

COMUNE DI MONSUMMANO TERME



Provincia di Pistoia
Settore Gestione e Pianificazione del Territorio
U.O.C. Urbanistica

Prot. int. n.260

Monsummano Terme, 12/11/2014

AL DIRIGENTE
Sede

AI SINDACO
Sede

ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Sede

Oggetto: Individuazione area di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, riclassificazione dell'edificio e contestuale adozione Piano di Recupero - proprietà Sig.ra Aprile Silvia, posta in Via Rio dei Bechini. Relazione Tecnica/Istruttoria.

PREMESSO CHE:

- La Sig.ra Aprile Silvia in qualità di proprietaria presentava in data 23/05/2013 prot. 5955 proposta di Piano di Recupero relativamente a :
 -  deruralizzazione di fabbricati rurale e degli annessi agricoli;
 -  perdita di valore testimoniale (Riclassificazione del fabbricato da SVAA e valore nullo);
 -  demolizione del fabbricato principale e degli annessi, ricostruzione con ampliamento al fine della realizzazione di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione in diversa collocazione;
- L'area di proprietà posta in via Rio dei Bechini risulta individuata catastalmente al foglio di mappa n.2 mappali n. 4 – 5 – 6 – 7 – 13 – 14 (al catasto terreni) e n. 298 – 299 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 (al catasto fabbricati) e ricadente secondo il vigente R.U. in zona EA3 “ Area della collina arborata e del Colle del Segalare” secondo la Variante Generale al R.U. adottata l'area ricade in zona EA2 - area della Collina Arborata;
- Il Piano di Recupero stato redatto dallo Studio Tecnico “ Il Poliedro” Dott. Arch. Roberto Bruni integrato in data 24/03/2014 prot. 4552, 08/09/2014 prot. 13588, 14/10/2014 prot. 15652 a seguito della richiesta di integrazione del 21/06/2013 prot. n.7680 ed è composto dai seguenti elaborati:
 - *Relazione ai sensi dell'art.45 L.R. 1/2005;*
 - *Programma di Manutenzione Ambientale e computo metrico estimativo;*
 - *Relazione illustrativa – Perdita di valore testimoniale;*
 - *Relazione tecnica - proposta progettuale;*
 - *Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;*
 - *Relazione Geologica;*
 - *Schema di convenzione;*
 - *Tav. 1 – Estratti;*

- Tav. 2 – Stato Attuale – Planimetria generale/rilievo topografico – Sezione E/E;
- Tav. 3 – Stato Attuale “Fabbricato A” - Piante, sezioni e prospetti;
- Tav. 4 – Stato Attuale “Fabbricato B” - Piante, sezioni e prospetti;
- Tav. 5 – Calcoli – Planivolumetrico fabbricati “A” e “B”;
- Tav. 6 – Stato di progetto – Planimetria generale stato di progetto e sovrapposto – Sezione E/E;
- Tav. 7 – Stato di progetto – Piante, sezioni e prospetti;
- Tav. 8 – Calcoli – Planivolumetrico reale, urbanistico, calcoli;
- Tav. 9 – Adeguamento alla legge 13/89 – Piante piano interrato, terra e particolari bagni;
- Tav. 10 – Fotovoltaico e solare D.P.G.R. n. 62/R_2005 – Pianta della copertura;
- Tav. 11 – Allacci e parcheggi, planimetria generale;
- Tav. 12 – Verifica area permeabile, planimetria generale.

Verifica Strumenti Urbanistici

Piano Strutturale, da tale strumento si rileva:

U.T.O.E. 1

Tav. 16 Statuto dei Luoghi : Aree della collina arborata

Tav. 18 Sistemi e sub-sistemi : Sub – sistema delle aree collinari

Regolamento Urbanistico Vigente

L'intervento ricade in zona urbanistica EA3 “Aree della Collina Arborata e del Colle del Segalare” normate all'art. 33 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Regolamento Urbanistico adottato

L'intervento ricade in zona urbanistica EA2 “Aree della Collina Arborata ”normate all'art.82 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico adottato

Verifica con le previsioni del piano di Recupero

Oggetto della proposta del piano presentato mira al riordino edilizio e funzionale nell'area di proprietà ed all'eliminazione del degrado mediante la demolizione di un immobile ex colonico in pessime condizioni di staticità oltre ai manufatti precari legittimati da concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 724/94 e la ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in diversa collocazione.

Per l'avvio delle procedure al fine dell'approvazione è necessario procedere all'individuazione della zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 457/78, individuazione di quelle aree dove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio esistente. Tali interventi di recupero dovranno essere attivati entro i termini di cui all'art.28 della stessa legge 457/78.

Il piano proposto riguarda interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la modifica della destinazione d'uso agricola, interventi normati dall'art,83 della L.R. n.65/2014.

Lo stesso articolo indica come procedura per la deruralizzazione dei fabbricati, l'individuazione dell'area di pertinenza legata al fabbricato come porzione di terreno rurale correlata al mutamento di destinazione, la quale sarà individuata dal progetto edilizio ed indicata nella convenzione da stipulare da parte dei proprietari, i quali si dovranno impegnare, come nel caso specifico alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Il fabbricato principale oggetto dell'intervento risulta secondo la classificazione del patrimonio esistente “fabbricato di scarso valore” e visto l'alterazione morfologica del fabbricato, (si tratta di un rudere), dimostrata attraverso la relazione tecnico illustrativa redatta dal tecnico Dott. Arch. Bruni Roberto e sentito il parere della Commissione del Paesaggio Comunale, pertanto si prende atto della perdita del valore testimoniale, procedendo così alla riclassificazione del fabbricato di scarso valore a fabbricato di valore nullo.

L'area di proprietà interessata dal Piano di Recupero dalla superficie complessiva di mq 27.589,00

Verifica con il R.U. vigente

Volumetria esistente mc 1.009,86 - Superficie coperta esistente mq 229,20

Incremento consentito dal vigente R.U. = mc. 1.059,86 (30.000/ volumetria esistente al netto dei volumi pertinenziali mc. 707,30 = mc 42,00 minimo consentito di norma 50 mc.)

Volumetria di progetto mc 1.059,48 < 1.059,86 mc esistenti

Verifica con il R.U. adottato

SUL esistente mq. 311,36

SUL di progetto mq. 297,50 < 311,36

L'intervento è stato verificato sia in relazione alle previsioni del Piano Strutturale, e del Regolamento Urbanistico vigenti e gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, risultano essere rispettati.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, risultano essere rispettati.

Il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio in data 23/10/2014 verbale n. 4 la quale si è espressa positivamente sull'intervento dando parere favorevole: *vista la conformità urbanistica accertata dall'ufficio, la commissione conferma il parere favorevole all'intervento già espresso in data anche in merito al suo inserimento nel contesto ambientale ed ai sensi dell'art.43 comma 3 delle N.T.A. allegate alla variante generale al RU adottata, si conferma la perdita del valore testimoniale dell'immobile.*

Il Piano di Recupero è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 18/09/2014 deposito n. 930 e non è stato sorteggiato.

Relativamente al progetto oggetto del presente provvedimento non si ritiene di dover acquisire il parere del settore servizi tecnici, in quanto il Piano di Recupero non concerne la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, e che comunque detti pareri dovranno essere acquisiti ai fini della formazione dei correlati e conseguenti procedimenti e provvedimenti edilizi edificatori, ovvero titoli edilizi abilitativi;

Il Piano di Recupero prevede demolizione totale di due fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in diversa collocazione, senza di fatto realizzare alcuna opera di urbanizzazione di rilevanza, quale opera pubblica e che la proprietà dovrà provvedere alla corresponsione per intero del contributo dovuto ai sensi del Titolo VII Capo I della L.R. n.65 del 2014 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria secondaria e costo di costruzione, salvo lo scomputo delle spese per la sistemazione ambientale da sostenersi ai sensi dell' art.83L.R. n.65/2014.

PARERE

La proposta del Piano di Inquadramento Urbanistico risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U. sia vigente che adottato, pertanto si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Maria Rosa Laiatici

V° Il Dirigente

Dott. Antonio Pileggi