



COMUNE DI FIRENZE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Cessione di terreno di proprietà del Comune di Firenze inserito nel piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ex art. 58 D.L. 112/2008 e ss.mm.ii. (Deliberazione n. 2019/G/00418).

Il bene è classificato nell'inventario delle proprietà del Comune di Firenze come bene patrimoniale disponibile

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO : porzione di terreno all'angolo nord-ovest fra Via della Loggetta e via Chimera.

UBICAZIONE : Via della Loggetta snc.

PROPRIETA' : Comune di Firenze.



DESCRIZIONE

Il terreno è posizionato nel comune di Firenze in prossimità dell'angolo tra via della Loggetta e via Chimera, nella zona di Varlungo, nel quartiere 2, ad est rispetto al centro storico, in un contesto periferico urbanizzato (all'interno dal perimetro del centro abitato), a circa 4,5 km dalla stazione ferroviaria di S. Maria Novella.

Il bene è costituito da un terreno di circa 978 mq sistemato a prato, su cui insistono circa quindici alberi di medio fusto, che confina a nord con due resedi condominiali, ad ovest con altro resede condominiale, a sud con un terreno lungo via della Chimera e ad est con via della Loggetta.

L'area risulta delimitata a nord da recinzioni di varia natura (montanti in legno con rete a maglia sciolta, muretto basso con soprastanti montanti metallici e rete a maglia sciolta o ringhiera metallica) di altezza variabile (1,20m-1,50m), ad ovest da un muro di altezza variabile con soprastante recinzione con montanti metallici e rete a maglia sciolta, a sud da un muro in pietra di altezza 2,2m e spessore 40cm, mentre non presenta alcun elemento di delimitazione ad est verso via della Loggetta.

L'accesso all'area avviene liberamente da via della Loggetta e sul lato nord, in prossimità del confine con il resede condominiale (particella 1275), è presente un cancello di accesso pedonale al resede stesso.

CONFINI

Detto terreno confina con la pubblica via della Loggetta, proprietà Cecchi Aurora e Pecchioli Mario, Maria e Franco, proprietà Comune di Firenze, s.s.a..

DATI CATASTALI

All'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, l'immobile è censito con i seguenti dati:

- Catasto Terreni, foglio 108, particella 1097, qualità SEMIN-ARBOR classe 2, superficie 07 ARE 40 CA (740 mq), Reddito Dominicale EURO 3,44, Reddito Agrario EURO 1,34.

La particella risulta esattamente intestata al Comune di Firenze.

Si sottolinea che la superficie nominale riportata in visura (740 mq) risulta sostanzialmente diversa dalla superficie reale del terreno (978 mq) ricavata dal rilievo celerimetrico del Comune di Firenze collaudato con certificato di collaudo prot.148443 del 12 giugno 2014 e verificata sommariamente sul posto in fase di sopralluogo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale (PS) vigente approvato con deliberazione CC 2011/C/00036 del 22 giugno 2011 (e successive varianti), l'immobile:

- è situato in un'area dichiarata di notevole interesse pubblico (vincolo paesaggistico);
- è situato all'interno della Buffer zone del centro storico tutelato dall'Unesco;
- è situato all'interno del sistema territoriale di valle, del sub-sistema insediativo di valle, nell'ambito dell'insediamento recente di valle;
- è situato in prossimità di una pista ciclabile esistente di cui è previsto il progetto di ampliamento e prolungamento;
- è situato all'interno dell'Utoe 2.

Secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015 (e successive varianti), l'immobile:

- ricade nell'ambito dell'insediamento recente (zona B).

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (NTA) approvate con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015 e coordinate alla variante approvata con deliberazione CC 2019/C/00018 del 18 marzo 2019:

- all'art.15 comma 1, *“Lo spazio aperto privato in relazione alle funzioni proprie si articola in:*

- *resede di pertinenza tipicamente di servizio all'edificio, ad esso direttamente relazionato;*

- *verde di permeabilità ecologica porzioni di paesaggio rurale all'interno degli ambiti insediativi urbani con il duplice ruolo di caratterizzazione paesaggistica del tessuto urbano di margine e di relazione fra il paesaggio urbano e quello rurale nonché aree aventi valenza ecologica, non direttamente relazionate ad edifici;*

- *spazio residuale aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionate ad edifici. [...]*

- all'art.15 comma 3, *“[...] Gli spazi residuali devono rimanere ineditati e privi di qualsiasi manufatto coperto e possono essere dedicati alle seguenti funzioni ed attività private:*

- *parcheggi di superficie a condizione che abbiano:*

- *una corretta accessibilità dalla strada pubblica;*

- *il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;*

- *alberatura di alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 2 posti auto.*

- *rimessaggi e depositi a cielo aperto, ivi comprese le esposizioni di merci ed esclusi i depositi per materiali edili, a condizione che abbiano:*

- *una corretta accessibilità dalla strada pubblica;*

- *il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;*

- *opportune schermature in relazione alla tipologia del deposito.*

Qualora nello spazio residuale insistano manufatti esistenti privi di propria autonomia funzionale come definita al comma 1, questi possono essere demoliti e ricostruiti anche accorpandoli entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2.20 m, ed utilizzati a servizio delle attività insediabili.

Non è consentita la permanenza delle attività provvisoriamente autorizzate e convenzionate dal Comune sulla base della previgente disciplina urbanistica (PRG). Esse devono essere rimosse entro e non oltre un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico.

È sempre ammesso l'accorpamento degli spazi residuali agli edifici ed ai resedi esistenti.”

VINCOLI

In riferimento all'appezzamento oggetto di cessione si conferma che sul medesimo insiste il vincolo per i beni paesaggistici ai sensi del D.M. 31/08/1953 ed all'interno del buffer zone del centro storico tutelato dall'Unesco.

Sull'immobile insiste una servitù di passo costituita di fatto vista la presenza di un cancello di accesso pedonale al resede condominiale confinante, utilizzato dai giardinieri del condominio stesso per accedere, attraverso il terreno comunale, alle aree verdi condominiali.

DICHIARAZIONE URBANISTICA

Considerato che il bene è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale 2019/C/00070 del 23/12/2019, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modifiche, non si è provveduto a verificare la conformità urbanistica.

Firenze, lì 17 Giugno 2020



Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli

A handwritten signature in black ink that reads "Franca Benelli". The signature is written in a cursive, flowing style.

Allegati:

- N. 1 – Visura Catastale;
- N. 2 – Estratto di mappa.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2020

Data: 13/05/2020 - Ora: 11.21.55 Fine

Visura n.: T91142 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice: D612)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 108 Particella: 1097

INTESTATO

1	COMUNE DI FIRENZE	01307110484	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	-------------------	-------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	108	1097		-	SEMIN ARBOR 2	07 40		Euro 3,44 L. 6.660	Euro 1,34 L. 2.590	Impianto meccanografico del 01/07/1980
Notifica					Partita	1430				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FIRENZE	01307110484	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/07/1980		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

