

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

Provincia di Firenze

**Piano di Recupero per la esecuzione di un insediamento residenziale
in angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Solferino denominato
"Area ex Cinema Vezzi".**

Richiesta di Variante alla normativa tecnica di riferimento.

PROPRIETA':

Condominio Via Vittorio Veneto 37
C.F.91022360480 50051 - Castelfiorentino
nella persona dell'Amm.re p.t
Geom. Rossano Cerrone

PROGETTISTA:

**ALESSANDRO
BRUNI**

A R C H I T E T T O

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

Via V. Veneto 37-Via Solferino
50051 Castelfiorentino (Fi)

Via B. Gozzoli, 34
50052 Certaldo (Fi)
P.iva 05404860487
T - F +39 0571-668241
info@alessandrobruni.it
www.alessandrobruni.it

OGGETTO: Relazione Tecnica

DATA: Ottobre 2020

NOTE

SPAZIO RELATIVO AL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO

RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Piano di Recupero per la esecuzione di un insediamento residenziale in angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Solferino denominato "Area ex Cinema Vezzi".
Richiesta di Variante alla normativa tecnica di riferimento.**

La presente relazione risulta finalizzata alla redazione di una proposta di variante relativamente al Piano di Recupero per il complesso edilizio ricompreso tra Via Solferino e Via Vittorio Veneto denominato "Ex Cinema Vezzi".

La predetta area è stata soggetta ad un intervento di ristrutturazione urbanistica che ha comportato la completa demolizione dei manufatti preesistenti e la successiva realizzazione di due nuovi fabbricati contraddistinti da un edificio con tipologia a schiera, avente due piani fuori terra oltre a seminterrato, edificato lungo la Via Solferino (edificio B), dalla realizzazione di un edificio condominiale, avente in parte tre ed in parte quattro piani fuori terra oltre a seminterrato, posto all'interno dell'insediamento ed avente accesso da Via Vittorio Veneto (edificio A). L'insediamento risulta inoltre caratterizzato da una ulteriore costruzione, quasi completamente interrata, di raccordo tra i due edifici, destinata al rimessaggio dei veicoli ed a funzioni pertinenziali delle residenze. Oltre a quanto sopra sono stati realizzati percorsi e slarghi pedonali che dalla viabilità pubblica consentono l'attraversamento dell'insediamento oltre a percorsi carrabili di accesso alle autorimesse interrate ed ai posti macchina di superficie.

Il Piano di Recupero venne presentato dall'impresa esecutrice la Idea Casa s.r.l. ed è stato definitivamente approvato con Delib. C.C. 44/1998 e, per l'attuazione dello stesso, venne sottoscritta la specifica convenzione tra l'impresa esecutrice ed il comune, in data 19.10.1998. Successivamente in virtù della Conc. Ed. 1998/399, rilasciata in data 17.03.1999, ed alle successive varianti in corso d'opera la società esecutrice, ha provveduto alla completa demolizione dei fabbricati insistenti sul territorio oggetto di convenzione ed alla riedificazione dell'insediamento in conformità con i contenuti del Piano di Recupero.

Gli impegni della convenzione prevedevano, tra l'altro, l'obbligo di cessione al comune delle aree e delle superfici da destinare ad uso pubblico oltre alla costituzione di servitù ad uso pubblico di alcune superfici destinate a parcheggio, percorsi e slarghi. Pertanto, in seguito alla costruzione dei fabbricati e delle relative pertinenze ed infrastrutture, venne provveduto a tale adempimento mediante specifico atto sottoscritto in data 21.06.2002. Successivamente la Idea Casa s.r.l., ha ceduto le varie unità immobiliari interne all'insediamento dopodichè la stessa società è stata posta in liquidazione.

Lo scioglimento della predetta società ha determinato notevoli problematiche al condominio di nuova costituzione, denominato Condominio Via Veneto nc. 37, in quanto è venuto meno il referente originario responsabile dell'esecuzione dell'intervento. In virtù di quanto sopra il condominio si è dovuto fare carico di taluni interventi di riparazione ed adeguamento degli immobili facenti parte dell'insediamento al fine di eliminare alcune problematiche sorte e connesse alla funzionalità ed al mantenimento dello stesso.

In particolare si ritiene opportuno specificare che, al fine di eliminare gli inconvenienti relativi alle infiltrazioni meteoriche dal lastrico posto a quota +57, destinato a parcheggio, spazio di manovra e percorso pedonale verso le sottostanti autorimesse, il condominio ha provveduto al completo

rifacimento della pavimentazione e della sottostante impermeabilizzazione. In occasione della esecuzione di tali attività il condominio ha oltretutto provveduto alla realizzazione di alcuni interventi di completamento e riparazione delle opere insistenti sulle aree cedute al comune. A tale fine si specifica che gli Uffici Comunali avevano contestato alcuni aspetti relativi alla modalità esecutiva delle predette opere per il definitivo collaudo e la presa in carico delle stesse, pertanto, al fine di consentire il completamento dell'iter burocratico, il condominio si è sostituito di fatto all'impresa esecutrice.

Indipendentemente dalle predette questioni si specifica che, in occasione dei vari incontri effettuati sia con i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale che con i Tecnici dell'Ufficio, sono state manifestate molteplici problematiche connesse alla strutturazione degli spazi così come concepiti nell'ambito del progetto di Piano di Recupero originario. In particolare la sussistenza di percorsi e spazi di fruizione pubblica che risultano a diretto contatto con le unità abitative facenti parte del complesso edilizio comportano interferenze con la privacy relativa alla fruizione degli alloggi. In particolare il percorso assoggettato ad uso pubblico, che addirittura attraversa il condominio e che interessa il vano scala condominiale, determina notevoli problematiche in merito alla introspezione dall'esterno verso gli ambienti privati.

Tali situazioni risultano ulteriormente accentuate dalle problematiche relative agli aspetti connessi alla sicurezza ed all'ordine urbano poiché la sussistenza di una servitù di uso pubblico dei predetti spazi non consente al condominio di poter regolamentare o comunque di vigilare sul corretto utilizzo degli stessi. Pertanto in tali aree, nelle quali si presentano anche spazi defilati e nascosti, si determinano di sovente ritrovi ed assembramenti, anche durante la notte, con evidenti conflittualità con la vivibilità degli alloggi. Detto aspetto risulta oltremodo accentuato dalla collocazione dell'insediamento a diretto contatto con il centro storico del capoluogo in quanto trattasi di zona caratterizzata da molteplici problematiche di carattere etnico e sociale.

Altra questione legata alla difficile gestione dei percorsi e degli spazi aventi una estrema compenetrazione tra pubblico e privato risulta relativa alla manutenzione degli stessi. In particolare un utilizzo allargato anche a soggetti esterni determina un notevole aggravio anche in termini di spazzamento e pulizia degli stessi. Risulta evidente che soprattutto il percorso interno al fabbricato che conduce al vano scale di accesso agli alloggi ha necessità di una attività di pulizia, almeno giornaliera, da dover effettuare manualmente poiché la dimensione dello stesso e la presenza di scale non consentirebbe una pulizia meccanica. Oltretutto la presenza di spazi angusti e nascosti favorisce e determina l'abbandono e l'accumulo di rifiuti e immondizia. A tale aspetto risulta connessa anche una difficoltosa gestione in merito alle competenze ed alla conduzione degli impianti di servizio quali l'illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dai piazzali e dai percorsi. La conformazione e l'articolazione delle reti in funzione dello sviluppo dei predetti spazi pubblici o ad uso pubblico determina una oggettiva difficoltà a poter adottare una separazione degli stessi con specificazione delle relative competenze.

Si rileva altresì che gli elaborati del Piano di Recupero individuano due unità immobiliari del fabbricato interne all'insediamento (edificio A), ubicate sul fronte est del fabbricato e poste al livello di quota +57, per le quali è prevista una limitazione alla destinazione d'uso che prevede un impiego diverso dalla residenza.

Probabilmente a causa della loro ubicazione all'interno dell'insediamento ed in posizione poco visibile dalla viabilità esterna i predetti immobili non hanno trovato un riscontro sul mercato. Il loro utilizzo è avvenuto in modo saltuario e solo per brevi periodi mentre sono state avanzate nel corso del tempo alcune richieste per la conversione in alloggi. Peraltro tale impiego risulterebbe

coerente con quello delle altre unità immobiliari presenti allo stesso livello dell'edificio condominiale ed ai livelli superiori.

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

Sulla base delle varie casistiche delle problematiche sopra individuate sono state effettuate alcune riflessioni con i tecnici del comune e in conseguenza di ciò è stata elaborata una proposta di variante al progetto di Piano di Recupero in oggetto connesso principalmente alla gestione dello stesso.

Tale proposta non interviene specificatamente sulle soluzioni progettuali adottate in fase di redazione del Piano di Recupero ma prevede una riorganizzazione sull'utilizzo di determinati spazi al fine di arrivare ad una definizione più chiara ed organica per la individuazione degli spazi pubblici e privati.

Nell'ambito della convenzione e del successivo atto di cessione e costituzione di servitù ad uso pubblico erano stati seguiti i seguenti criteri.

- a) Cessione dell'area lungo la Via Solferino per consentire l'allargamento stradale e la formazione di un marciapiede lungo tale viabilità;
- b) Cessione di aree e superfici lungo il margine nord-ovest dell'insediamento al fine di costituire una viabilità carrabile (con accesso da Via Solferino) e pedonale (con accesso da Via Veneto) per accedere ai parcheggi pubblici e di uso pubblico interni all'insediamento;
- c) Costituzione di servitù ad uso pubblico per la utilizzazione di parcheggio, spazio manovra e percorsi di proprietà condominiale ubicati all'interno dell'insediamento.

La presente ipotesi prevede la modifica degli impegni assunti per l'attuazione del punto c) mediante rinuncia alla servitù di uso pubblico per tali spazi. Detta modifica determinerebbe un immediato beneficio con la risoluzione di molte delle problematiche sopra evidenziate. Infatti, in tale ipotesi, il condominio potrebbe attuare una attività di gestione degli stessi più organica ed una adeguata attività di presidio e controllo sui fruitori.

L'ipotesi di variante prevede altresì l'adozione di una specifica disciplina per la regolamentazione dell'accesso alle aree ed alle superfici di proprietà pubblica di cui al punto b) al fine di limitare la fruizione delle stesse nelle ore notturne. Anche detta modifica determinerebbe un indubbio beneficio per l'adozione di accorgimenti atti a limitare l'utilizzo improprio dei predetti spazi soprattutto nelle ore notturne. In tale ipotesi il condominio risulterebbe investito delle attività di messa in opera delle necessarie opere (sbarre, cancelli, ecc.) e si assumerebbe l'onere di provvedere alla manutenzione dei predetti spazi.

Tale azioni di cui ai punti precedenti risulterebbero oltremodo vantaggiose anche per il comune che si vedrebbe sollevato da obblighi di sorveglianza e controllo interni all'insediamento e risulterebbe esonerato da oneri per pulizia e manutenzione degli spazi.

Infine è stata prevista la eliminazione alla limitazione esistente circa la utilizzazione delle due unità immobiliari poste a quota +57 del fabbricato A. Tale modifica risulta coerente con il prevalente impiego residenziale del fabbricato e quindi si ritiene che tale modifica non determini alcuna alterazione significativa all'assetto dello stato dei luoghi. Anzi la eliminazione della predetta limitazione si ritiene che ne consentirà la utilizzazione eliminando la situazione di disagio legata alla mancata fruizione delle stesse.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Si ritiene che la modifica proposta non risulti in contrasto con la normativa di riferimento e comunque, anche l'Amministrazione Comunale, ha preso atto di tale criticità avviando nel contempo alcuni adempimenti atti a rivedere le originarie previsioni progettuali del Piano di Recupero, quantomeno per gli aspetti gestionali dello stesso.

Nella vigente normativa di settore gli aspetti connessi alla validità dei piani attuativi viene demandata all'art. 110 della L.R. 65/2014. Tale articolo precisa che decorsi 10 anni dall'approvazione del piano lo stesso diviene inefficace per le parti non ancora attuate, salvo il permanere dell'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, il rispetto delle disposizioni di zona stabilite dalla normativa del piano attuativo. Tale aspetto risulta oltretutto evidenziato sia dalle Norme Tecniche del R.U. (art. 137) che nell'Allegato E il quale elenca i piani attuativi in vigore alla data di approvazione del predetto strumento urbanistico fra i quali figura anche il piano in oggetto.

In proposito si rileva che per il presente piano di recupero l'edificazione delle opere da cedere al comune e degli edifici privati è avvenuta nei termini previsti dalla convenzione così come la cessione delle stesse e l'asservimento ad uso pubblico. Le modifiche proposte intervengono in relazione ai soli aspetti prescrittivi e di gestione dell'insediamento e quindi sugli aspetti fatti salvi dal predetto art. 110 successivi al decennio di validità degli impegni assunti nella fase di approvazione. Si ritiene pertanto che la sussistenza di una disciplina vigente che regola la zona possa nel contempo essere soggetta anche a modifica e revisione come nel caso in oggetto.

Sulle modalità di utilizzo e gestione degli spazi esterni sono state redatte specifiche planimetrie dell'insediamento atte ad illustrare la futura conformazione dello stesso in ordine alla gestione ed ai diritti reali presenti e da modificare.

In proposito è stata rivista anche la tabella dei parametri urbanistici allegata al piano dove sostanzialmente si confermano i valori iniziali con redazione di alcune precisazioni per quanto concerne la dotazione di parcheggi anche in funzione della eliminazione della limitazione alla destinazione d'uso per la due unità immobiliari del fabbricato A. La dotazione di parcheggi prevista risulta adeguata ai parametri di legge di cui al D.M. 1444/68 vi è solo una ridefinizione degli stessi un funzione dell'utilizzo da pubblico a condominiale. Nella sostanza tale dotazione resta inalterata e tale rimodulazione non determinerà alterazioni significative nell'ambito del predetto insediamento ed anche nel contesto adiacente.

Per quanto concerne l'ipotesi di regolamentazione degli spazi di proprietà pubblica si rileva che tale possibilità risulta esplicitamente disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche del R.U.

Si ritiene pertanto che la presente proposta sia conforme con la strumentazione urbanistica comunale. Per il resto trattandosi di variazioni di entità limitata all'interno di un piano recepito nel R.U. non si rilevano elementi di contrasto con la normativa di livello superiore anche in considerazione del fatto che l'area non risulta gravata da vincoli.

Certaldo li, 05/10/2020

Il Tecnico Incaricato

Arch. Alessandro Bruni