefonico 055 2624514.

Gli atti sono inoltre consultabili sulla rete civica del Comune di Firenze:

[http://www.comune.fi.it/opencms/opencms/amm/atti\\_e\\_documenti/atti\\_e\\_delibere/index.html](http://www.comune.fi.it/opencms/opencms/amm/atti_e_documenti/atti_e_delibere/index.html)

Il Garante della comunicazione  
D.ssa Francesca Saveria Pascuzzi  
Via Andrea del Castagno n. 3  
e.mail [francesca.pascuzzi@comune.fi.it](mailto:francesca.pascuzzi@comune.fi.it)

## **Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente (CAP) procedimento di Valutazione Integrata (VI) - partecipazione**

### **restituzione dei Focus Group**

#### **10 febbraio 2012 associazioni di categoria**

Confindustria –CNA –Confesercenti – Confcooperative –Legacoop Toscana - AGCI

#### **13 febbraio 2012 quartiere 5 e comuni contermini**

Quartiere 5

Nell'ambito della procedura di Valutazione Integrata (VI) relativa alla trasformazione dell'area Centro Alimentare Polivalente (nota ai più come "Area Mercafir") il percorso di partecipazione prevede il coinvolgimento dei cittadini, singoli e organizzati, delle parti sociali, delle associazioni ambientaliste, degli stakeholders in generale.

Per diffondere i contenuti dell'idea di trasformazione che l'amministrazione intende proporre sono stati organizzati con i soggetti potenzialmente interessati incontri specifici di informazione ed ascolto. Gli incontri sono stati, intanto, occasione per descrivere il percorso di partecipazione nella sua interezza: è stata infatti ricordata la possibilità di inviare segnalazioni, contributi e quant'altro si ritenga utile entro il 1 marzo 2012, invitando i presenti a diffondere questa possibilità presso i loro rappresentanti per poter ampliare il più possibile la platea di partecipanti.

L'Assessore al territorio, che ha avviato i lavori dei focus group, ha illustrato le principali motivazioni della trasformazione prevista e la sua linea di continuità con i principi fondanti del Piano Strutturale. I tecnici dell'amministrazione hanno invece esposto i contenuti della variante e dello studio di fattibilità, grafico mostrando alcune immagini dell'idea della trasformazione.

I temi emersi come principali sono sostanzialmente i seguenti:

- la realizzazione di un impianto sportivo, innovativo per aspetto e funzioni;
- lo sviluppo di infrastrutture di mobilità, in tutte le sue forme, correlate alla trasformazione prevista;
- la riorganizzazione dell'area mercatale, che diverrà più funzionale ed adeguata alle nuove esigenze;
- la coerenza con il Piano Strutturale ed in particolare con il dimensionamento delle funzioni previste.

#### **10.02.2012 associazioni di categoria**

Confindustria –CNA –Confesercenti – Confcooperative –Legacoop Toscana - AGCI

Il primo di tali incontri, che ha visto coinvolte le associazioni di categoria, si è tenuto nella mattinata del 10 febbraio nei locali della Direzione urbanistica.

Le associazioni presenti hanno molto apprezzato l'idea progettuale che è stata esposta ed hanno molto apprezzato che il lavoro sia stato portato avanti esclusivamente all'interno del Comune. Tuttavia, hanno evidenziato alcune criticità che si possono sinteticamente riassumere in due categorie:

- difficoltà di convivenza tra le diverse funzioni all'interno dell'area, ed in particolare con la realizzazione dello stadio: è stata infatti segnalata la difficile convivenza tra la struttura produttiva legata al settore agro-alimentare, e le attività di stoccaggio e movimentazione merci a questa tradizionalmente connesse, con la contemporanea presenza di eventi sportivi;

- impatto, di non facile gestione, delle nuove funzioni con quelle esistenti nel contesto più prossimo e a livello cittadino: la “prevista cittadella” commerciale, pur essendo prevista nelle dimensioni già valutate dal Piano Strutturale, avrà sicuramente riflessi su tutte le attività del commercio attualmente esistenti in quella parte di città. Per far sì che l’impatto, sicuramente presente, sia tale da limitare gli effetti negativi o eccessivamente dirompenti sugli equilibri già esistenti, le associazioni di categoria chiedono di partecipare alla fase di decisione relativa alla scelta della attività commerciali da inserire nelle nuove strutture.

13 febbraio 2012 quartiere 5 e comuni contermini  
Quartiere 5

Il secondo dei previsti incontri si è tenuto il 13 febbraio sempre nei locali della Direzione Urbanistica. Gli invitati sono stati, in questo caso, i rappresentanti dei comuni contermini, dei quali nessuno è intervenuto, ed il Presidente del quartiere 5.

Il Presidente del quartiere 5 è intervenuto con grande interesse ed ha apprezzato l’idea progettuale della trasformazione esposta dai tecnici comunali.

Il Presidente ha evidenziato gli aspetti di maggiore interesse per la comunità da lui rappresentata che sono quelli relativi alla mobilità, al riassetto del mercato ed ai parcheggi. Egli ritiene inoltre essenziale che una trasformazione di tale portata tenga conto delle utilità già insistenti sul territorio, in particolare delle importanti attrezzature sportive e di villa Pozzolini con la biblioteca. Gli assetti della mobilità così come previsti nella variante sono ritenuti validi elementi dell’intera trasformazione, allo stesso modo il Presidente ha considerato quale elemento positivo la prevista risistemazione del mercato, la quale prevede la compartecipazione anche di soggetti privati, nonché l’estensione dell’intervento anche alle strutture preesistenti.

Quanto ai parcheggi è stato chiesto di valutare tra le aree possibili anche quella che rimarrà libera, dopo lo spostamento del campo Rom, nonché di pensare ai nuovi parcheggi scambiatori, previsti dalla variante, ma anche ai parcheggi già esistenti come oggetto di doppio utilizzo: non solo per gli eventi sportivi, ma anche, in assenza di questi, quale supporto per le attività produttive dell’area.

Si auspica la possibilità che tale area possa ospitare anche attività per la formazione e la didattica eventualmente connesse all’approfondimento delle tipologie costruttive e funzionali del complesso

17 febbraio 2012 Incontro con le associazioni ambientaliste

Associazioni presenti :Amici della Terra –Legambiente – Firenze in Bici –

Le principali osservazioni hanno avuto ad oggetto:le piste ciclabili, le forme di energia alternativa ed il futuro dell’attuale stadio.

#### Piste ciclabili

Non convince l’idea dell’arteria carrabile che separa i due comparti previsti dalla variante: si presenta come un depotenziamento del corridoio ecologico tra il parco della piana ed il parco delle cascine. Si chiede, se l’arteria è stata pensata come strada di scorrimento e non come zona di “moderazione “ del traffico, di prevedere la pista ciclabile separata da qualunque flusso di traffico. Si chiede anche di studiare, in questo ambito, la realizzazione di una nuova pista ciclabile, parallela alla ferrovia, che colleghi Novoli alla zona del Pignone, ottenendo così un collegamento continuo anche per chi arriva in bicicletta dall’Isolotto.

#### Energia.

La prospettata autonomia energetica dei nuovi comparti, da ottenere attraverso una centrale a biomasse e le pannellature fotovoltaiche, seppure interessante non deve escludere in questa fase la valutazione su altre possibili forme di produzione di energia: in particolare si chiede di valutare una cogenerazione a metano, l’utilizzo di pannellature termiche e non solo fotovoltaiche, il collegamento con il futuro termovalorizzatore a recupero energetico. Le associazioni gradirebbero

estendere la loro partecipazione anche alle fasi successive di comparazione tra le varie forme di produzione di energia valutate dall'amministrazione.

Infine, data l'imponenza dell'intervento, si chiede di prevedere l'inserimento dei sottoservizi in un unico cavedo in modo da migliorare la futura manutenzione.

#### L'attuale stadio.

La soluzione prospettata nell'area Mercafir per l'inserimento del nuovo stadio è preferibile a quella precedente che lo aveva pensato nell'area di Castello. Tuttavia è necessario che l'operazione sia accompagnata da chiare indicazioni in merito allo stadio "Franchi", per evitare che il non utilizzo faccia degradare l'intera zona circostante. La funzione deve comunque rimanere quella sportiva.

17 febbraio 2012 Incontro con le associazioni sindacali e con gli operatori Mercafir

Presenti:

CISL, CGIL, FILT – CGIL, C.L.S.C., Cooperativa settore carni, Presidente Mercafir, A.G.O.FI Strusi Firenze, Prato Verde S.r.l., SERU, SITERM, Toscana Banane, Centro carni di qualità, La Toscana funghi, CFT, Toscana molluschi, Cooperativa Legnaia;

Il processo di partecipazione è favorevolmente accolto da tutte le associazioni, chiedono di poter seguire lo sviluppo del progetto in tutte le sue fasi.

I timori maggiori riguardano la possibilità che la nuova organizzazione dell'area mercatale possa incidere negativamente sull'occupazione. Gli operatori hanno costituito un gruppo di lavoro per analizzare l'impatto sulle aziende della nuova trasformazione, ed hanno redatto un [documento](#) (link doc) che riassume la loro posizione e che forniscono quale contributo per la relazione di sintesi.

Altro aspetto critico messo in evidenza da operatori e rappresentanti sindacali è quello della convivenza tra il mercato e la nuova grande area sportiva che dovrà accogliere lo stadio. Inoltre la riorganizzazione del mercato su un'area con minore superficie può creare problemi ad alcune attività che utilizzano l'area di sedime perché ampia, ad esempio per le soste notturne dei TIR, ed anche ad alcune cooperative che operano in appalto e che potrebbero avere ripercussioni negative sul numero dei dipendenti. Tuttavia il progetto viene considerato come opportunità di sviluppo, a patto però che tutto venga realizzato con modalità temporali che prevedano intanto gli interventi sulla mobilità e poi la realizzazione delle nuove opere..

#### **24 Febbraio 2012 Incontro con gli ordini professionali.**

Presenti: Ordine Architetti - Ordine Geologi – Ordine Agronomi - Collegio Periti Industriali – Collegio Geometri

Gli ordini professionali ritengono ottimo il lavoro di progettazione che è stato esposto durante l'incontro. I rappresentanti degli architetti forniscono però un contributo scritto che critica le modalità scelte dall'amministrazione per intervenire su parti importanti di città: le varianti. A parere di quest'ultimi sarebbe più opportuno completare la pianificazione del territorio comunale con il regolamento urbanistico e poi avviare le trasformazioni della città. Realizzare prima le infrastrutture nell'area interessata e poi nuove opere. Inoltre avrebbero auspicato, su interventi così importanti, concorsi internazionali riconoscendo comunque l'eccellente professionalità dei tecnici interni che hanno redatto il progetto urbanistico.