



## COMUNE DI FIRENZE

---

### DELIBERAZIONE DI GIUNTA

<b>Numero:</b>	<b>2008/G/00622 - Proposta N. 2008/00775</b>
<b>Data Adozione:</b>	14/10/2008
<b>Oggetto:</b>	Avvio del procedimento di variante al P.R.G. vigente per l'attuazione del Progetto guida per la riqualificazione urbana e ambientale Le Piagge
<b>Ufficio:</b>	<b>Direzione Urbanistica</b>
<b>Relatore:</b>	Gianni Biagi
<b>Esecutività:</b>	14/10/2008
<b>Data pubblicazione:</b>	24/10/2008

#### LA GIUNTA

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. [216 del 18/5/2004](#) di approvazione del "Progetto Guida per la riqualificazione urbana ed ambientale dell'intero ambito urbano in cui si colloca l'area delle Piagge" (di seguito Progetto Guida), redatto dall'arch. Giancarlo De Carlo;
- n. [46 del 08/2/2005](#) di approvazione del Programma Esecutivo del Progetto Pilota di Complessità Territoriali "SISTeMA", promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti;
- n. [53 del 13/2/2007](#) di approvazione del progetto europeo SUREFIT: Sustainable Roof Extension Retrofit for High-Rise Social Housing in Europe", relativo allo scambio di esperienze e buone pratiche nell'uso di coperture fotovoltaiche in grandi complessi di edilizia residenziale pubblica;
- n. [255 del 29/4/2008](#) di approvazione degli Studi di fattibilità per l'attuazione degli interventi prefigurati dal Progetto Guida;

Considerato che nella suddetta deliberazione n. 255/2008:

- si approvava il Rapporto finale, nella versione del 17/3/2008, degli Studi di fattibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e amministrativo-procedurale, svolti dal R.T.I. costituito da Nomisma s.p.a. (Capogruppo), Ernst&Young, G.e.i.e. RAD e finalizzati alla costituzione di una società mista per la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi di riqualificazione dell'ambito urbano dell'area delle Piagge prefigurati dal Progetto Guida sopra citato;
- si dava atto che il Progetto Guida, unitamente ai risultati degli Studi di fattibilità, costituisse un Programma Strategico di Trasformazione Urbana del tutto coerente con gli obiettivi urbani strategici di cui all'art. 1 (Strategie generali e obiettivi comunali) e con gli interventi ammessi di cui all'art. 42 (Finalità degli interventi ammessi) delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato; si individuava il suddetto Programma Strategico come "progetto prioritario" del Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile del Comune di Firenze (di seguito P.I.U.S.S.), che sarebbe stato predisposto ai fini della candidatura alle brme di sostegno previste dall'Asse V del Piano Operativo Regionale per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2007-2013;
- si dava atto inoltre che l'avvio del procedimento per l'approvazione della variante urbanistica necessaria in parte per l'attuazione delle operazioni che compongono il Programma Strategico di Trasformazione Urbana fosse deliberato con successivo atto, nel rispetto dei termini stabiliti dalla Regione Toscana per l'accesso ai finanziamenti comunitari;

Considerato inoltre che l'Avviso per la manifestazione di interesse al cofinanziamento di P.I.U.S.S. è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 11/6/2008 e pertanto il termine per la presentazione del P.I.U.S.S. è stabilito nel 17/1/2009;

Preso atto dalla Relazione urbanistica sotto indicata:

- che il progetto europeo SUREFIT sopra richiamato, approvato dalla Commissione europea nel novembre 2006, ha come obiettivo la verifica della fattibilità tecnico-amministrativa di interventi che realizzano piani aggiuntivi in sopraelevazione (e/o in profondità) su grandi complessi di edilizia residenziale pubblica multipiano;
- che il Comune di Firenze - Ufficio E.R.P., partner transnazionale di tale progetto europeo, ha il compito di fornire contributi oltre che tecnico-architettonici anche relativi alle procedure urbanistico-amministrative e agli aspetti finanziari;
- che uno dei risultati finali del progetto (che si concluderà nel dicembre prossimo) sarà l'elaborazione di uno studio progettuale di fattibilità per l'applicazione concreta della tecnologia SUREFIT a un complesso residenziale comunale di edilizia residenziale pubblica posto in via della Sala 2 nel quartiere delle Piagge;
- che all'interno della presente variante viene pertanto inserita anche la previsione di ampliamento dell'edificio pubblico, consistente nella sopraelevazione del complesso posto in via della Sala nn. 2C, 2D, 2E, 2F;

Preso ancora atto dalla Relazione urbanistica che in data 28/12/2007 il Comune di Firenze ha chiesto di partecipare alla selezione per il finanziamento di progetti innovativi volti a favorire l'autonomia abitativa dei giovani (bandita dal Dipartimento per le Politiche Giovanili e le Attività Sportive - POGAS - nel dicembre 2007) con un progetto denominato "Progetto Guida per la riqualificazione urbana e ambientale nell'area delle Piagge: proposta per un centro integrato residenza giovani e servizi", finalizzato alla realizzazione di 20 posti letto e spazio di servizio nel quartiere delle Piagge, via Lombardia, in prossimità del Centro polivalente per attività giovanili realizzato nell'ambito del P.R.U. Le Piagge;

Vista la Relazione urbanistica e le altre Relazioni ed elaborati redatti dal Gruppo di progettazione (appositamente incaricato con Ordini di servizio del 28/5/2008 e del 1/7/2008), inseriti all'interno dell'allegato Volume unico quale parte integrante e sostanziale al presente atto, che forniscono le necessarie considerazioni in merito a:

a) obiettivi generali, che consistono nel creare nel quartiere delle Piagge una nuova centralità urbana, paesaggistica ed architettonica, integrata con una pluralità di funzioni in ambito sociale, culturale e del tempo libero, attraverso una variante al P.R.G. vigente che, nello spirito del Progetto Guida e dei relativi studi di fattibilità, si adatti allo stato di fatto del territorio, alle recenti realizzazioni, all'effettiva realtà dei luoghi, alle preesistenze edilizie, ai tessuti consolidati e ai Piani di Settore approvati;

b) descrizione sintetica delle aree e della proposta di variante, specificando in particolare:

- che per le finalità di adattamento sopra indicate, il perimetro dell'area interessata dalla proposta di variante è stato ulteriormente dettagliato rispetto a quello del Progetto Guida De Carlo, nel rispetto anche delle previsioni delle singole zone del P.R.G. vigente;

- che oltre agli aggiustamenti di modesta entità di cui sopra, all'interno degli ambiti "carichi" definiti dal Progetto De Carlo sono state rilevate, e quindi stralciate dalla proposta di variante, le seguenti aree:

- area sita a nord di via Pistoiese contenente l'ex Oleificio Nucci, in quanto già in fase attuativa;
- aree soggette ad atti già avviati ed in via di definizione (P.U.C. su via Pistoiese, distributore carburanti in via di San Donnino);
- alcune Zone B, C o D ormai consolidate;
- area interessata dall'ampliamento del cimitero di Peretola;

- che è stata inoltre inclusa nel perimetro della variante una parte dell'area destinata a sottozona B1, prospiciente via della Sala, al fine di reperire alloggi di edilizia residenziale sociale attraverso sopraelevazione di due piani dell'edificio E.R.P. esistente e nel contempo ristrutturare ed ampliare lo stesso, nell'ambito del sopra citato progetto SUREFIT;

- che il perimetro dell'area interessata dalla proposta di variante individuerà una vasta area da sottoporre a Piano Guida, da destinare secondo il vigente P.R.G. a zona omogenea C, Sottozona C1.2 - di nuovo impianto e/o Sottozona C2 - di ristrutturazione urbanistica, da assoggettarsi agli artt. 34, 35 e/o 36 delle

N.T.A. del P.R.G.; l'attivazione per ogni Sottozona avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C. art. 11 N.T.A.) e/o un Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (P.U.E. art. 12 N.T.A.); al suo interno dovranno essere individuate anche le aree a standard di cui al D.M. 1444/68; nell'ambito delle predette Sottozone C sono previste le seguenti funzioni, che saranno individuate e dettagliate, per ogni Sottozona, dal Piano Guida sopra menzionato:

- il parco urbano lineare, elemento connettivo dei diversi interventi;
- la strada interna, parte del cosiddetto "fuso longitudinale";
- i servizi collegati al parco, le attività sociali e culturali, attinenti prevalentemente alla musica, nonché all'ospitalità, principalmente giovanile;
- la residenza innovativa;

- che ai fini della finanziabilità di opere pubbliche, su aree di proprietà comunale nell'ambito della variante in oggetto, la realizzazione di interventi connessi all'infrastruttura del Sistema Verde Urbano con Parco (D.P.G.R. 2 R /2007 di attuazione della L.R. 1/2005) potrà essere svincolata dall'inserimento nel Piano Guida, nonché dai P.U.C. e/o P.U.E.; trattasi di porzioni del parco urbano lineare, della strada interna al "fuso longitudinale" e dei servizi collegati al parco suddetto, la cui realizzazione viene resa indipendente dall'approvazione di qualsiasi programmata attuazione del P.R.G., in considerazione anche dei finanziamenti dei fondi strutturali 2007 - 2013 che permettono la realizzazione pubblica di interventi inerenti la competitività della città e l'integrazione strategica in una delle aree portanti del Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile individuato dall'Amministrazione Comunale nel parco urbano de Le Piagge;

- che dovranno essere pertanto variati:

- la cartografia di P.R.G. "Disciplina del suolo e degli edifici";
- l'allegato 1 alle Norme tecniche di attuazione denominato "Capacità insediativa del P.R.G.";
- le Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, relativamente agli artt. 35 "Sottozone C1: di nuovo impianto" e/o 36 "Sottozone C2: di ristrutturazione urbanistica";

d) quadro conoscitivo, stato delle risorse e ulteriori ricerche da svolgere e in particolare in relazione a:

- la localizzazione delle aree oggetto della proposta di variante;

- il P.R.G. vigente;

- la compatibilità con i vincoli sovraordinati al P.R.G.;

- la compatibilità con il P.I.T., Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana 2005 - 2010, approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/7/2007, e a quanto previsto all'art. 36 (Statuto del territorio. Misure generali di salvaguardia);

la compatibilità con il P.T.C.P., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 94 del 15/6/1998;

la compatibilità con il Piano Strutturale, adottato dal Comune di Firenze con deliberazione consiliare n. 49 del 24/7/2007, di cui all'Attestazione di conformità al Piano Strutturale del Responsabile dell'Ufficio di progetto Piano Strutturale del 18/7/2008, prot. 40841/200/50, allegata alla Relazione urbanistica sopra richiamata;

- l'ottemperanza all'art. 3 (Le risorse essenziali del territorio), comma 5, della L.R. 1/2005;

- gli aspetti geologici ed idraulici, per i quali si fa rinvio a quanto dichiarato nella Relazione preliminare sulla pericolosità geologica ed idrogeologico-idraulica (in Volume unico, lettera b); prima dell'adozione della presente variante restano da approfondire gli aspetti sismici e idraulici, in particolare raccogliendo tutti gli studi e le indagini disponibili sia di natura idrologico-idraulica che geologica, finalizzandoli alla conoscenza del rischio idraulico e sismico della zona, al fine di poter indirizzare, anche in termini di localizzazione, la successiva pianificazione urbanistica di maggior dettaglio (Piano Guida), coerentemente con le pericolosità del territorio individuate e nel rispetto dei dettati delle varie normative di settore;

- il procedimento di valutazione integrata previsto dal D.P.G.R. n. 4 R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della L.R. 1/2005 in materia di valutazione integrata), che sarà attivato nel corso delle successive fasi del procedimento, anche attraverso forme di partecipazione dei soggetti istituzionali e delle associazioni ambientaliste e delle parti sociali, nei termini e modi meglio specificati

nella Relazione denominata "Elementi di valutazione iniziale per l'avvio della procedura di valutazione integrata ex art. 11 della L.R. 1/2005" (in Volume unico, lettera c); come risulta altresì da tale Relazione, la tipologia e le dimensioni dell'intervento comportano la necessità di sviluppare successivamente alla presente variante urbanistica un Piano Guida che dovrà contenere gli elementi necessari allo svolgimento della procedura di verifica di cui all'art. 11 della L.R. 79/1998; gli elementi del suddetto Piano Guida, rilevanti ai fini della Procedura di Verifica, dovranno essere sviluppati a partire da quanto emerso dalla procedura di valutazione integrata comprensiva della valutazione ambientale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera c, del D.P.G.R. n. 4 R/2007, svolta a supporto del presente atto di pianificazione; a tali fini la valutazione integrata comprensiva di quella ambientale, richiesta dal D.P.G.R. 4 R/2007, dovrà contenere ed individuare necessariamente gli indirizzi e gli elementi da perseguire e sviluppare nel successivo Piano Guida, utili per il corretto inserimento dell'intervento dal punto di vista ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana, nei rispetti dei principi dello Sviluppo Sostenibile;

Considerato, quanto agli eventuali apporti conoscitivi, pareri, nulla-osta o assensi da parte di enti e organismi pubblici, ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettere c) e d), della L.R. 1/2005, che ai fini dell'adozione e dell'approvazione della variante in argomento gli atti consistenti l'avvio del procedimento della variante saranno inviati alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze;

Ravvisata la propria competenza in ordine al presente avvio del procedimento di variante urbanistica, trattandosi di proposta preliminare intesa ad attivare gli apporti collaborativi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze, salvo diverse eventuali valutazioni che dovessero emergere in sede di confronto con detti Enti, nel qual caso:

- si darà corso alla procedura dell'Accordo di pianificazione, prevista dagli artt. 22 e 23 della legge regionale n. 1 del 3/1/2005;
- di tale circostanza sarà data immediata notizia al Consiglio Comunale, per i provvedimenti di sua competenza;

Considerato che prima della formale adozione della variante da parte del Consiglio Comunale, sarà provveduto agli adempimenti previsti dalla D.P.G.R. n. 26 R/2007 (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche);

Visto il Certificato del Responsabile Unico del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 1/2005, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

Considerato che ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 1/2005 gli atti di pianificazione devono essere assistiti, in ogni loro fase, dalla figura del Garante della comunicazione che deve promuovere una diffusa informazione in merito agli stessi;

Preso atto che ai fini di cui sopra è stata individuata, limitatamente al procedimento in oggetto, la figura del Garante della comunicazione nella persona della dr.ssa Barbara Belli;

Tutto quanto sopra premesso, e ritenuto di provvedere in merito e dunque di avviare, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 1/2005, il procedimento per la formazione della variante urbanistica in oggetto;

Visto l'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 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;

Visto l'articolo 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000;

Vista la L.R. 1/2005 (Norme per il governo del territorio)

### **DELIBERA**

1. di avviare, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/2005, il procedimento per la formazione di una variante al vigente P.R.G., relativa ad aree in località Le Piagge, secondo quanto descritto nel Volume unico, allegato al presente provvedimento;
2. di dare atto che la variante di cui al punto 1, produrrà come effetto sulla cartografia di P.R.G. "Disciplina del suolo e degli edifici" la modifica della destinazione di aree a Zona C, Sottozona C1.2 e/o C2; le modifiche sono riassunte schematicamente nella seguente tabella:

Da:	A:
Zona B, Sottozona B1 Zona D, Sottozona D1 Zona D, Sottozona D3 Zona F, Sottozona F3 - Viabilità di progetto a raso Zona F, Sottozona F3 - Viabilità di progetto in galleria Zona F, Sottozona F3 - Verde di corredo stradale Zona F, Sottozona F3 di progetto Zona G, Sottozona G1 di progetto Zona G, Sottozona G1 esistente Zona G, Sottozona G2 di progetto Viabilità esistente	Zona C, Sottozona C1.2 - di nuovo impianto e/o C.2 – di ristrutturazione urbanistica da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato (art. 11 N.T.A.) e/o un Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (art. 12 N.T.A.)

le aree ripianificate dalla presente proposta di variante saranno inoltre scorporate dai perimetri relativi al Piano Casa '87 e al P.R.U. "Le Piagge";

la proposta di variante individuerà l'area da sottoporre a Piano Guida;

3. di dare atto che con il progetto di variante in oggetto dovranno essere variati:
- la cartografia di P.R.G. "Disciplina del suolo e degli edifici";
  - l'allegato 1 alle Norme tecniche di attuazione denominato "Capacità insediativa del P.R.G.";
  - le Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, relativamente agli artt. 35 "Sottozona C1: di nuovo impianto" e/o 36 "Sottozona C2: di ristrutturazione urbanistica";

4. di prendere atto dei sotto indicati elaborati grafici e descrittivi costituenti il progetto di variante di cui trattasi, allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:

ALLEGATO 1: Volume unico contenente

- a. Relazione urbanistica e suo allegato;
- b. Relazione sulla pericolosità e fattibilità geologica ed idrogeologica – idraulica;
- c. Elementi di valutazione iniziale per l'avvio della procedura di valutazione integrata ex art. 11 della L.R. 1/2005;
- d. Planimetria in scala 1 : 10.000 con indicazione delle aree interessate dalla variante al P.R.G.;

ALLEGATO 2: Certificato del R.U.P.;

5. di dare atto che la proposta di variante urbanistica oggetto del presente provvedimento è collegata al Programma Strategico di Trasformazione Urbana su Le Piagge, citato in premessa;
6. di dare atto che, qualora dalle verifiche condotte con la Regione Toscana e con la Provincia di Firenze dovessero emergere profili di incoerenza tra il presente progetto di variante e gli strumenti urbanistici sovraordinati, si darà luogo alla procedura di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. n. 1/2005, previa immediata comunicazione al Consiglio Comunale, per gli adempimenti di sua competenza;
7. di individuare la figura del Garante della comunicazione nella persona della Dott. ssa Barbara Belli, dipendente di questa Direzione urbanistica.
8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.