



## COMUNE DI FIRENZE

### DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

<b>Numero:</b>	<b>2008/C/00011 - Proposta N. 2007/01018</b>
<b>Data Adozione:</b>	18/02/2008
<b>Oggetto:</b>	Individuazione di area di recupero ed adozione di Piano di Recupero di iniziativa privata relativi al complesso immobiliare denominato - Il Gignorino - Via della Torre.
<b>Ufficio:</b>	<b>Direzione Urbanistica</b>
<b>Relatore:</b>	Gianni Biagi
<b>Esecutività:</b>	13/03/2008
<b>Data pubblicazione:</b>	03/03/2008

- O M I S S I S -

#### IL CONSIGLIO

Premesso:

- che la Società Edil Somigli s.r.l. e la Società Olde Immobiliare s.r.l. risultano proprietarie del complesso immobiliare, citato in premessa, catastalmente censito nel Comune di Firenze nel Foglio di mappa n. 98, p.lla 186 - rispettivamente sub 501, 502, 503 di proprietà della Società Edil Somigli s.r.l. e sub 500, 504 della Società Olde Immobiliare s.r.l.;
- che detto complesso immobiliare è attualmente costituito da due edifici: la casa padronale recentemente ristrutturata, e il fabbricato - oggi in rovina - che probabilmente era adibito a fienile; a questi si aggiungono le ritrovate fondazioni di un terzo edificio, che compare nelle foto storiche dell'anno 1954 e nella cartografia EIRA dell'anno 1955, avente presumibilmente funzione di stalla o ricovero per il bestiame;
- che la Società Edil Somigli s.r.l. ha presentato proposta di Piano di Recupero in data 30.12.04 prot. n. 64888 (successivamente sostituita e integrata), ai sensi dell'art. 58 c. 3 del Regolamento Edilizio vigente all'epoca, in quanto il complesso immobiliare comprende fabbricati totalmente o parzialmente crollati per i quali non è in sostanza possibile una ricostruzione fedele e di conseguenza l'intervento è ammissibile solamente previa approvazione di apposito Piano di Recupero;
- che la Società Olde Immobiliare s.r.l., ai sensi dell'art. 3 della Scrittura privata stipulata con la Società Edil Somigli s.r.l. del 30.12.04 registrata a Firenze il 31.12.04 n. 4920 serie 1T e Autentica di firma rep. n. 12.337, Raccolta n. 2532 Avv. Vincenzo Persiani Notaio in Figline Valdarno, "si assume ogni obbligo derivante dall'attuazione del Piano di Recupero";
- che in data 30.06.06 (prot. n. 36082) su richiesta della Amministrazione Comunale, è stato presentato fascicolo per l'avvio del procedimento relativo ad una Variante urbanistica relativa alla perimetrazione di un'area soggetta a Piano di Recupero;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 462/572 del 25.07.06 è stato avviato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/05 il procedimento di Variante urbanistica relativa alla perimetrazione di un'area soggetta a Piano di Recupero nel vigente P.R.G. conseguente all'istanza di Piano di Recupero del complesso immobiliare denominato "Il Gignorino" situato nel Quartiere 2, zona Coverciano, in Via della Torre;

- che la relativa comunicazione di avvio del procedimento è stata trasmessa, ai sensi del medesimo art. 15 della L.R. 1/05, in data 09.08.2006 alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze con prot. 44365;

Considerato:

- che l'area ove insistono i manufatti in oggetto non risulta individuata come Zona di Recupero nella cartografia approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 770 dell'11.05.1970 e successive integrazioni;
- che a seguito di specifico sopralluogo, effettuato dai tecnici dell'Amministrazione comunale, sono state individuate in ordine alla zona identificata con foglio di mappa 98, particella 186 sub 500, 501, 502, 503, 504, le condizioni di degrado di cui all'art. 27 della L. 457/1978 e che pertanto detta area, coincidente con il perimetro di Piano di Recupero può essere individuata come Zona di Recupero, che si aggiunge con il n. 187 alle zone già esistenti;
- che la individuazione dell'area soggetta a P.d R. nel P.R.G. vigente consentirà, attraverso l'attuazione del Piano, il recupero dell'intero complesso immobiliare con destinazione residenziale, e in particolare la ricostruzione dell'edificio diruto nelle forme e nelle dimensioni planimetriche rilevate dai resti delle fondazioni ritrovate *in situ*;
- che uno degli edifici compresi nell'area interessata dal Piano di Recupero, ovvero la vecchia casa padronale, precedentemente all'avvio del procedimento per la individuazione urbanistica dell'area è stato oggetto di D.I.A. n. 4691 del 06.08.04 finalizzata alla ristrutturazione edilizia del fabbricato, con mantenimento della destinazione residenziale;
- che i fabbricati e le aree interessate dal Piano di Recupero sono distinti nel P.R.G. vigente nelle seguenti zone:
  - Zona E "Agricola" (Art. 45 N.T.A.): Sottozona E3 "Agricola produttiva" (Art. 48 N.T.A.), l'intera area ad esclusione della casa padronale e del vecchio fienile;
  - Zona A – Ambito organico A5 Nuclei ed edifici storici diffusi sul territorio (Art. 15 N.T.A.) Classe 8 (Artt. 16 e 25 N.T.A.) "Edifici aventi particolare interesse tipologico e/o documentario", la casa padronale e il vecchio fienile;
- che la certificazione dell'esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, afferente la Variante, è stata depositata presso l'Ufficio Regionale per tutela dell'Acqua e del Territorio di Firenze, e che alla pratica è stato assegnato il numero di deposito 2388 del 05.11.07;
- che le indagini geologiche relative al Piano di Recupero sono state depositate presso l'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Firenze, e che alla pratica è stato assegnato il numero di deposito 2389 del 05.11.07;

Preso atto:

- che la III Commissione Consiliare, nella seduta del 13/2/2008 ha espresso il seguente parere "Che ai sensi della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, articolo 27 comma 2 il presente atto sia da considerarsi un Piano di Recupero anziché una Variante al PRG. La Commissione chiede pertanto che il provvedimento venga modificato in tal senso, sia nell'oggetto che nel contenuto, al fine di renderlo omogeneo con la normativa sopraindicata.";
- che il parere espresso dalla Commissione Consiliare sia sostanzialmente condivisibile, e che pertanto l'originaria proposta di deliberazione debba essere di conseguenza integralmente modificata, eliminando ogni riferimento alla Variante urbanistica di cui si era avviato il procedimento, dal momento che la individuazione delle zone di recupero, in forza di quanto espressamente disposto dall'art. 27 commi 2 e 3 della L. 457/1978 si attua mediante semplice deliberazione del Consiglio Comunale, in nessun modo assimilabile per procedura e contenuti ad una Variante urbanistica;
- della volontà dei richiedenti di procedere all'attuazione del Piano di Recupero attraverso lo strumento della DIA, ai sensi dell'art. 79, comma 1, lett. a) della L.R. 1/2005, così come si evince dagli elaborati tecnici del Piano presentati dai proponenti;

- che al Piano di Recupero è stato assegnato il numero di Busta per la Denuncia d'Inizio Attività (DIA) n. 4540 del 25.07.07, alla quale gli interessati hanno richiesto di applicare le norme del Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione, ai sensi dell'art. 203 del vigente Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 27 agosto 2007;

Dato atto:

- che il presente atto di governo del territorio non è da ritenersi tra quelli da sottoporre a valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05 e del D.P.G.R. n. 4/R del 9.02.2007;
- che i richiedenti hanno presentato la Valutazione degli Effetti Ambientali, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 1/05, nella quale sono stati valutati e analizzati gli effetti della trasformazione derivante dalla realizzazione degli interventi proposti nel Piano di Recupero sulle risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, etc.); e che, vista l'ubicazione del complesso immobiliare oggetto del piano, esistono già le infrastrutture che consentono la tutela delle suddette risorse;
- che il Piano di Recupero ha ottenuto i seguenti pareri e autorizzazioni:
  - parere della Direzione Mobilità prot. 1035/030 dell'8.03.07 (prot. arrivo n. 15495 del 19.03.07) favorevole con annotazioni tecniche;
  - parere della Commissione Edilizia n. 666 del 5.06.2007;
  - parere della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 624 del 5.06.2007;
  - autorizzazione paesaggistica n. 287 del 27.07.2007 pervenuta in Soprintendenza in data 30.07.07; in data 11.10.07, prot. n. 53777 è pervenuto il nulla osta della Soprintendenza n. 07522 del 29.09.07;
  - parere della Direzione Patrimonio Immobiliare dell'11.12.2007 (prot. arrivo dell'11.12.2007 n.67077-79 rif. fascicolo n. 07/2004);

Viste le due relazioni urbanistiche relative alla individuazione dell'area soggetta a P. di R. ed alla adozione del Piano di Recupero, entrambe redatte dalla Direzione Urbanistica, e preso atto dalle stesse che la individuazione proposta e l'attuazione del Piano di Recupero medesimo:

- non comportano decremento della dotazione complessiva di standard esistenti di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968;
- sono coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale, adottato con D.C.C. 49 del 24.07.07 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 29.08.07;
- sono coerenti con i contenuti del P.I.T., e con quelli del PTCP;
- risultano coerenti con i vincoli sovraordinati;

Ritenuto, per le caratteristiche della individuazione dell'area e del contestuale Piano di Recupero, di non acquisire apporti tecnici e conoscitivi, né pareri o nulla osta di altri Enti ed Organi pubblici;

Visto lo schema di convenzione, predisposto ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/1978, con il quale saranno disciplinati i rapporti e gli obblighi fra l'Amministrazione Comunale e il proponente;

Visto l'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e preso 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;

Preso atto che è stato richiesto il parere del Consiglio di Quartiere n. 2, 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;

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

Vista la L.R. 1/2005;

**DELIBERA**

Per tutti i motivi espressi in narrativa:

1. di individuare, ai sensi dell'art. 27 c.3 della L.457/1978, una nuova Zona di Recupero catastalmente individuata nel foglio di mappa 98, p.lla 186 - sub 500, 501, 502, 503, 504, alla quale viene attribuito il numero 187 con numerazione progressiva che si aggiunge alle zone già esistenti, così come evidenziato nell'elaborato grafico a corredo;

#### **Elaborati relativi alla individuazione della Zona di Recupero:**

- estratto scala 1:5000 con evidenziata nuova Zona di Recupero;
2. di adottare - ai sensi dell'art. 69 della L. R. 1/05 - il Piano di Recupero di iniziativa privata relativo al complesso immobiliare denominato "Il Gignorino" situato nel Quartiere 2, zona Coverciano, in Via della Torre, identificato catastalmente nel Comune di Firenze al foglio di mappa n. 98, p.lla 186 - sub 500, 501, 502, 503, 504, costituiti entrambi dai sotto indicati elaborati:

#### **Elaborati relativi alla individuazione di un'area da assoggettare al P. di R.:**

- relazione urbanistica della Direzione Urbanistica di adozione della nuova perimetrazione corredata dai seguenti allegati:
  - estratto della cartografia del P.R.G. vigente "Disciplina del suolo e degli edifici", in scala 1:5000, Stato di Diritto;
  - estratto della cartografia del P.R.G. vigente "Disciplina del suolo e degli edifici", in scala 1:5000, Stato Modificato;
  - legenda del P.R.G. vigente;
  - certificazione dell'esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche (Allegato 4), con relativo deposito all'Ufficio Regionale Tutela dell'Ambiente e del Territorio di Firenze del 05.11.07;
  - comunicazione URTAT prot. n. 59379 del 09.11.07 con attribuzione numero deposito;
  - nota Dott. Geol. Pietro Rubellini sulla Valutazione Integrata;

#### **Elaborati relativi al Piano di Recupero:**

- la relazione urbanistica della Direzione Urbanistica di adozione del Piano di Recupero corredata dai seguenti allegati:
  - estratto cartografia EIRA del 1955;
  - parere della Commissione Edilizia n. 666 del 5.06.07;
  - parere della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 624 del 5.06.07;
  - autorizzazione paesaggistica n. 287 del 27.07.2007 con nulla-osta della Soprintendenza n. 07522 del 29.09.07 pervenuto l'11.10.07, prot. n. 53777;
  - parere della Direzione Mobilità prot. 1035/030 dell'8.3.07 (prot. arrivo n. 15495 del 19.03.07);
  - parere della Direzione Patrimonio Immobiliare dell'11.12.2007 (prot. arrivo del 11.12.2007 n.67077-79 rif. fascicolo n. 07/2004);
  - deposito delle indagini geologiche all'Ufficio Regionale Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 05.11.07;
  - comunicazione URTAT prot. n. 59374 del 09.11.07 con attribuzione numero deposito;
  - nota Dott. Geol. Pietro Rubellini sulla Valutazione Integrata;
- Relazione tecnica
- Documentazione del piano particellare
- Relazione di fattibilità geologica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Valutazione effetti ambientali
- Schema di convenzione
- Relazione paesaggistica
- Documentazione storico fotografica
- TAV. 1 Inquadramento territoriale e urbanistico
- TAV. 2 Stato attuale - Pianta Piano Terra scala 1:100
- TAV. 3 Stato attuale - Pianta Piano Primo scala 1:100
- TAV. 4 Stato attuale - Pianta Coperture scala 1:100

- TAV. 5 Stato attuale - Prospetti e Sezioni scala 1:100
- TAV. 6 Stato di progetto - Pianta Piano Terra scala 1:100
- TAV. 7 Stato di progetto - Pianta Piano Primo scala 1:100
- TAV. 8 Stato di progetto - Pianta Coperture scala 1:100
- TAV. 9 Stato di progetto - Prospetti e Sezioni scala 1:100
- TAV. 10 Verifiche urbanistiche scala 1:200
- TAV. 11 Schema smaltimento acque reflue
- TAV. 12 Verifica L. 13/89 scala 1:100
- TAV. 13 Documentazione Fotografica
- TAV. 14 Particolari dei cancelli d'ingresso e della recinzione scala 1:50
- TAV. 15 Particolari della sistemazione esterna
- TAV. 16 Stato sovrapposto: Pianta Piano Terra, Piano Primo,  
Coperture, Prospetti e sezioni scala 1:200;

3. di dare atto che il Piano di Recupero adottato prevede i seguenti interventi:

- mantenimento della destinazione residenziale per la vecchia casa padronale (edificio C) con intervento di ristrutturazione edilizia R1. Per questo intervento, classificato dalla C.E.I. come "ristrutturazione", è stata presentata la D.I.A n. 4691/04;
  - ristrutturazione del vecchio fienile (edificio A), già pertinenza della casa padronale, con ricostruzione della sua parte tergale, con destinazione residenziale;
  - completa ricostruzione della vecchia stalla (edificio B), già pertinenza della casa padronale, con destinazione residenziale;
  - sistemazione del piazzale con realizzazione dei parcheggi pertinenziali;

4. di dare atto che gli allegati parte integrante alla presente deliberazione sono i seguenti:

- rapporto del Garante della comunicazione redatto in data 11.12.2007;
- certificazione del Responsabile del procedimento dell'atto di pianificazione territoriale proposto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/05, redatto in data 29.10.2007;
- elaborati relativi alla individuazione Zona di Recupero, e del Piano di Recupero stesso.