



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Numero:	2008/G/00217 - Proposta N. 2008/00282
Data Adozione:	15/04/2008
Oggetto:	Avvio del procedimento per la formazione di una variante urbanistica relativa all'area del P.U.E. "Piana di Castello".
Ufficio:	Direzione Urbanistica
Relatore:	Gianni Biagi
Esecutività:	15/04/2008
Data pubblicazione:	19/04/2008

LA GIUNTA

Premesso:

- la variante generale al PRG del Comune di Firenze – approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 385 del 2.12.1997, e successiva presa d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. 141 del 9.2.1998 – individuava in località Castello una zona C sottozona C1.1, di trasformazione urbanistica e di nuovo impianto, soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica, destinato ad essere sede di importanti insediamenti direzionali pubblici, oltre alla Scuola marescialli dei carabinieri e al parco urbano;
- con accordo di programma sottoscritto in data 28.5.1999 tra il Comune di Firenze, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, il Ministero dei Lavori Pubblici e il Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri, veniva approvato il PUE di cui sopra, poi denominato *PUE Castello* e venivano definiti gli interventi atti ad assicurare un organico assetto infrastrutturale della Piana di Castello, con l'impegno della Regione di valutare la possibilità di allocare il nuovo centro direzionale dei propri uffici all'interno del PUE medesimo;
- comportando il PUE di cui al punto che precede una modifica al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), il Comune di Firenze, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana sottoscrivevano in pari data apposito Accordo di pianificazione con il quale veniva approvata la correlata variante urbanistica, e in tale sede si disponeva che il PUE in argomento dovesse realizzarsi attraverso lo strumento del comparto edificatorio di cui all'art. 23 della legge 17.8.1942 n. 1150;
- gli accordi di cui sopra venivano ratificati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 911 del 7.6.1999, e definitivamente approvati dal Presidente della Giunta Regionale con propri decreti numero 194 del 11.6.1999 e 224 del 9.7.1999, pubblicati rispettivamente sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 24 del 16.6.1999 e 28/bis del 14.7.1999;
- con atto rep. n. 69.792 del 31.1.2000 a rogito Notaio Cavallina il Comune di Firenze e il *Consorzio per l'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo di Castello in Comune di Firenze* – quest'ultimo costituito dalle Società Agip Petroli Spa, Nuove Iniziative Toscane srl e Sun Chemical Spa – stipulavano la convenzione urbanistica correlata al PUE medesimo.

Premesso ancora:

- per esigenze sopravvenute successivamente alla stipula della convenzione rep. n. 69.792 del 31.1.2000 cui sopra si è fatto cenno, si rendeva necessario procedere ad un diverso assetto dell'area interessata dal *PUE Castello*, attraverso una modifica del PUE stesso;
- a tal fine, con deliberazione n. 29/47 del 22.3.2004 il Consiglio Comunale adottava una variante al *PUE Castello* poi definitivamente approvata con deliberazione n. 9/955 del 17.1.2005, dando atto che la variante stessa non comportava alcuna modifica sostanziale all'Accordo di programma sottoscritto in data 28.5.1999, cui sopra si è fatto cenno;

- in conseguenza della variante di cui al punto che precede, si rendeva necessaria una nuova regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Firenze e i privati operatori che pertanto, in data 18.4.2005 con atto rep. n. 11.907 a rogito Notaio Rogantini Picco, stipulavano una nuova convenzione urbanistica – il cui schema era stato in precedenza approvato con la sopra richiamata deliberazione n. 9/995/2005 – in sostituzione della convenzione rep. 69.792 del 31.1.2000, sopra richiamata.

Premesso infine:

- in data 27.1.2006, la Regione Toscana, la Provincia di Firenze e il Comune di Firenze sottoscrivevano un “*Protocollo di intesa per la localizzazione nell’area di Castello della sede del centro direzionale della Regione Toscana e della sede del centro direzionale della Provincia di Firenze*”;
- con il suddetto protocollo gli Enti firmatari – preso atto delle esigenze manifestate da Regione e provincia di riorganizzare i propri uffici, e preso atto altresì dell’interesse di quest’ultima a realizzare un polo scolastico per l’istruzione superiore – convenivano:
 - di valutare in senso positivo l’ipotesi di allocare all’interno del *PUE Castello* la nuova sede del centro direzionale della Regione e della Provincia;
 - di valutare in senso positivo l’ipotesi di allocare all’interno del *PUE Castello* la sede del polo scolastico provinciale per l’istruzione superiore;
 - di demandare ad apposito gruppo di lavoro i necessari approfondimenti in ordine alle specifiche condizioni di fattibilità afferenti gli interventi di cui sopra.
- il gruppo di lavoro di cui al punto che precede effettuava i dovuti riscontri, concludendo le proprie verifiche con un giudizio di compatibilità degli interventi proposti con il contesto urbanistico entro cui è inserita l’area *de qua*, giudizio del quale la Giunta Comunale prendeva atto con decisione resa nella seduta del 31.10.2006.

Vista la relazione urbanistica del Servizio pianificazione/gestione del piano/grandi progetti e preso atto dalla stessa che:

- le funzioni direzionali pubbliche previste dal *PUE Castello* sono concentrate all’interno della unità di intervento denominata “N” per una superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 68.770, sufficiente per il solo centro direzionale della Regione Toscana;
- al fine di dare esecuzione alle decisioni assunte con il citato protocollo di intesa del 27.1.2006, il centro direzionale della Provincia di Firenze – la cui SUL è pari a mq. 22.000 – potrà essere allocato all’interno di altra unità di intervento, e precisamente in quella attualmente denominata “I”;
- quanto al previsto polo scolastico – per la cui realizzazione si prevede la cessione a titolo gratuito le aree da esso interessate – anche questo potrà essere insediato all’interno della unità di intervento “I”;
- lo stesso polo scolastico costituisce una attrezzatura pubblica di interesse urbano/territoriale la cui SUL – pari a circa 45.000 mq. – non è prevista dall’allegato 1 alle NTA del PRG “*Capacità insediativa del PRG*”, e la stessa non sarà contabilizzata tra quelle dedicate alla edificabilità pubblica;
- per quanto sopra, si rende necessaria una variante al vigente PRG, la cui consistenza è quella di seguito indicata:
 - a) modifica all’allegato 1 delle NTA “*Capacità insediativa del PRG*”, per la parte relativa alla “*sottozona C1.1 di nuovo impianto Castello – Fondiaria*”, con incremento della quota di edificabilità pubblica ivi prevista limitatamente alla SUL afferente al centro direzionale della Provincia di Firenze, con la precisazione che restano invariate volumetrie e SUL dedicate alla edificabilità privata;
 - b) modifica dell’art. 35.5. delle NTA del PRG “*Sottozone C1 di nuovo impianto*”, allo scopo sia di adeguarlo alle nuove previsioni di intervento, sia di definire la disciplina di riferimento per la realizzazione del programmato polo scolastico provinciale

il tutto meglio rappresentato nella relazione medesima, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

Preso atto che :

- la variante urbanistica che si propone con il presente atto è coerente con gli obiettivi del Piano strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49/396 del 24.7.2007, come certificato dalla attestazione del responsabile del procedimento per la formazione del Piano strutturale, allegata alla relazione urbanistica sotto la lettera a);
- la proposta di variante è assistita dalla relazione geologico/tecnica preliminare sulla pericolosità, allegata alla relazione urbanistica sotto la lettera b);
- la 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,

sarà attivata nel corso delle successive fasi del procedimento, nei termini e modi meglio specificati nella relazione urbanistica e nella certificazione dirigenziale, entrambe allegatae al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

Dato atto che:

- le nuove previsioni di intervento programmate all'interno del *PUE Castello* comporteranno – ferme restando le già previste volumetrie e SUL dedicate alla edificabilità privata – una diversa distribuzione delle funzioni ivi allocate, con conseguente modifica del PUE medesimo e della convenzione urbanistica ad esso correlata;
- con successivo, separato atto, questa Amministrazione provvederà, ove richiesto, all'eventuale cambio di destinazione d'uso di immobili siti nel territorio comunale e di proprietà della Regione Toscana e della Provincia di Firenze, che detti Enti intendano alienare al fine di reperire le risorse necessarie al trasferimento – all'interno del *PUE Castello* – degli insediamenti di loro pertinenza.

Ravvisata la propria competenza in ordine al presente avvio del procedimento di variante urbanistica, trattandosi di proposta preliminare intesa esclusivamente 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 articoli 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 – 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 atti stessi, e ritenuto di individuare tale figura nella persona della Dott.ssa Silvia Scarsella, dipendente di questa Direzione urbanistica;

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto di avviare il procedimento per la formazione di una variante al PRG, dandosi atto che di detto avvio sarà data notizia alla Regione Toscana e alla Provincia di Firenze per i necessari apporti idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento;

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;

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 della variante urbanistica, necessaria alla allocazione del centro direzionale della Provincia di Firenze all'interno del *PUE Castello*;

2. di dare atto che con il progetto di variante di cui al punto che precede saranno modificati:

- l'allegato 1 delle NTA al PRG "*Capacità insediativa del PRG*", con incremento della quota di edificabilità pubblica originariamente prevista per la sottozona C1.1 di nuovo impianto Castello – Fondiaria;
- l'art. 35.5 delle NTA del PRG allo scopo sia di adeguarlo alle nuove previsioni del *PUE Castello*, sia di definire la disciplina per la realizzazione del programmato polo scolastico provinciale per l'istruzione secondaria, il tutto meglio dettagliato nella relazione urbanistica allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

3. di dare atto che il polo scolastico sopra citato costituisce attrezzatura pubblica di interesse urbano/territoriale, e che la SUL ad esso afferente non sarà contabilizzata tra le superfici utili dedicate alla edificabilità pubblica previste – per la sottozona C1.1 di nuovo impianto Castello/Fondiaria – dall'allegato 1 alle NTA del PRG, richiamato al precedente punto 2;

4. di dare atto che la variante urbanistica proposta non comporta alcuna modifica nè ai parametri del *PUE Castello* afferenti l'edificabilità privata, nè alle prescrizioni contenute nell'art. 35.5 delle NTA del vigente PRG per le parti incompatibili con la variante stessa;

5. di dare atto che atto si provvederà alla modifica del PUE medesimo e della convenzione urbanistica ad esso correlata, come pure con successivo, separato atto si provvederà – ove richiesto e necessario – alla eventuale modifica della destinazione d'uso di immobili siti nel territorio comunale, di proprietà della Regione e della Provincia;
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 articoli 22 e 23 della legge regionale n. 1 del 3.1.2005 previa immediata comunicazione al Consiglio Comunale, per gli adempimenti di sua competenza.
7. di dare atto infine che copia della presente deliberazione sarà trasmessa al Comitato di vigilanza sull'Accordo di Programma richiamato nelle premesse, sottoscritto in data 28.5.1999 tra i rappresentanti del Comune di Firenze, della Provincia di Firenze, della Regione Toscana, del Ministero dei lavori Pubblici e del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri;
8. di individuare la figura del Garante della comunicazione nella persona della Dott.ssa Silvia Scarsella, dipendente di questa Direzione urbanistica.