



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Numero:	2006/G/00182 - 2006/00239
Data Adozione:	11/04/2006
Oggetto:	Avvio del procedimento per la formazione di una variante urbanistica relativa ad un complesso immobiliare posto in Via Palazzuolo ang. Piazza S. Paolino.
Ufficio:	Direzione Urbanistica
Relatore:	Gianni Biagi
Esecutività:	11/04/2006
Data pubblicazione:	31/05/2006

LA GIUNTA

Premesso:

- che il progetto di variante oggetto del presente provvedimento interessa un complesso immobiliare posto in Via Palazzuolo ang. Piazza San Paolino, costituito da edifici destinati in parte ad uso direzionale, in quanto sede – fino ad epoca recente – dell'Istituto di Credito Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. ed in parte ad uso residenziale .
L'area è identificata al N.C.E.U. del Comune di Firenze al foglio di mappa n. 164, particelle 310, 321 (porz.), 377, s.s.a.
- che l'area di intervento è destinata dal PRG vigente a zona omogenea "A" – "centro storico entro le mura"; gli edifici sono classificati per la maggior parte in classe 1 (art. 18 NTA), una porzione in classe 4 (art. 21 NTA) e una minima porzione in classe 0 (art. 17 NTA); le aree scoperte in classe 2 (art. 19 NTA) e in parte in classe 9 (art. 26 NTA)
- che l'area in oggetto è inserita entro la zona di recupero n. 35 - istituita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 770 dell'11/5/1979;

Premesso ancora:

- che la Soc. Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., alla quale è subentrata la Soc. San Paolino Hotel & Resorts S.r.l., attuale proprietaria del complesso immobiliare, ha presentato un Piano di recupero che prevede attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, il recupero dell'intero complesso edilizio e la sua riconversione a destinazione alberghiera;
- che la riconversione a destinazione alberghiera del complesso immobiliare risulta ammissibile ai sensi dell'art. 171.3 del Regolamento Edilizio, in quanto trattasi di attività espressamente prevista dal Piano Turistico Cittadino, così come integrato con DGC n. 42 del 21/1/03;
- che a seguito di sopralluogo e di analisi della relazione storica che accompagna il Piano di recupero si è accertato che la classificazione degli edifici e delle aree scoperte attribuiti dal PRG non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, in quanto il complesso ha subito numerosi interventi che lo hanno visto oggetto sia di ristrutturazioni, sia di demolizioni e ricostruzioni e sia di ampliamenti con corpi ex novo, parziali svuotamenti e sopraelevazioni con progressiva saturazione degli spazi scoperti interni all'isolato;
- che sull'intero complesso immobiliare non esiste vincolo di tutela di cui al D.lgs. 42/04 (ex L. 1089/39);

Preso atto che il progetto presentato è in contrasto con le previsioni del vigente PRG e che per la sua realizzazione è necessaria una variante urbanistica;

Considerato dunque ai fini di cui sopra, di avviare il procedimento per la formazione della necessaria variante urbanistica, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 3/1/2005 n. 1;

Vista la relazione del Servizio Gestione Attuazione PRG e preso atto dalla stessa:

1. Quanto agli obiettivi, alle azioni conseguenti e agli effetti ambientali e territoriali attesi:

- la variante urbanistica proposta consentirà l'attuazione del Piano di recupero di iniziativa privata e pertanto la riqualificazione di un complesso edilizio che versa in stato di degrado già inserito in zona di recupero n. 35 con deliberazione del consiglio comunale n. 770 del 11/5/1979;
- tale attuazione consentirà oltre al recupero e ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche l'uso pubblico perpetuo di un parcheggio interrato di circa 50 posti auto con accesso dalla Via Palazuolo;
- inoltre il clima acustico dell'area appare sostanzialmente idoneo all'insediamento di un'attività comunque ricollegabile alla residenza e alla necessità di un ambiente acusticamente non disturbante.

2. Quanto al quadro conoscitivo, allo stato delle risorse e alle ulteriori ricerche da svolgere:

- la variante proposta non comporta decremento della dotazione complessiva degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968;
- non si riscontrano incompatibilità con le previsioni del Piano Strutturale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 59/39 del 20/4/2004;
- è compatibile con i vincoli sovraordinati gravanti sull'area che sono:
 - P.T.C.P. – Del. Cons. Prov. n. 94/98;
La zona è inserita in "Ambito urbano" e risulta "edificata al 1820"
 - Rischio idraulico:
 - Piano di Indirizzo Territoriale P.I.T. (cartografia ex D.C.R. 230/94): l'intera zona ricade in "ambito B" ed in minima parte in "ambito A2"
 - L'intera area ricade in "area a pericolosità idraulica medio-alta, 3bi, in base alla cartografia delle indagini geologico-tecniche di supporto al P.R.G. vigente – D.C.R. n. 230/94, così come recepita dalla D.C.R. n. 12/00 (P.I.T.)
 - Piano dell'Autorità di Bacino D.C.I.A.B. n. 131 del 5/7/99: nella "Carta guida delle aree allagate redatta sulla base degli eventi alluvionali significativi (1966-1999)" la zona è inserita in "Aree interessate da inondazioni eccezionali";
 - nella carta "Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica livello di dettaglio" l'area ricade in P.1.2 – aree a pericolosità media (confermato dalla cartografia del P.A.I. Piano Stralcio "assetto idrogeologico" – approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino fiume Arno vigente dal 3/10/05);
 - Area interessata dall'evento eccezionale di esondazione del 1966, con un battente di acqua di circa 1,70 ml.
 - Piano di classificazione acustica – Del. C.C. 103/297 del 13/9/04 pubblicato sul BURT n. 40 del 6/10/2004: classe IV: 65-55 dBA.

3. Quanto agli eventuali apporti conoscitivi da parte di enti ed organismi politici, si prescinde da essi dal momento che la variante urbanistica qui proposta non interferisce con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, è connessa alla realizzazione di un piano di recupero ed è pertanto di esclusivo interesse comunale;

4. Quanto agli eventuali pareri, nulla-osta o assensi da parte di Enti o organi pubblici ai fini della approvazione della variante urbanistica in oggetto, si precisa che gli atti costituenti la variante stessa sono soggetti unicamente al deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, al quale sarà provveduto prima della sua formale adozione da parte del Consiglio Comunale;

il tutto come meglio rappresentato nella relazione urbanistica e nella certificazione dirigenziale, entrambe allegatae al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale.

Considerato che – ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005 – gli atti di pianificazione devono essere assistiti, in ogni loro fase, dalla figura del Garante della comunicazione che deve assicurare una diffusa informazione in merito agli stessi;

Preso atto che, ai fini di cui sopra, con propria determinazione n. 2282 del 10/3/2005 il Direttore della Direzione Urbanistica ha individuato – in via provvisoria – la figura del Garante nella persona della D.ssa Maria Sarno, dipendente della Direzione stessa;

Preso atto che il Garante come sopra nominato, ha dato notizia al pubblico dell'avvio del procedimento di variante attraverso appositi avvisi pubblicati sulla rete civica del Comune di Firenze, e che nei termini assegnati non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse nei confronti dell'atto di pianificazione in argomento;

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto di provvedere in merito;

Ravvisata la propria competenza in ordine al presente avvio del procedimento, trattandosi di proposta preliminare intesa a promuovere una variante urbanistica di esclusivo interesse comunale, da sottoporre poi all'attenzione del Consiglio Comunale per la sua successiva adozione e approvazione;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000;

Visto l'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e preso atto del parere di regolarità reso in ordine al presente provvedimento, precisando che da questo non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzioni di entrata;

Vista la legge regionale n. 1 del 3/1/2005;

DELIBERA

1. di avviare – ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005 – il procedimento per la formazione di una variante al vigente P.R.G. relativa ad un'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Firenze al foglio di mappa n. 164, particelle 310, 321 (porz.), 377, s.s.a., correlata al progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso immobiliare posto in Via Palazzuolo ang. Piazza San Paolino;
2. di dare atto che con il progetto di variante di cui al precedente punto 1, le attuali destinazioni di P.R.G. subiranno le seguenti modifiche:
 - quanto alla parte di edificio prospiciente Via Palazzuolo e Piazza S.Paolino - già classe 1 - sarà confermata la classe 1 alla facciata e attribuita alla parte rimanente la classe 3 *“edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come punti nodali dei tessuti storici e consolidati della città...”*;
 - quanto alla parte centrale dell'edificio – già classe 1 - e ad un piccolo fabbricato posto sul retro - già classe 0 - ad essa sarà attribuita la classe 5 *“edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto”*;
 - quanto alla parte tergale e secondaria dell'edificio- già in gran parte in classe 1, in minor parte in classe 4 e classe 9 - ad essa sarà attribuita la classe 6 *“edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto”*
 - quanto al cortile interno – già classe 2 e in piccola parte classe 1- ad esso sarà attribuita – per l'intero – la classe 9.Tutta l'area viene perimetrata all'interno di un Piano di recupero con specifico simbolo di Piano di recupero obbligatorio.
3. di prendere atto che gli elaborati grafici e descrittivi costituenti il progetto di variante di cui trattasi sono quelli di seguito indicati, allegati al presente atto a formarne sua parte integrante e sostanziale:
 - elaborato unico: relazione urbanistica, schede grafiche di P.R.G. con legenda;
 - elaborato unico dal titolo “Progetto del Piano di recupero” presentato dalla proprietà;
 - certificazione del Responsabile del procedimento.
4. di dare atto che il Garante della comunicazione di cui all'art. 19 della legge regionale n. 1/2005 sopra citata, è individuato presso la Direzione Urbanistica nella persona della D.ssa Maria Sarno, a tale ruolo nominata con determinazione direttoriale n. 2282 del 10/3/2005.
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

