



## COMUNE DI FIRENZE

### DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

**Numero:** 2008/C/00066 - Proposta N. 2007/00971  
**Data Adozione:** 21/07/2008  
**Oggetto:** Piano di recupero Via Palazzuolo e contestuale variante urbanistica - adozione.

**Ufficio:** Direzione Urbanistica  
**Relatore:** Gianni Biagi  
**Esecutività:** 21/07/2008  
**Data pubblicazione:** 05/08/2008

- O M I S S I S -

#### IL CONSIGLIO

Premesso:

- la Società S.Paolino Hotel & Resorts s.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare ubicato in via Palazzuolo/angolo piazza San Paolino, catastalmente identificato nel foglio di mappa 164 dalle particelle numero 310, 321 e 377 e inserito – ai sensi dell’art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457 – all’interno della *zona di recupero* n. 35, come tale individuata con deliberazione consiliare n. 770 del 11.5.1979;
- il complesso come sopra identificato – sede, fino ad epoca recente, della Cassa di Risparmio S.p.A. già proprietaria del complesso stesso – è destinato per la parte maggiore ad uso direzionale e per la minor parte ad uso residenziale, è inserito dal vigente P.R.G. in zona omogenea A “*centro storico entro le mura*” ed è costituito da edifici ed aree scoperte, classificati i primi nella loro prevalenza in classe 1, per una porzione in classe 4 e per la parte residua in classe 0, e le seconde parte in classe 2 e parte in classe 9;

Premesso ancora:

- la Società S.Paolino Hotel & Resorts s.r.l. – con ciò proseguendo l’iniziativa in tal senso precedentemente assunta dalla Cassa di Risparmio S.p.A. – ha proposto un progetto di Piano di Recupero afferente il complesso edilizio di cui al punto che precede, per una sua riconversione a destinazione alberghiera attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- trattandosi di intervento in contrasto con le previsioni del vigente P.R.G., con deliberazione n. 182/239 del 11.4.2006 la Giunta Comunale – ai sensi e per gli effetti dell’art. 15 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 – ha avviato il procedimento per la formazione della variante urbanistica relativamente alle aree ed agli immobili collegati all’intervento programmato, all’interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata;

Premesso infine:

- la deliberazione n. 182/239/2006 sopra citata è stata trasmessa – unitamente agli elaborati costituenti la proposta di variante – alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze, dandone contestualmente notizia al pubblico a mezzo del Garante della comunicazione, e in merito alla stessa:

- la Regione non ha formulato alcun rilievo mentre la Provincia, con nota prot. n. 102125 del 15.5.2006, ha precisato quale fosse la destinazione impressa dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale all'area oggetto di variante;
- i privati ed Enti in altro modo interessati non hanno fornito apporti collaborativi, né suggerimenti o proposte afferenti il progetto di variante e il connesso Piano di Recupero;

Viste le relazioni urbanistiche relative distintamente alla variante al P.R.G. e al Piano di Recupero ad essa collegato, e preso atto dalle stesse che:

- le classificazioni attribuite dal vigente P.R.G. agli edifici e alle aree scoperte all'interno del complesso immobiliare di cui trattasi non corrispondono al reale stato dei luoghi, trattandosi di immobili che – nel corso degli anni – sono stati oggetto di numerosi interventi di vario tipo e consistenza;
- l'intervento di sostituzione edilizia – come definito dall'art. 78 lettera h) della legge regionale n. 1/2005, sopra richiamata – non produce incremento né della capacità edificatoria esistente né della superficie coperta ed è limitato alla porzione di fabbricato posto nella parte tergale del complesso, che versa in evidente stato di degrado e appare non compatibile con il contesto;
- la riconversione in alberghiera delle attuali destinazioni d'uso presenti sull'area di intervento (direzionale nella misura del 86% e residenziale nella misura del 14%) risulta essere ammissibile in forza dell'art. 171.2 del Regolamento Edilizio, trattandosi di attività contemplata dal Piano Turistico Cittadino, come da ultimo integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 10/42 del 21.1.2003;
- la variante urbanistica e il Piano di Recupero ad essa collegato consentiranno la riqualificazione di un complesso edilizio ormai degradato già inserito – come precisato nelle premesse – nella *zona di recupero n. 35* individuata con deliberazione consiliare n. 770 del 11.5.1979, e consentiranno altresì il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;

il tutto più dettagliatamente rappresentato nelle relazioni urbanistiche, allegate al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

Preso atto che:

- la variante urbanistica qui proposta è coerente con gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale, adottato con deliberazione consiliare n. 49/396 del 24.7.2007, ed è compatibile con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale;
- l'art. 32 delle N.T.A. del Piano Strutturale adottato – per questa parte in salvaguardia – ha previsto che, ove nell'ambito di interventi di trasformazione urbanistica venga superata la soglia dei 2.000 metri quadrati di superficie utile lorda, una quota non inferiore al 20% di quest'ultima sia devoluta alla locazione permanente, ovvero ad altra forma di edilizia convenzionata, previsione questa già contemplata dall'art. 23 lettera e) delle NTA del precedente Piano Strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 59/39 del 20.4.2004;
- con deliberazione consiliare n. 41/303 del 16.5.2005 veniva approvato il Regolamento di attuazione del sopra citato 23 lettera e), la cui disciplina – in forza del generale principio di continuità – è da ritenersi tuttora applicabile all'omologo articolo 32 delle NTA del nuovo Piano Strutturale;
- per l'assolvimento dell'obbligo come sopra introdotto, la Società S.Paolino Hotel & Resorts s.r.l. ha scelto di avvalersi dell'opzione indicata al punto 8.3 – *Parte terza: disciplina transitoria* – del Regolamento di cui al punto che precede, e per tale aspetto pertanto la variante non contrasta con le previste misure di salvaguardia;
- la variante è compatibile con i vincoli sovraordinati gravanti sull'area da essa interessata, e non comporta decremento della dotazione complessiva degli standard di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444;
- la pratica relativa alla variante urbanistica e al correlato Piano di Recupero è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, che le ha assegnato i numeri 2228 e 2229 del 29.11.2006;

Considerato infine che:

- quanto al Garante della comunicazione previsto dall'art. 19 della legge regionale n. 1/2005, questo – limitatamente al presente procedimento – era stato individuato con determinazione dirigenziale n. 2282 del 10.3.2005 nella figura della Dott.ssa Maria Sarno, dipendente di questa Amministrazione presso la Direzione Urbanistica;

- svolgendo ora la suddetta dipendente attività di supporto amministrativo al Responsabile unico del procedimento pianificatorio in argomento, la sua posizione presenta elementi di incompatibilità con la figura del Garante, i cui aspetti caratterizzanti sono quelli della terzietà e imparzialità nei confronti degli atti da esso garantiti;
- per quanto sopra si è reso necessario individuare un nuovo Garante della comunicazione nella persona della Dott.ssa Silvia Scarsella dipendente di questa Amministrazione presso la Direzione Urbanistica, che presenta i requisiti necessari a ricoprire tale ruolo;

Tutto quanto sopra premesso, e ritenuto di dar luogo alla seconda fase del procedimento di pianificazione in argomento mediante adozione della variante urbanistica afferente al complesso immobiliare citato nelle premesse, e del connesso Piano di Recupero di iniziativa privata sopra richiamato;

Preso atto che, relativamente agli atti di pianificazione oggetto del presente provvedimento, non si rende necessario acquisire la valutazione integrata di cui all'art. 11 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005, e del Regolamento di sua attuazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale con proprio decreto n. 4/R del 9.2.2007, per le motivazioni tutte contenute nella certificazione del Servizio geologia e valutazione impatto ambientale, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dato atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente provvedimento, precisando che da esso non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzioni di entrata;

Visti la certificazione dirigenziale ed il rapporto del Garante della comunicazione, entrambi allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

Preso atto che è stato richiesto il parere del Consiglio di Quartiere n. 1, ai sensi dell'art. 49 dello Statuto e dell'art. 27 del Regolamento dei C.d.Q.;

Considerato che il suddetto Consiglio di Quartiere, in ordine alla richiesta di cui sopra ha espresso parere favorevole con osservazioni;

## D E L I B E R A

1. di adottare – ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 – una variante al vigente P.R.G. relativamente al complesso immobiliare ubicato in via Palazzuolo/angolo piazza San Paolino, costituita dagli elaborati di seguito indicati allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:
  - relazione urbanistica;
  - estratto della tavola n. 51 “disciplina del suolo e degli edifici”, allegato n. 1 al vigente P.R.G. (stato di diritto);
  - estratto della tavola n. 51 “disciplina del suolo e degli edifici”, allegato n. 1 al vigente P.R.G. (stato modificato);
  - legenda di P.R.G.;
2. di dare atto che la variante di cui al precedente punto 1 produrrà i seguenti effetti:
  - inserimento dell'intera area all'interno del perimetro di un Piano di Recupero di iniziativa privata, con specifico simbolo “*Piano di Recupero obbligatorio*”;
  - modifica della classificazione di alcune porzioni di immobili *da classe 1 a classe 3, da classe 1 e 0 a classe 5, da classe 1, 4 e 9 a classe 6, e da classe 2 a classe 9*;
3. di adottare – ai sensi dell'art. 65, quarto comma, della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 – il Piano di recupero di iniziativa privata denominato *P.d.R. via Palazzuolo* afferente il complesso immobiliare ubicato in via Palazzuolo/angolo piazza San Paolino, costituito dagli elaborati di seguito indicati, allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:
  - relazione urbanistica;
  - tavola 1s – planimetria di inquadramento ed estratto della mappa catastale;
  - tavola 2s – piante e sezioni di rilievo;
  - tavola 3s – pianta coperture e prospetti di rilievo;
  - tavola 4s/ 2 – schemi planivolumetrici, capacità edificatoria e superficie del lotto;
  - tavola 5s – schema planimetrico di raffronto tra l'attualità e la preesistenza alla fine del 1800 – realizzazioni del 1900;
  - tavola 6s – calcolo dell'altezza media ponderata dei fronti dell'isolato;
  - tavola 7s/2 – percentuali delle destinazioni d'uso, stato di rilievo;

- tavola 8s/2 – piante di progetto;
- tavola 9s/2 – sezioni e prospetti di progetto;
- tavola 10s/2 – schemi planivolumetrici, altezza media ponderata nuovo edificio, superficie drenante, superficie fondiaria, stato di progetto;
- tavola 11s – particellare, estratto della mappa catastale;
- tavola 12s/2 – Norme Tecniche di Attuazione;
- tavola 13 – relazione storica;
- tavola 14 s – relazione geologica;
- tavola 15 – valutazione impatto acustico;
- tavola 16s/2 – note tecniche e tabulati;
- tavola 17s – schema di convenzione;
- tavola 18s – nota storico – critica;
- tavola 19s – fascicolo foto;
- tavola 20int. – schemi planimetrici e assonometrici;
- tavola 21int. – valutazione effetti ambientali;
- tavola 22int. – altezze degli edifici sul fronte stradale dell'isolato.