

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.

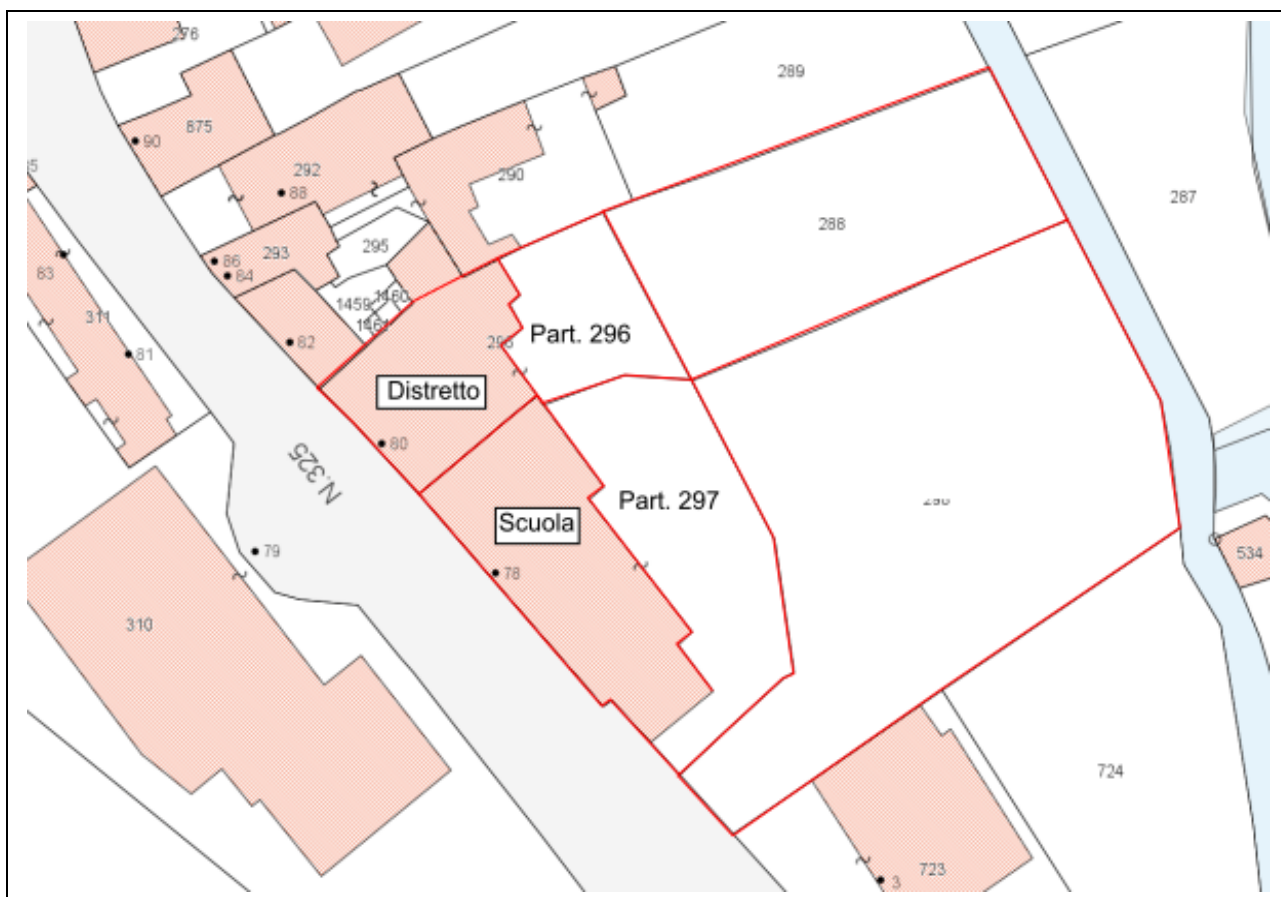
Oggetto della proposta

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

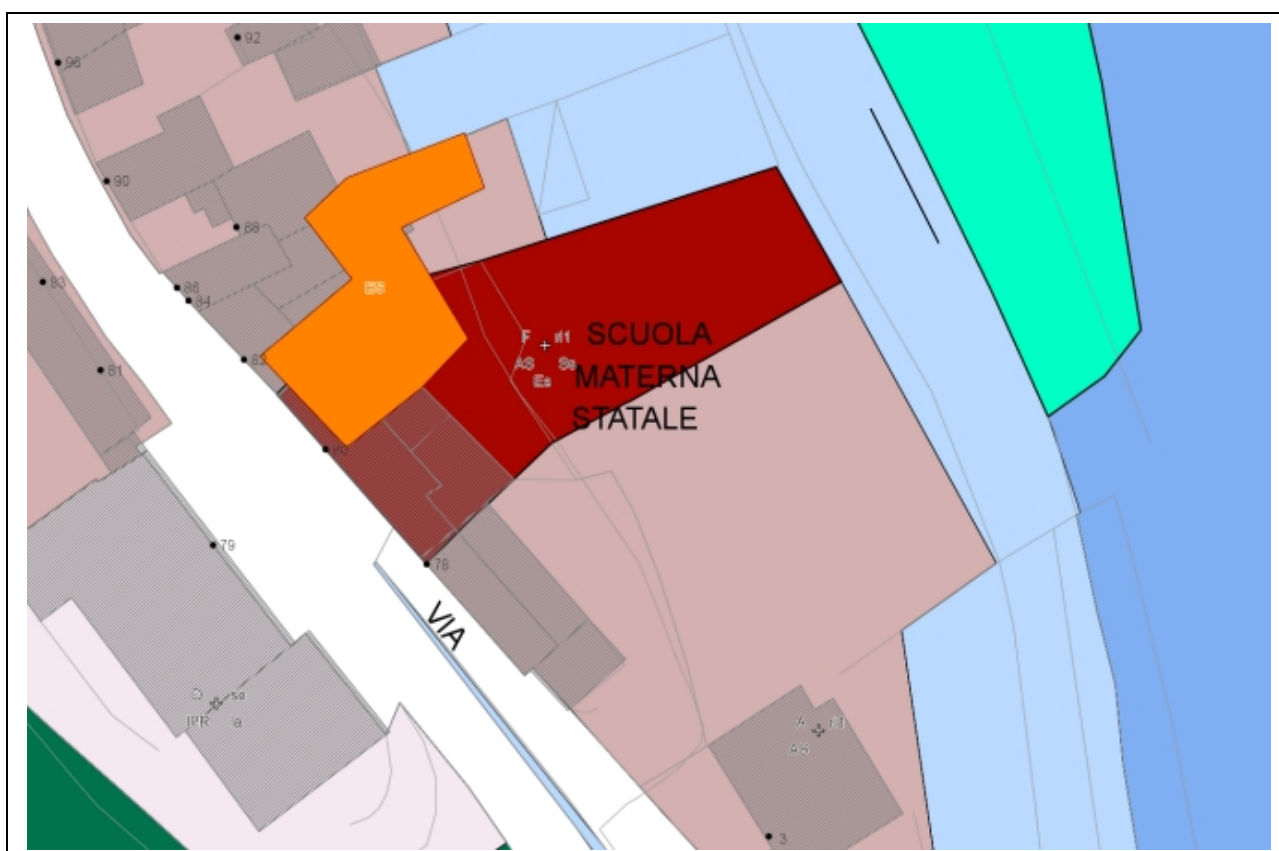
Ebbene proprio in sede di rappresentazione dello stato dei luoghi e qualificazione delle nuove destinazioni, il gruppo di lavoro che ha provveduto alla redazione materiale del supporto tecnico, non ha rilevato delle incongruenze fra lo stato dei luoghi e quanto elaborato. Inoltre non si è tenuto conto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



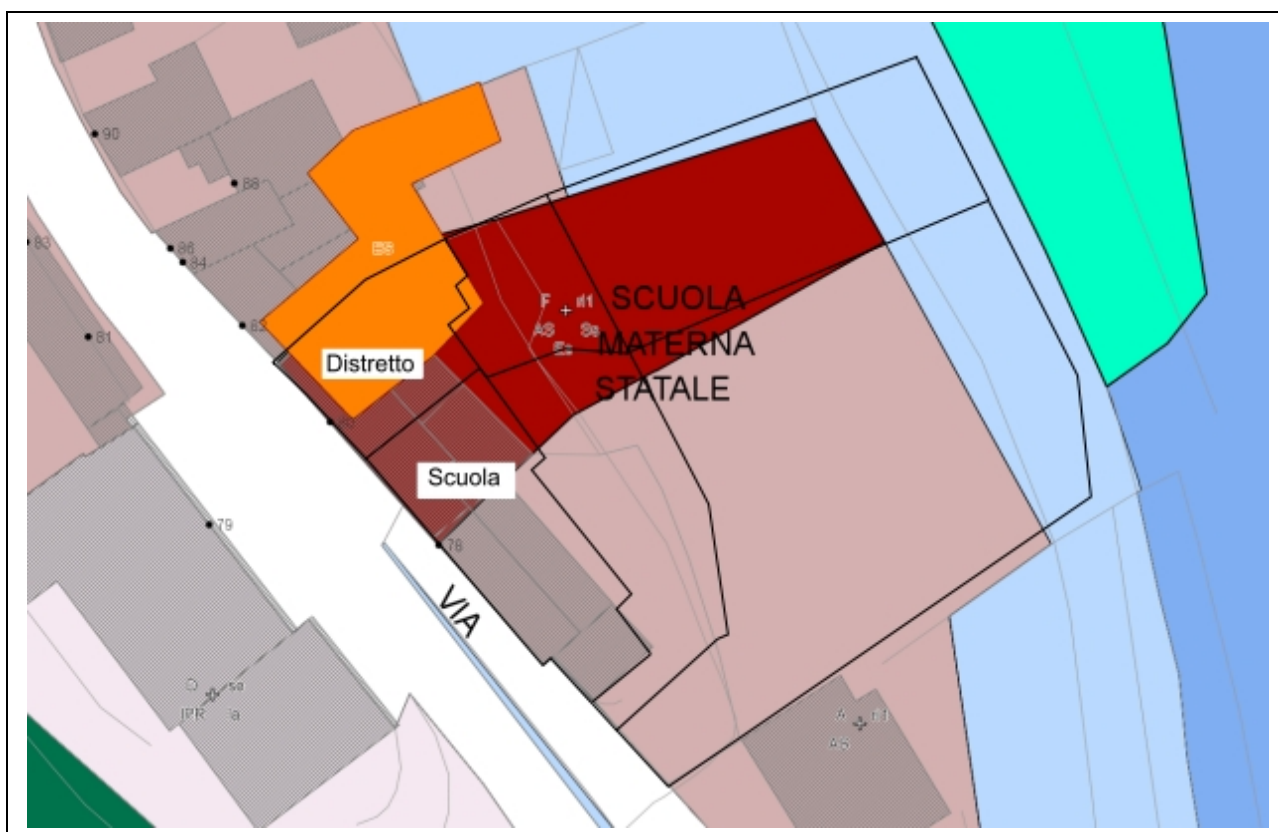
Attuale previsione di piano per l’area in oggetto

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

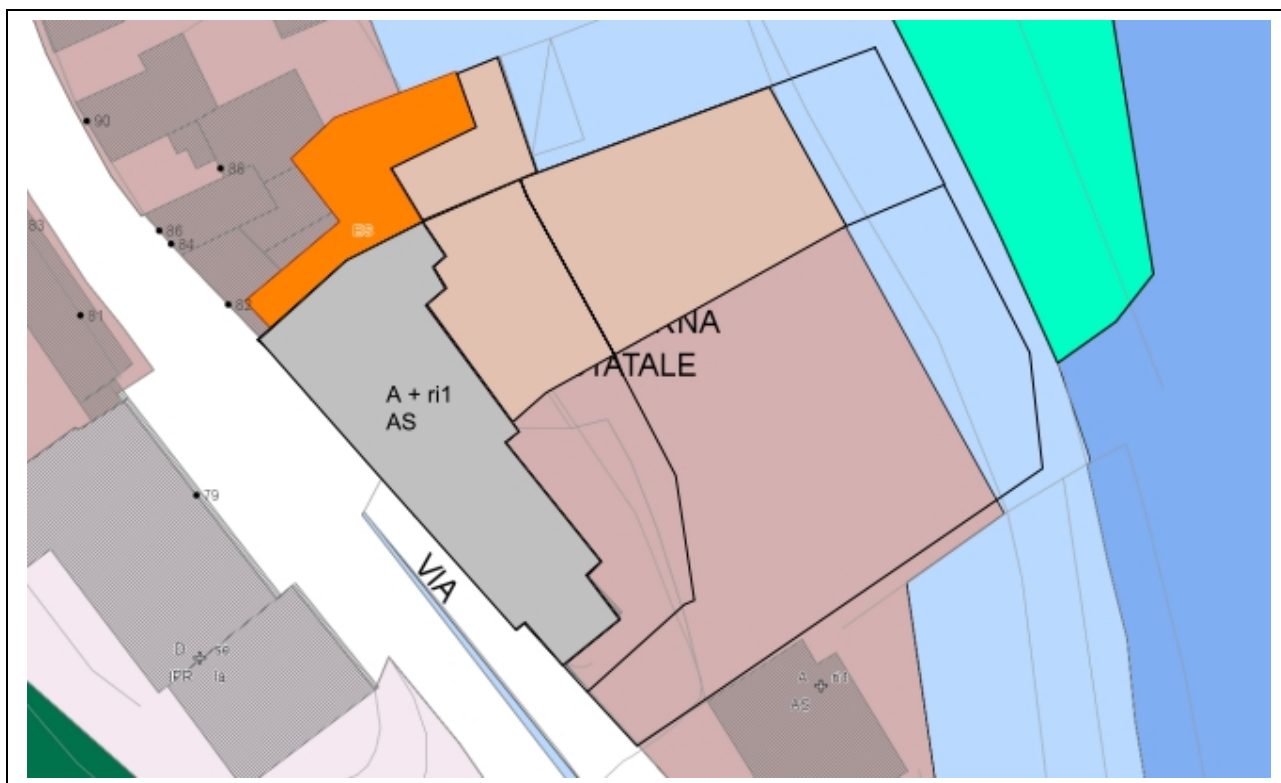
rappresentazione, con la presente relazione siamo a sottoporre alla attenzione della Commissione Urbanistica, la richiesta di approvazione di una variante urbanistica in modalità “semplificata” ai sensi e per gli effetti degli Artt. 30 e 32 della LRT 65/2014.

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