



COMUNE DI VERNIO

Provincia di Prato

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 DEL 27 Aprile 2016

Oggetto: Regolamento Urbanistico. Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

L'anno **duemilasedici**, il giorno **Ventisette** del mese di APRILE, alle ore 21,00, nell'aula consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, sotto la Presidenza del Sig. **MORGANTI GIOVANNI**, nella sua qualità di Sindaco. Al momento dell'adozione della seguente deliberazione, risultano presenti i Consiglieri, Sigg.ri:

	PRESENTE	ASSENTE
MORGANTI GIOVANNI	X	
FIESOLI RITA		X
ROMAGNOLI ANICA	X	
CALCAGNINI STEFANO	X	
BALZANI IRENE	X	
CALZOLARI CHIARA		X
PIZZICORI CLAUDIO	X	
GENSINI ROSSANA	X	
ROSSI CLAUDIO		X
BERNOCCHI FILIPPO	X	
CURCIO MARCO		X
LILLI MARCO	X	
SOLARI VIVIANA	X	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Marco Fattorini, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, **dichiara aperta la seduta, designa quali scrutatori i Sigg.ri: Solari Viviana, Gensini Rossana, Calcagnini Stefano**; ed invita i presenti alla discussione dell'argomento posto all'o.d.g.

Sono presenti alla seduta gli Assessori esterni: Francesca Bolognesi; Maria Lucarini; Di Sciallo Barbara, Alessandro Storai..

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Responsabile dell'Area n.6 "Urbanistica - Edilizia - Ambiente", relativa al Regolamento Urbanistico. Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014;

FATTE proprie le motivazioni in essa contenute e ritenuto pertanto di procedere all'approvazione;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 ed allegato al presente atto;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

CON VOTI unanimi favorevoli resi per alzata di mano dai n. 9 consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1) **DI APPROVARE** la proposta del Responsabile dell'Area n.6 "Urbanistica - Edilizia - Ambiente", relativa al Regolamento Urbanistico. Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

2) **DI DICHIARARE**, con separata votazione che riporta voti favorevoli n. 9, contrari _/_ (_/_), astenuti _/_ (_/_), resi per alzata di mano dai n. 9 consiglieri presenti e votanti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto dal Presidente (F.to Giovanni Morganti) e dal Segretario Comunale (F.to Marco Fattorini).

-----oOo-----



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Al Consiglio Comunale
tramite l'Ufficio Segreteria
- sede -

OGGETTO: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014.

Il Responsabile dell'Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 16.09.2014;

Visto l'avviso di pubblicazione sul BURT n.42 del 22/10/2014 avvenuto nel rispetto dell'art. 17 della L.R. 1/2005;

Vista la Del. C.c. n. 6 del 05/02/2015 con cui venivano approvate alcune rettifiche cartografiche ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.65 del 12.11.2014 (avviso di approvazione di rettifica errori materiali pubblicato sul BURT n.9 del 4.03.2015);

Considerato che

- l'Amministrazione Comunale con Deliberazione G.C. n°11 del 20/01/2015, ha approvato l'avvio del procedimento relativo all'intervento di riqualificazione urbanistica dell'Area dei magazzini Comunali per la quale il Regolamento Urbanistico prevede il piano Attuativo di cui alla scheda ME_PA_01, che interessa l'area oggi sede di magazzini comunali e centro di raccolta rifiuti urbani e che si pone come obiettivo di “potenziare le funzioni commerciali di livello comunale a servizio dei residenti e rafforzare la struttura urbana riqualificando un ambito riservato a servizi e attrezzature d'interesse comune”;
- in particolare il progetto preliminare approvato dal Consiglio, oltre a confermare la vocazione commerciale e terziaria del lotto con la previsione di un centro commerciale di media superficie, vede lo studio della nuova sede del Distretto Socio Sanitario di Vernio; si è infatti reso necessario cercare una nuova sede al Distretto sanitario dell'Alta Val di Bisenzio che sia, rispetto alla sede attuale in via del Bisenzio, più accessibile e rispondente alle norme antisismiche e antincendio;
- nel quadro economico e nella logistica dell'operazione in cui inquadrare questo importante e strategico Piano Attuativo si prevede la radiazione dall'inventario del patrimonio indisponibile del Comune di Vernio l'immobile attualmente sede del distretto Sanitario;

Rilevato che il Regolamento Urbanistico, oltre a presentare delle imprecisioni nel perimetrare l'unità immobiliare dell'attuale distretto sanitario, impone a questa la destinazione F- Ss (attrezzatura ed impianti di interesse generale - Servizi sanitari) rendendo pertanto praticamente nulla l'appetibilità del bene ai fini dell'alienazione;

Ritenuto pertanto necessario provvedere ad una variante al Regolamento Urbanistico che vada a prendere atto della situazione attuale, in cui l'immobile rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Vernio, con la particella 296 del foglio 42, attualmente sede del Distretto Sanitario ma in fase di dismissioni per la mancanza dei requisiti di accessibilità e sicurezza, non sia identificato



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

come “di interesse generale – servizi sanitari”, ma come un edificio nel tessuto urbano AS (Assetto storico) dalla destinazione congrua con gli edifici nelle immediate vicinanze appartenenti al medesimo tessuto (prevalentemente residenziale);

Rilevato che la variante di cui sopra:

- ha per oggetto previsioni e destinazioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.4, comma 3, della L.R.65/2014 e come facilmente individuabile sulle tavole di Regolamento Urbanistico, in particolare la Tav. Mercatale – Frazioni;
- non comporta variante al Piano Strutturale; le destinazioni di servizio collettivo sanitario saranno infatti spostate all'interno della stessa UTOE “la valle ed i versanti del Bisenzio” con un incremento della superficie in coerenza con l'Art.55 delle Norme di PS che per l'UTOE “la valle ed i versanti del Bisenzio” prescrive, tra le altre cose: “La dotazione di servizi alla persona dovrà essere aumentata anche con nuovi presidi socio-sanitari;

Visto l'Art.30, comma 2, della L.R. 65/2014 che definisce le varianti semplificate al piano operativo (strumento che nella nuova legge regionale per il Governo dle territorio n.65/2014 sostituisce il vecchio regolamento urbanistico) come quelle “che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art. 4, comma 3, e che non comportano varianti al piano strutturale;

Rilevato che la variante in oggetto, inquadrata all'interno dei criteri esposti dal comma 2 dell'art.30 della L.R. 65/2014 sopra riportati, deve seguire il procedimento riportato dall'art.32 della medesima legge, che sinteticamente possiamo riassumere nei seguenti passaggi:

- adozione della Variante da parte del Consiglio comunale,
- pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione
- contestuale comunicazione a Provincia e Regione
- atti a disposizione sul sito istituzionale del Comune
- trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT per le osservazioni di eventuali interessati
- approvazione da parte del Consiglio con controdeduzione osservazioni
- pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione
- invio alla Regione dell'avviso di avvenuta approvazione

“Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto” (art.32 comma 3)

Considerato che:

- la Variante semplificata in oggetto non modifica la Valutazione Ambientale Strategica effettuata in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico secondo il Rapporto Ambientale approvato con Del. C.c. n. 30 del 16 settembre 2014;
- **Ritenuto opportuno**, ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo di approvazione della variante in oggetto, di prevedere, ai sensi dell'art. 32 comma 2, forme e modalità in ragione dell'entità del tutto modesta della variante la quale non comporta sostanziali modifiche al pubblico interesse, si rileva infatti che per quanto concerne la funzione svolta dal Distretto Sanitario per i singoli cittadini, la proposta in oggetto risulta migliorativa in quanto il Piano Attuativo ME_01 prevede una nuova struttura più ampia e accessibile, rispondente alle norme a cui è sottoposto per la sua destinazione d'uso, e rispettando così anche la funzione pubblica a cui è preposto ;



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

in particolare le forme di partecipazione consisteranno in:

- pubblicazione su quotidiani locali e sul sito istituzionale del Comune di Vernio di avviso dell'avvenuta adozione / approvazione della variante al RU;
- si rileva inoltre che l'unico soggetto che utilizza attualmente l'immobile oggetto di variante (Azienda USL n.4 di Prato) è proprio quello che ha manifestato l'inadeguatezza del fabbricato all'esercizio delle funzioni di Distretto sanitario, in quanto carente di accessibilità e sicurezza, e che pertanto risulta già coinvolto da tempo nel processo partecipativo della variante;

Visto il parere favorevole della Commissione Consiliare “Ambiente e Urbanistica” espresso all'unanimità nella seduta del 21 aprile 2016;

Ritenuto pertanto che non sussistano impedimenti ad effettuare le rettifiche sopra menzionate;

Visto il D.Lgs.n.267/2000;

propone al Consiglio Comunale

1) DI PRENDERE ATTO della necessità di adottare la variante al Regolamento Urbanistico riguardante l'immobile adibito a distretto sanitario in via del Bisenzio, per il quale, pur confermando il tessuto urbano come “Assetto storico” e confermare per l'intervento massimo ammissibile il tipo di ristrutturazione Ri1, non viene confermata la destinazione F – Ss (per attività di interesse generale – socio sanitarie), vista la necessità di alienare dal patrimonio indisponibile del Comune tale fabbricato;

2) DI DARE ATTO che la variante al Regolamento Urbanistico è da ritenersi a tutti gli effetti una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto riguarda patrimonio edilizio posto all'interno del centro urbano e non comporta modifica al Piano Strutturale, come relazionato dal Responsabile del Procedimento nell'apposito documento allegato alla presente determinazione, e che pertanto si può procedere per l'approvazione della variante con la procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 sul Governo del Territorio;

3) DI ADOTTARE la variante al Regolamento Urbanistico consistente nell'eliminazione della dicitura F – Ss relativa alla destinazione d'uso del fabbricato in via del Bisenzio oggi adibito a distretto sanitario, andando pertanto a modificare la tavola di RU denominata “Mercatale – Frazioni” come rappresentata nella tavola allegata;

4) DI DARE MANDATO all'Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente” di provvedere a tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione ed in particolare:

- invio della presente deliberazione a Provincia di Prato e Regione Toscana ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 corredata dall'elaborato grafico rettificati (Tav. Mercatale – Frazioni) e dalle relazioni di accompagnamento;
- pubblicazione dell'avvenuta adozione di variante sul BURT;
- raccolta e valutazione tecnica di tutte le osservazioni;
- proposta di approvazione al Consiglio / pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT
- ogni altra operazione finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di approvare la variante al RU in oggetto;



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

- 5) DI DICHIARARE, con separata unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile;
- 6) DI PUBBLICARE il presente Atto all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile dell'Area n.6
Urbanistica – Edilizia – Ambiente
Arch. Gianmarco Pandolfi



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

D.Lgs.n.267 del 18 agosto 2000, art. 49, comma 1°

Pareri relativi alla proposta di Deliberazione avente ad oggetto:

OGGETTO: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014.

- In ordine alla **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione richiamata in premessa, si esprime, ai sensi e per gli effetti dell'art.49, 1° comma, del D.Lgs.n.267 del 18 agosto 2000, il seguente parere:

Parere:	FAVOREVOLE dando atto che il presente atto non ha rilevanza contabile.
---------	--

Vernio, li *27.08.2016*

Il Responsabile dell'Area n.6
Urbanistica – Edilizia – Ambiente
Arch. Gianmarco Pandolfini



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

oggetto: istanza di modifica della destinazione di regolamento urbanistico dell'area dell'ex Distretto Socio Sanitario e della Scuola Materna di Mercatale di Vernio, nella frazione di Mercatale.

Preambolo

In conseguenza al lavoro sviluppato dall'UTC¹ nel corso degli anni 2012-2014, l'Amministrazione Comunale con Deliberazione G.C. n°11 del 20/01/2015, ha approvato l'avvio del procedimento relativo all'intervento di riqualificazione urbanistica dell'Area dei magazzini Comunali. Con il predetto atto l'Amministrazione ha inteso:

- 1) confermare la vocazione "commerciale, terziaria" del comparto;
- 2) individuare un crono programma di attuazione dell'intero procedimento;
- 3) individuare la struttura tecnica, incaricata di provvedere alla attuazione del programma di trasformazione urbana;
- 4) quantificare il budget necessario per sostenere le prime spese di investimento occorrenti per dare il via al progetto;

Conclusasi la successiva fase di identificazione e specificazione dei requisiti prestazionali del nuovo fabbricato, con Deliberazione G.C. n° 22 del 16/02/2016, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla approvazione del Progetto Preliminare in forma di "Progetto attuativo del piano di trasformazione urbanistica dell'area dei Magazzini Comunali". Detto progetto preliminare è stato posto a base della procedura di appalto in forma "integrata", ai sensi dell'Art. 168 del D.P.R. 207/2010.

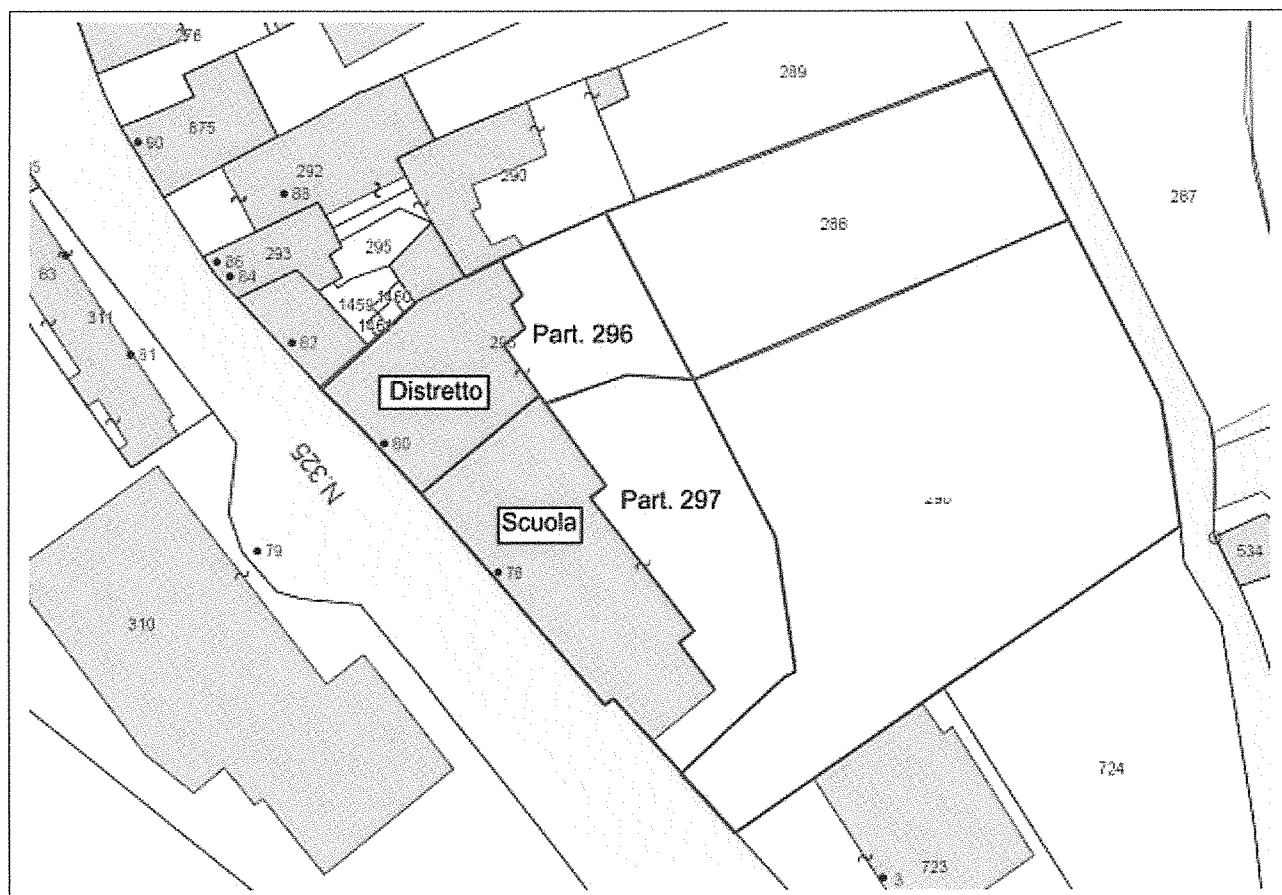
Oggetto della proposta

In detto progetto preliminare, particolare rilievo è stato attribuito allo studio della nuova sede del Distretto Socio Sanitario di Vernio. Le motivazioni di questa attenzione sono legate tutte alla necessità di trasferire le attività socio sanitarie dell'alta valle del Bisenzio, dalla attuale sede di via del Bisenzio ad una nuova sede più confortevole, accessibile, e rispondente - in tutto e per tutto - alle norme di sicurezza in ambito antisismico ed antincendio.

¹ Si tratta della elaborazione di un preliminare architettonico, di dimensionamento di massima del nuovo edificio commerciale - residenziale. Un intervento di grandi dimensioni recante un fabbricato di due piani fuori terra della superficie complessiva coperta di circa 900 mq. per un totale di oltre mq. 1800 di superficie coperta. Inizialmente anche sulla copertura dell'edificio era prevista una superficie a parcheggio.

La ricollocazione della sede dei Distretti Socio Sanitari è diventata cogente anche a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un provvedimento per la radiazione dall'inventario del patrimonio indisponibile del Comune di Vernio, dell'immobile attuale sede del Distretto. Assieme al Distretto è stata approvata anche l'alienabilità di un altro immobile attiguo, di proprietà dell'Ente, ossia della sede della ex scuola materna di Mercatale.

Foglio di mappa n° 42



Rappresentazione degli edifici da avviare alla vendita.

Ovviamente l'approvazione del provvedimento per la cessione dei due fabbricati è stato attentamente verificato dall'Amministrazione Comunale, che alla fine ha valutato la vendita dei due beni, come l'unica soluzione percorribile per la razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed il perseguimento della migliore condizione di allocazione delle risorse dell'Ente.

Occorre ricordare in questa sede, che detta decisione è maturata anche in conseguenza ai risultati della campagna di verifiche di vulnerabilità sismica degli edifici strategici in muratura (VSM), conclusasi nel corso del 2014 con esiti tutt'altro che positivi.



Ortofoto dell'edificato

Evidentemente l'appetibilità dei due edifici sul mercato immobiliare locale, già di per sé ridotta in ragione degli evidenti limiti strutturali, architettonici e tecnologici dei fabbricati, non può essere espressa attraverso le attuali (meglio dire ex) utilizzazioni di distretto socio sanitario e di scuola. E' proprio per questa ragione che nel nuovo Regolamento Urbanistico, approvato nella sua attuale configurazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n°15 del 19/04/2011, l'Amministrazione ha già previsto per detti immobili la possibilità di procedere ad una loro trasformazione con altra destinazione d'uso.

Analisi dello strumento regolatore

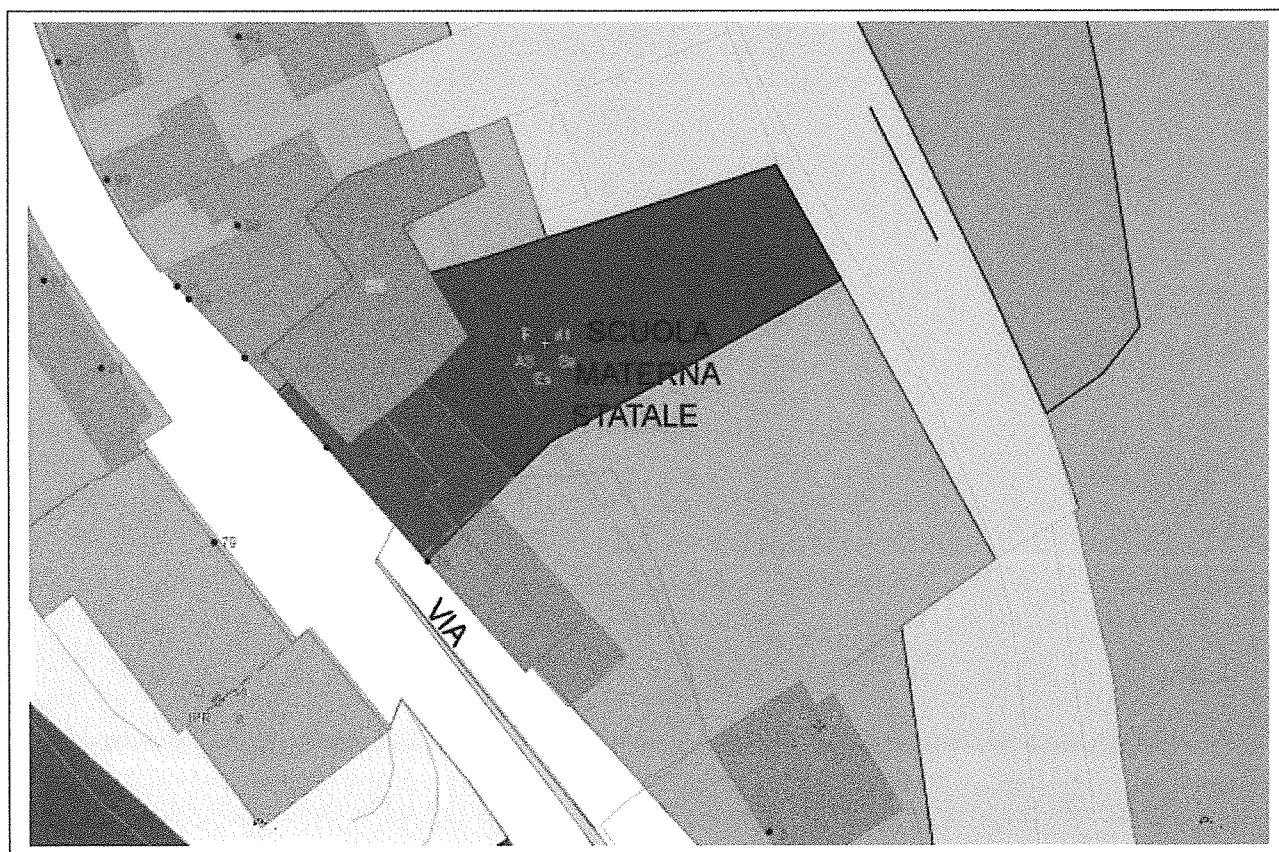
Ebbene proprio in sede di rappresentazione dello stato dei luoghi e qualificazione delle nuove destinazioni, il gruppo di lavoro che ha provveduto alla redazione materiale del supporto tecnico, non ha rilevato delle incongruenze fra lo stato dei luoghi e quanto elaborato. Inoltre non si è tenuto conto della previsione (non ancora formalizzata) di

spostamento del distretto, ... per cui alla fine si può rinvenire in questa parte di "Norma tecnica – disciplina del suolo" del nuovo regolamento una incongruenza, che deve per forza di cose essere corretta, attraverso un aggiornamento delle previsioni di piano.

Al fine di rappresentare in modo più accurato e dettagliato possibile il merito della richiesta di variante, si riportano di seguito per estratto tutti gli elementi tecnici e cartografici necessari alla comprensione del tema.

Foglio	Particelle	Previsione R.U.	Definizioni R.U.
42	296	AS – ri1 Ss (Es)	Immobile ricadente nell'ambito del tessuto urbano denominato AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle N.T.A. del R.U. – Destinazione d'uso: "Servizi Sanitari" esistenti.
42	297	Parte AS – ri1	Immobile ricadente nell'ambito del tessuto urbano denominato AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle N.T.A. del R.U.
	"	Parte AS – ri1 Ss (Es)	Immobile ricadente nell'ambito del tessuto urbano denominato AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle N.T.A. del R.U. – Destinazione d'uso: "Servizi Sanitari" esistenti.

Estratto del Certificato di Destinazione urbanistica per gli edifici in oggetto (part. 296 = ex Distretto Soci Sanitario; part. 297 = ex scuola materna di Mercatale).



Attuale previsione di piano per l'area in oggetto

Come si può notare dall'estratto di Regolamento, la segnatura delle diverse superfici colorate indicanti i diversi regimi di destinazione/uso dei suoli, non ricalca la perimetrazione dei volumi dei fabbricati e delle relative pertinenze, che si legge al di sotto in trasparenza.

Questo comporta che una parte del retino arancione si riversi sul fabbricato del Distretto, e che una parte del retino rosso che identifica i Servizi Sanitari ricada al di sopra della scuola, con effetti evidentemente distorcenti.

Se si analizza il sovrapposto fra la previsione – estratto di piano e l'estratto di mappa catastale (per altro verificato positivamente con l'ortofoto), ci si può rendere conto dell'entità effettiva dell'errore.

Di seguito con il filetto nero (in trasparenza) l'esatta rappresentazione catastale degli immobili di proprietà dell'Ente.



Stato sovrapposto

Ciò premesso, per tutti gli elementi riportati in narrativa, facenti riferimento alla necessità di cessione dei due fabbricati individuati come ex distretto ed ex scuola materna di Mercatale, nonché per i motivi tecnici sopra esposti, facenti riferimento agli errori di

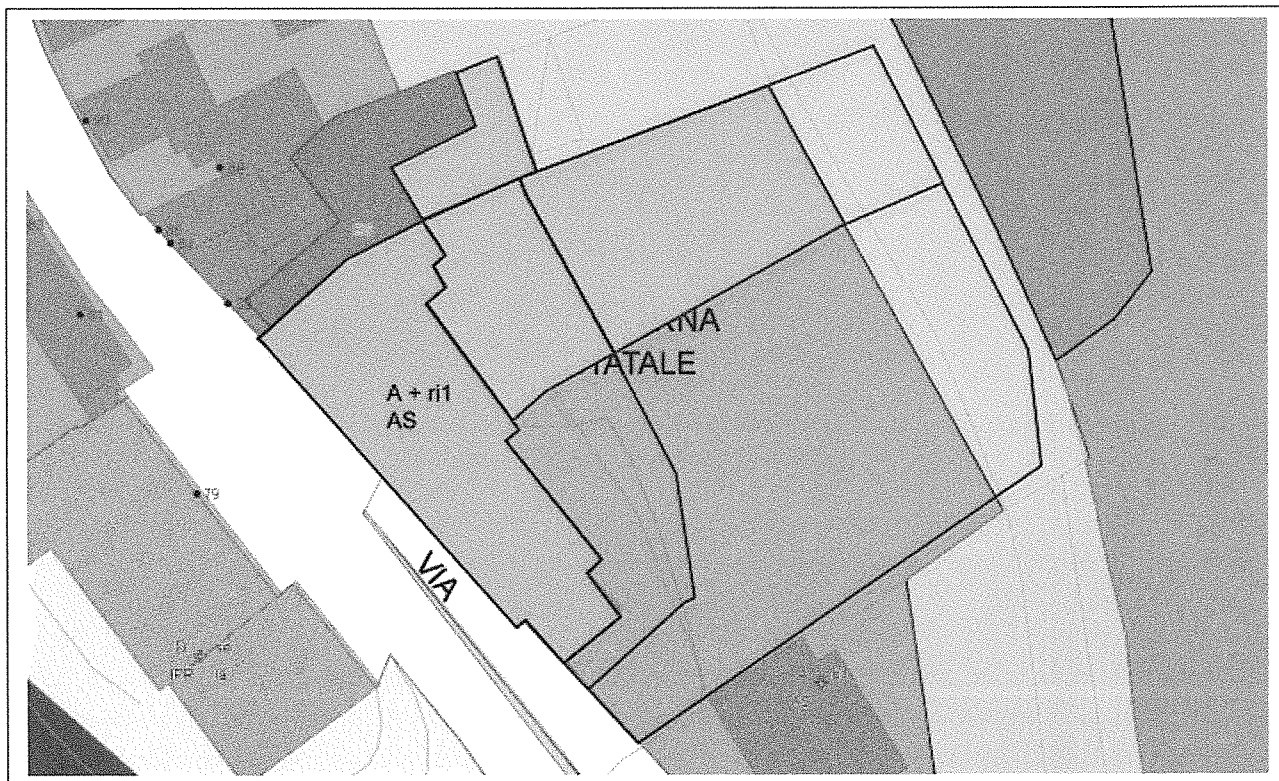
rappresentazione, con la presente relazione siamo a sottoporre alla attenzione della Commissione Urbanistica, la richiesta di approvazione di una variante urbanistica in modalità “semplificata” ai sensi e per gli effetti degli Artt. 30 e 32 della LRT 65/2014.

In dettaglio siamo a richiedere che l'intero organismo edilizio dell'ex distretto/ex scuola materna di Mercatale sia convertito alla medesima destinazione prevista già attualmente per una parte soltanto dell'edificio ex scolastico.

Più precisamente si richiede che per detto bene immobiliare le NTA del vigente regolamento urbanistico vengano modificate come di seguito:

Foglio	Particelle	Previsione	Definizione R.U.
42	296 297	Parte As-ri1	Immobile ricadente nell'ambito del tessuto urbano denominato AS (Ambiti Storici o Storicizzati) con interventi edilizi ammissibili fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt. 16 e 81 delle NTA del RU.

La conseguente, variata rappresentazione delle previsioni di piano dovrebbe avere la seguente conformazione.



Stato modificato di variante

Procedibilità della variante in modalità “semplificata”.

L'art. 32 comma 1, della vigente normativa regionale in materia di governo del territorio (Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, “Norme per il governo del territorio”,

pubblicata nel Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima, del 12.11.2014), che di seguito si riporta per stralcio, prevede che:

Art. 32 - Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo.

"Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3."

Ebbene si conferma che per la presente istanza la procedura di variante semplificata è del tutto ammissibile, in quanto conforme alle disposizioni di cui al precedente art. 30, e questo per i seguenti motivi:

- a) la variante di cui trattasi è richiesta esclusivamente ai fini della modificazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, senza che ciò possa dare adito ad una modificazione degli standard, nel senso del conseguimento di un maggior impatto urbanistico;
- b) la ridislocazione del Distretto presso il nuovo sito degli ex magazzini comunali, rende del tutto inefficace e superfluo il mantenimento della previsione "Servizi Sociosanitari" (sul vigente Regolamento Urbanistico), per i locali ove questo era fino a ieri collocato;
- c) la nuova destinazione dell'ex Distretto a "Residenziale (As)", allinea le nuove funzioni a quelle previste per l'edificato circostante. In ciò si verifica una operazione di omogeneizzazione del tessuto urbano;
- d) in ogni caso per detto edificio permane - come intervento ammissibile - l'attività edilizia fino alla "ri1", secondo la disciplina di cui al combinato disposto degli Artt. 16 e 81 delle NTA del RU, per cui si ritengono soddisfatti tutti i criteri di tutela dell'edificato storico/storicizzato, sia sotto il profilo tipologico che funzionale.

E con ciò si ritiene di aver dimostrato la riconducibilità dell'istanza alla procedura semplificata.

Vernio 18/03/2016

Il Tecnico asseverante
Arch. Franco Querci





COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Al Consiglio Comunale
tramite l'Ufficio Segreteria
- sede -

OGGETTO: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014.

Il Responsabile dell'Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente” Relazione ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R.65/2014

L'area interessata dalla variante semplificata proposta è l'attuale sede del Distretto Sanitario, rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Vernio, con la particella 296 del foglio 42, e nel vigente Regolamento Urbanistico è individuabile sulla tavola Tav. Mercatale – Frazioni, con destinazione F- Ss (attrezzatura ed impianti di interesse generale - Servizi sanitari) inserito in un contesto circostante indicato come tessuto urbano AS (Assetto storico) prevalentemente residenziale.

L'area in esame è occupata in gran parte dall'edificio in cui ha sede l'attuale Distretto Sanitario, che risulta di vecchia costruzione, concepito per altri usi e poi successivamente trasformato, caratterizzato da spazi inadeguati e limitatamente accessibili, prospiciente la Via del Bisenzio, privo di spazi destinati alla pubblica sosta nelle immediate vicinanze che per la funzione svolta risulta inadeguata se non inidonea e non rispondente alle norme a cui è sottoposto.

Alla luce di quanto sopra l'Amministrazione Comunale ha voluto, anche su richiesta dell'Azienda USL n. 4 di Prato che di fatto eroga i servizi a previsti per il Distretto Sanitario ai singoli cittadini, trovare una soluzione alternativa approvando l'avvio del procedimento relativo all'intervento di riqualificazione urbanistica dell'Area dei magazzini Comunali e centro di raccolta rifiuti urbani con il progetto preliminare approvato dal Consiglio, dove oltre a confermare la vocazione commerciale e terziaria del lotto con la previsione di un centro commerciale di media superficie, vede anche lo studio della nuova sede del Distretto Socio Sanitario di Vernio.

Il progetto preliminare risulta sicuramente migliorativo, in quanto prevede una struttura più ampia, rispondente alle norme antisismiche e antincendio e studiata specificatamente per il ruolo a cui è preposta e contestualmente si prevedere la radiazione dall'inventario del patrimonio indisponibile del Comune di Vernio l'immobile attualmente sede del Distretto Sanitario.

L'Art.30, comma 2, della L.R. 65/2014 definisce le varianti semplificate al piano operativo (strumento che sostituisce il vecchio regolamento urbanistico) descrivendole come quelle “che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'art. 4, comma 3, e che non comportano varianti al piano strutturale”.

La presente variante risulta di modesta entità in quanto ha per oggetto, come detto sopra, previsioni e destinazioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (come definito dall'art.4, comma 3, della L.R.65/2014) e non comporta variante al Piano Strutturale, in quanto le destinazioni di servizio collettivo sanitario saranno di fatto spostate all'interno della stessa UTOE “la valle ed i versanti del Bisenzio”.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

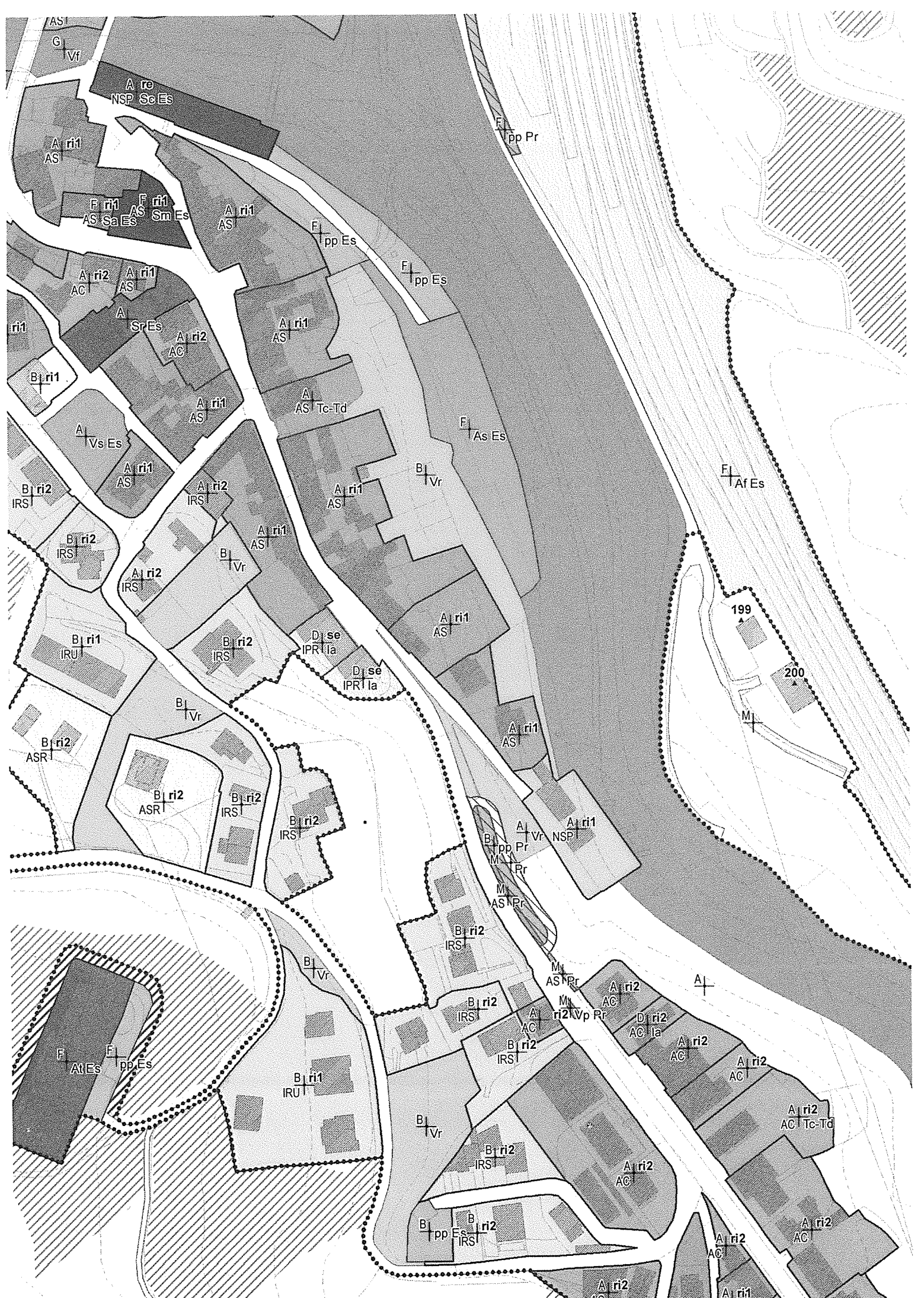
Il progetto preliminare infatti prevede un incremento della superficie, in coerenza con l'Art.55 delle Norme di PS che per l'UTOE “la valle ed i versanti del Bisenzio” prescrive, tra le altre cose: “La dotazione di servizi alla persona dovrà essere aumentata anche con nuovi presidi socio-sanitari”.

Si rileva pertanto la necessità di adottare la variante al Regolamento Urbanistico riguardante l'immobile adibito a Distretto Sanitario in via del Bisenzio, per la quale, pur confermando il tessuto urbano come “Assetto storico” e l'intervento massimo ammissibile quale il tipo di ristrutturazione Ri1, non viene confermata la destinazione F – Ss (per attività di interesse generale – socio sanitarie), ai fini di alienare dal patrimonio indisponibile del Comune tale unità immobiliare.

La variante consisterà esclusivamente nella modesta modifica della tavola di RU denominata “Mercatale – Frazioni” sopra descritta.

Per le caratteristiche della variante riportata nella presente relazione si rileva che questa presenti tutte le caratteristiche per essere definita “variante semplificata” così come definita dall'art.30 della L.R.65/2014.

Il Responsabile dell'Area n.6
Urbanistica – Edilizia – Ambiente
Arch. Gianmarco Pandolfi



AS

G
Vf

A re
NSP ScEs

A ri1
AS

F
pp Pr

F ri1 AS
SaEs

F ri1 AS
SmEs

A ri1
AS

F
pp Es

F
pp Es

ri1

A ri2
AC

A ri1
AS

SrEs

A ri2
AC

A ri1
AS

F
pp Es

B ri1

A
VsEs

A ri1
AS

A ri2
IRS

A
AS Tc-Td

F
As Es

F
Af Es

B ri2
IRS

A
AS

A ri2
IRS

B
Vr

A ri1
AS

B
Vr

B ri2
IRS

A ri2
IRS

B
Vr

A ri1
AS

D se
IPR Ia

D se
IPR Ia

A ri1
AS

199

200

M
+

B ri1
IRU

B ri2
IRS

B
Vr

A ri1
AS

D se
IPR Ia

A ri1
AS

B ri2
ASR

B
Vr

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B
pp Pr

A
Vr

A ri1
NSP

B ri2
ASR

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B
pp Pr

M
AS Pr

A
Vr

A ri1
NSP

B ri2
ASR

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B ri2
IRS

M
AS Pr

A
Vr

A ri1
NSP

B ri2
ASR

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B ri2
IRS

M
AS Pr

A
Vr

A ri1
NSP

B ri2
ASR

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B ri2
IRS

M
AS Pr

A
Vr

A ri1
NSP

B ri2
ASR

B ri2
ASR

B ri2
IRS

B ri2
IRS

B ri2
IRS

M
AS Pr

A
Vr

A ri1
NSP

F
AtEs

F
pp Es

B
Vr

B ri1
IRU

B
Vr

B ri2
IRS

A
ri2 Vp Pr

A ri2
AC

A
+

A ri2
AC

D ri2
AC Ia

A ri2
AC

A ri2
AC

F
AtEs

F
pp Es

B
Vr

B ri1
IRU

B ri2
IRS

B
pp Es

B ri2
IRS

A
ri2 AC

A
+

A ri2
AC

D ri2
AC Ia

A ri2
AC

A ri2
AC

F
AtEs

F
pp Es

B
Vr

B ri1
IRU

B
pp Es

B ri2
IRS

A
ri2 AC

A
ri2 AC

A
+

A ri2
AC

D ri2
AC Ia

A ri2
AC

A ri2
AC

F
AtEs

F
pp Es

B
Vr

B ri1
IRU

B
pp Es

A
ri2 AC

A
ri1

A
+

A ri2
AC

D ri2
AC Ia

A ri2
AC

A ri2
AC