



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Numero: 2008/G/00419 - Proposta N. 2008/00512
Data Adozione: 09/07/2008
Oggetto: Avvio del procedimento per la formazione di una variante urbanistica afferente il cantiere di Via Burci in località Il Poggetto.

Ufficio: Direzione Urbanistica
Relatore: Gianni Biagi
Esecutività: 09/07/2008
Data pubblicazione: 22/07/2008

LA GIUNTA

Premesso:

- con concessione edilizia n. 175 del 16.7.1990, alla quale seguivano in sua variante le concessioni edilizie numero 79 del 22.4.1991 e 159 del 28.6.1991, la Società "Prestige Poggetto Immobiliare" srl veniva autorizzata a realizzare un complesso immobiliare su un'area di sua proprietà, sita in via Burci in località *Il Poggetto*, ricompresa all'interno di una lottizzazione convenzionata indicata con il numero 10 sulle tavole di PRG;
- nel corso dei lavori come sopra autorizzati, gli uffici comunali competenti rilevavano un contrasto tra il progetto autorizzato e la disciplina del Piano di lottizzazione, oltre ad un rilevante incremento volumetrico in difformità rispetto al progetto originario, e pertanto i lavori venivano prima sospesi con distinte ordinanze numero 1960/1993 e 2845/1993 e successivamente il Comune si determinava – in via di autotutela – ad annullare le concessioni edilizie con ordinanza n. 3590 del 19.6.1993;
- avverso i provvedimenti sopra richiamati la Società proponeva ricorso dinanzi al TAR della Toscana, che lo respingeva con sentenza n. 308 del 5.5.1994 poi parzialmente riformata dal Consiglio di Stato che – pur ravvisando l'evidente contrasto tra le concessioni edilizie rilasciate e lo strumento urbanistico vigente – con sentenza n. 621 del 3.6.1996 annullava tuttavia l'ordinanza n. 3590/1993 sopra richiamata, di annullamento delle concessioni stesse.
- con la stessa sentenza il Consiglio di Stato raccomandava peraltro una soluzione della vicenda che – pur nel perseguimento del pubblico interesse – tenesse conto delle diverse esigenze delle parti in causa, suggerendo a tal proposito di utilizzare lo strumento *dell' accordo procedimentale* di cui all'art. 11 della legge 7.8.1990 n. 241, attraverso il quale consentire alla Società un parziale recupero dell'intervento sulla base di un progetto diverso, modificato e rielaborato nei limiti della volumetria originariamente concessionata.

Premesso ancora:

- a seguito della sentenza del Consiglio di Stato, la Società "Prestige Poggetto Immobiliare" srl conveniva in giudizio il Comune dinanzi al Tribunale di Firenze per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni da essa asseritamente subiti, oltre a rivalutazione monetaria ed interessi;
- in corso di causa, il Comune e la Società si determinavano a dare avvio ad un percorso conciliativo nei termini indicati dal Consiglio di Stato con la citata sentenza n. 621 del 3.6.1996, convenendo in particolare sulla opportunità di recuperare il cantiere di via Burci attraverso un apposito Piano di recupero, impegnandosi la Società a rinunciare alla causa risarcitoria pendente dinanzi al Tribunale,

se e in quanto tale Piano fosse stato approvato, ipotesi questa sulla quale la Giunta Comunale esprimeva il proprio consenso con decisione resa nella seduta del 22.5.2001;

- le iniziative come sopra intraprese si arrestavano, sia per l'intervenuto fallimento della Società disposto dal Tribunale di Firenze con sentenza n. 56 del 6.3.2002 con conseguente interruzione della causa civile promossa contro il Comune di Firenze, sia per l'avvenuto decesso del suo amministratore unico, Sig. Foresto Regnicoli;
- la causa civile veniva poi riassunta dalla Curatela del fallimento, con la quale riprendevano le trattative rivolte a concludere l'accordo procedimentale secondo un percorso – poi autorizzato dal Tribunale con proprio decreto n. 6860 del 9.6.2004 – che contemplava:
 - l'impegno della Curatela a proporre un progetto di Piano di recupero del cantiere di via Burci, nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi forniti dalla Giunta Comunale con la decisione del 22.5.2001 cui sopra si è fatto cenno, con rinuncia alla causa risarcitoria come sopra pendente nonchè ad ogni e qualsiasi altra pretesa nei confronti del Comune;
 - l'impegno del Comune ad approvare il Piano di recupero e la connessa variante urbanistica nei tempi predeterminati dall'accordo stesso;
 - l'esclusione degli eredi Regnicoli dall'accordo in argomento, i cui effetti si sarebbero dunque dispiegati unicamente tra il Comune e la Curatela del fallimento.
- con decisione resa nella seduta del 5.10.2004, la Giunta Comunale confermava la propria scelta di proseguire nelle iniziative necessarie alla conclusione dell'accordo procedimentale, nei termini sopra illustrati e alle condizioni contenute nel decreto del Tribunale di Firenze n. 6860/2004, sopra richiamato.

Premesso infine:

- il progetto di Piano di recupero presentato dalla Curatela veniva fatto oggetto di ulteriori, accurati approfondimenti da parte degli uffici comunali competenti che – valutato come lo stesso presentasse ancora un notevole impatto urbanistico – elaboravano una ipotesi di intervento maggiormente ridotta in termini di superficie utile lorda, ipotesi su cui la Giunta Comunale concordava con decisione resa nella seduta del 18.10.2005;
- con decreto n. 14939 del 29.11.2005, il Tribunale di Firenze accettava la diversa ipotesi di intervento come sopra rimodulata, ed autorizzava la Curatela a sottoscrivere l'accordo procedimentale, ferma ed impregiudicata l'esclusione da esso degli eredi Regnicoli;
- con deliberazione n. 36/427 del 5.6.2006 il Consiglio Comunale – preso atto della vicenda come sopra illustrata e delle problematiche ad essa connesse – forniva indirizzi e criteri orientativi, a valere quali parametri da assumere e rispettare per il recupero urbanistico dell'area di cui trattasi;
- con deliberazione n. 396/425 del 27.6.2006, la Giunta Comunale approvava lo schema di accordo procedimentale, che veniva poi sottoscritto in data 4.8.2006 tra il Comune di Firenze, il Curatore del fallimento e i legali della Curatela del fallimento.

Tutto quanto sopra premesso, vista la relazione urbanistica del Servizio pianificazione/gestione del piano/grandi progetti e preso atto dalla stessa che:

- l'area interessata dalla presente proposta di variante urbanistica è destinata dal vigente PRG a zona B, sottozona BL "*Sottozona edificata in forza di lottizzazioni convenzionate*";
- la stessa è allocata per la parte maggiore all'interno della lottizzazione convenzionata n. 10, e per la minor parte all'interno della lottizzazione convenzionata n 19 e il progetto di variante prevede:
 - a) l'esclusione dell'area di intervento dai perimetri delle lottizzazioni numero 10 e 191 e il suo cambio di destinazione da zona B, sottozona BL a zona B, sottozona B.2.1 "*Sottozona edificata di integrazione*" soggetta a Piano di recupero, con conseguente rettifica dei perimetri delle lottizzazioni sopra citate;
 - b) la modifica dell'art. 31 delle NTA del vigente PRG, inserendo in esso un ulteriore punto 8 recante i parametri urbanistici afferenti al Piano di recupero in argomento;

Preso atto ancora che:

- la variante urbanistica ed il piano di recupero ad essa collegato si propongono l'obiettivo:
 - a) di eliminare una situazione di pericolo per la pubblica incolumità, reso evidente dallo stato di degrado e di abbandono in cui versa il cantiere di via Burci;
 - b) di procedere al recupero ambientale e urbanistico di una zona di pregio, adiacente all'area collinare di Montughi;

- c) di controllare – attraverso la apposita relazione idrogeologica che accompagnerà il Piano di recupero – le condizioni di stabilità del territorio, ed individuare gli interventi che si rendessero eventualmente necessari;
- il progetto di variante è compatibile con i vigenti strumenti della pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTCP), nonché con gli obiettivi del Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 49/396 del 24.7.2007 come da attestazione del responsabile del procedimento per la formazione del Piano strutturale, allegata alla relazione urbanistica;
- lo stesso è assistito dalla relazione geologico/tecnica preliminare sulla pericolosità, allegata alla relazione urbanistica;
- quanto alla valutazione integrata prevista dall'art. 11 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 e dal regolamento di sua attuazione n. 4/R approvato dal Presidente della Giunta Regionale con proprio decreto del 9.2.2007, questa sarà attivata nel corso delle successive fasi del procedimento in forma semplificata e limitatamente al Piano di recupero, secondo le indicazioni del Servizio attività geologiche e VIA allegata alla relazione urbanistica;
- prima della formale adozione della variante urbanistica e del contestuale Piano di recupero, le indagini geologiche ad essi relative saranno depositate presso l'Ufficio regionale per la tutela del territorio, e saranno altresì espletati gli adempimenti previsti dall'art. 36 della disciplina del PIT, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24.7.2007;
- la zona di recupero sarà individuata in fase di adozione degli atti di pianificazione di cui al punto che precede

il tutto meglio rappresentato nella relazione urbanistica allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

Ravvisata la propria competenza in ordine al presente provvedimento, trattandosi di proposta preliminare di variante urbanistica, intesa esclusivamente ad attivare gli apporti collaborativi della Regione Toscana e della Provincia di Firenze;

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 loro diffusa informazione, e ritenuto di individuare tale figura nella persona della Dott.ssa Silvia Scarsella, dipendente di questa Direzione urbanistica;

Tutto quanto sopra premesso, è ritenuto di avviare il procedimento per la formazione di una variante urbanistica collegata al Piano di recupero del cantiere di via Burci, in località denominata *“Il Poggetto”*;

Vista la certificazione del Responsabile del procedimento, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 149 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 questo non deriveranno diretti effetti contabili consistenti in impegni di spesa o riduzioni di entrata;

Ritenuto di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n.267/2000, sopra citato

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 urbanistica collegata al Piano di recupero del cantiere di via Burci, in località denominata *“Il Poggetto”*

2. di dare atto che il progetto di variante di cui al punto che precede si propone:

- di escludere l'area di intervento dal perimetro delle lottizzazioni numero 10 e 191, con modifica della sua destinazione da zona B, sottozona BL *“Sottozona edificata in forza di lottizzazioni convenzionate”* a zona B, sottozona B.2.1 *“sottozona edificata di integrazione”* soggetta a Piano di recupero;

- di rettificare – in ragione di quanto sopra – i perimetri delle lottizzazioni numero 10 e 191, sopra citate;
- di modificare l'art. 31 delle NTA del vigente PRG, inserendo in esso un ulteriore punto 8 recante i parametri urbanistici prescritti per il Piano di recupero, nel testo di seguito riportato:
Art. 31.8 *“Per il completamento dell'area B.2.1 posta in via Burci, soggetta a Piano di recupero, si prescrive:*
- *all'area in questione viene attribuita una capacità edificatoria massima pari a ulteriori 1.500 mq. di SUL rispetto a quanto fino ad oggi esistente e comunque non oltre 5.300 mq. di SUL, la cui destinazione a funzione residenziale non potrà superare il 45%;*
- *l'intervento potrà riservare non più di 1.500 mq. di SUL complessivi a destinazione residenziale, da realizzarsi sopra l'ultimo piano edificato per un'altezza massima di ml.4.00 da misurarsi dallo stesso piano fino all'intradosso delle coperture in gronda”.*

3. di approvare gli elaborati costituenti la proposta di variante urbanistica, allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:

A. relazione urbanistica cui è allegata la seguente documentazione:

- deliberazione consiliare n. 36/427 del 5.6.2006 avente ad oggetto *“Indirizzi per la riprogrammazione dell'area oggetto dell'intervento ex Prestige”*;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 396/425 del 27.6.2006 avente ad oggetto *“Recupero di manufatto edilizio in via Burci – Approvazione schema di accordo procedimentale”*;
- accordo procedimentale ex art. 11 della legge 7.8.1990 n. 241 sottoscritto in data 4.8.2006, e suo allegato n. 4 *“Scheda tecnica”*;
- relazione di compatibilità del responsabile del Piano strutturale;
- nota preliminare relativa alla fattibilità geologico/ambientale e considerazioni preliminari sulla valutazione integrata, redatte dalla Direzione infrastrutture – Servizio attività geologica e VIA;
- documentazione fotografica;
- documentazione illustrativa della proposta di Piano di recupero.

B. elaborati della proposta di variante urbanistica che si avvia con il presente provvedimento, costituiti da:

- estratto della cartografia del vigente PRG *“disciplina del suolo e degli edifici”* in scala 1: 5.000 – Stato di diritto;
- estratto della cartografia del vigente PRG *“disciplina del suolo e degli edifici”* in scala 1: 5.000 – Stato modificato;
- estratto NTA del PRG (di progetto).

4. di dare atto che:

- la variante urbanistica qui proposta è compatibile con i vigenti strumenti della pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTCP), nonché con gli obiettivi del Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 49/396 del 24.7.2007, e non in contrasto con le misure di salvaguardia ivi previste;
- al deposito delle indagini geologiche presso l'Ufficio regionale per la tutela del territorio, nonché agli adempimenti previsti dall'art. 36 della disciplina del PIT, si provvederà prima della formale adozione della variante urbanistica e del contestuale Piano di recupero;
- alla individuazione della zona di recupero si provvederà – ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457 – in fase di adozione degli atti di pianificazione di cui al punto che precede;
- la valutazione integrata di cui all'art. 11 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 e suo regolamento di attuazione n. 4/R, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9.2.2007, sarà attivata e svolta nel corso delle fasi successive al presente avvio del procedimento di variante, in forma semplificata e limitatamente al Piano di recupero, secondo le indicazioni del Servizio attività geologiche e VIA.

5. di individuare la figura del Garante della comunicazione nella persona della Dott.ssa Silvia Scarsella, dipendente di questa Amministrazione presso la Direzione urbanistica.

6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.