

Oggetto: Individuazione area di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, Piano di Recupero - proprietà SAN LAZZARO s.n.c. - via delle Pietraie

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- La Soc. San Lazzaro di Torchiani Carla, Massimo e David Bruschi con sede in Prato viale V.Veneto n.60 in qualità di proprietaria presentava in data 24/01/2017 prot. 1461 Piano di Recupero relativamente a :
 - deruralizzazione, demolizione e ricostruzione di manufatti con destinazione agricola in diversa collocazione con incremento di volume al fine della realizzazione di unità immobiliari destinate a civile abitazione;
 - ristrutturazione fabbricato principale con aumento delle unità immobiliari;
- L'area di proprietà posta in via delle Pietraie risulta individuata catastalmente
- **Catasto urbano:**
Foglio di mappa n. 24 mappali n. 85 sub 1 sub 2 sub 5 - 411 sub 1 – sub 2; Foglio di mappa n.25 mappali n. 353 – 358 – 350 – 355 -357;
- **Catasto Terreni :**
Foglio di mappa n. 19 mappali 85 – 113 – 126 – 128 – 129 – 181 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 – 246 – 247 – 248 – 249 – 250 – 329;
Foglio di mappa n. 24 mappali 82 – 83 – 84 – 86 – 412 – 414;
Foglio di mappa n.25 mappali 8 – 222 – 224 – 233 – 242 – 244 – 245 – 261 – 262 – 263 – 264 – 266 – 268 – 281 – 284 – 285 – 286 – 287 – 288 – 290 – 341 – 344 – 349 – 352 – 402 – 37 – 38 – 150 – 151 – 265 – 272 – 280 – 282 – 289 – 291 – 359 – 381 – 382 – 383 – 385 – 415;
- la superficie totale dell'area e' circa mq.144.100
- Il Piano di Recupero stato redatto dallo Studio Tecnico “ Arking associati” Dott.Arch.Giuliano Anzuini e Dott. Arch. Silvio Magrini, integrato in data 19/06/2017 prot. 13078 a seguito della richiesta di integrazione del01/03/2017 prot. 4061 ed è composto dai seguenti elaborati:
 - *Relazione storica tecnica;*
 - *Titolo di proprietà;*
 - *Estratti e visure catastali;*
 - *Ortofoto IGM volo anno 1965;*
 - *Programma di manutenzione ambientale art.79 L.R. 65/2014 computo metrico estimativo;*
 - *Relazione geologica;*
 - *Norme tecniche di attuazione;*
 - *Individuazione area di recupero – individuazione area di sistemazione ambientale;*
 - *Convenzione;*
 - *Tav. 1 – documentazione fotografica;*
 - *Tav.2 – planimetria dell'area d'intervento, stato attuale – estratto di R.U. - estratto di P.S. - estratto dei vincoli – punti di presa foto;*
 - *Tav.3 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato attuale ;*
 - *Tav.4 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato attuale ;*
 - *Tav.5– Piante, prospetti, sezioni, edificio 3, stato attuale ;*
 - *Tav.6 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 4 – 5 – 6, stato attuale ;*
 - *Tav.7 – Planimetria stato modificato, dati tecnici;*
 - *Tav.8 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato modificato;*
 - *Tav.9- Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato sovrapposto;*
 - *Tav.10 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato modificato;*
 - *Tav.11 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato sovrapposto;*

- *Tav.12 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 7, stato modificato;*
- *Tav.13 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 8, stato modificato;*
- *Tav.14 – Sezioni ambientali, stato attuale – modificato e sovrapposto,*
- *Render e fotoinserimenti;*

ed è stato redatto dallo Studio Tecnico Dott. Arch. Giuliano Anzuini integrato in data 19/06/2017 prot. 13078, a seguito della richiesta di integrazione del 01/03/2017 prot. 4061;

RICHIAMATO:

- L'art.27 della L.457/78 che consente l'individuazione delle zone ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e che in dette zone possono essere compresi singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché aree da destinare ad attrezzature;
- l'art.119 della L.R. 65/2014 ove il piano di recupero di cui alla L.n.457/78 è definito come lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta legge, in qualsiasi zona territoriale si trovino;
- l'art. 83 della L.R. n.65/2014 – interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole -;
- l'art.9 delle N.T.A. allegate alla Variante generale al R.U. adottato che indica la documentazione necessaria alla presentazione del Piano di Recupero;

CONSIDERATO:

- che al fine all'attuazione del Piano di Recupero presentato si ritiene necessario individuare l'area di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, contraddistinta catastalmente al foglio di mappa n. 24 mapp n.85 sub1 – 2 – 5 – 411 sub 1 e 2 - 86 – 414 – foglio di mappa n.25 mappali n. 353 – 358 – 350 – 355 – 357, quale zona ove, per le condizioni di degrado, risulta opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico;(planimetria allegatoA)
- che ai fini della deruralizzazione è necessario l'individuazione dell'area oggetto di sistemazione ambientale per una superficie di circa 18.985, contraddistinta catastalmente al foglio di mappa 25 mappali 412 – 82 – 83 – 84 (planimetria allegato A) e l'impegno da parte dei proprietari alla realizzazione di interventi , fornendo idonee garanzie;

ACCERTATO che l'intervento proposto, relativo al deruralizzazione demolizione e ricostruzione dei manufatti con destinazione agricola in diversa collocazione con incremento di volume al fine della realizzazione di unità immobiliari destinate a civile abitazione risulta ammesso previa redazione di Piano di Recupero;

DATO ATTO che:

- il presente Piano di Recupero, atto di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico, è redatto in conformità alle norme e prescrizioni fissate dagli strumenti urbanistici stessi vigenti ed adottati del Comune di Monsummano Terme;
- Il Piano di Recupero tende al superamento delle condizioni di degrado fisico ambientale, attraverso una riqualificazione architettonica degli edifici e degli spazi di pertinenza, mantenendo inalterati i livelli degli effetti ambientali, sociali e della salute umana;
- Il Piano di recupero non è stato sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 5/bis comma 2 della L.R.T. n. 10/10 e s.m.i. ;
- che gli interventi ricompresi nel piano di recupero dovranno essere attivati entro i termini di legge di cui all'art.28 comma 3, L.457/78, termine oltre il quale decade ad ogni effetto l'individuazione delle aree da recuperare ai sensi dell'art.27 della stessa legge;
- che per l'intervento di deruralizzazione ai sensi dell'art.83 della L.R. 65/2014 la proprietà si impegna alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientali da sostenersi nel primo decennio;
- che 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;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 107 della L.R.65/2014 occorre procedere, contestualmente all'adozione del piano di Recupero, alla nomina di un garante dell'informazione sul procedimento, con le modalità ed i compiti previsti dalla legge regionale in materia di governo del territorio;

RITENUTO a tale riguardo, di poter individuare nella persona del Geom. Ilaria Zingoni, in ruolo presso il Settore Servizi Tecnici, Pianificazione e Gestione del Territorio, quale figura dotata delle caratteristiche idonee allo svolgimento del ruolo del Garante dell'Informazione;

CONSIDERATO inoltre che lo svolgimento della propria attività all'interno del settore consente alla predetta Geom. Ilaria Zingoni una pronta disponibilità delle informazioni necessarie ed un accesso diretto ai dati utili per l'espletamento dell'incarico di cui trattasi;

VISTO il Rapporto del Garante della Comunicazione redatto in data 28/11/2017; (allegato B)

VISTA la Relazione Tecnica/istruttoria redatta dal Responsabile dell'U.O.C. Urbanistica, Geom. Maria Rosa Laiatici prot. Int. 195 del 28/11/2017 relativa alla proposta di adozione dell'atto; (allegato C)

EVIDENZIATO:

- CHE il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio in data 21/09/2017 verbale n. 7 la quale si è espressa positivamente sull'intervento dando parere favorevole: *si esprime parere favorevole al piano di recupero relativamente agli aspetti urbanistici in quanto l'intervento mira alla riqualificazione del complesso immobiliare. Relativamente agli edifici in ristrutturazione si esprime parere favorevole anche sotto gli aspetti architettonici ed estetici, per quanto riguarda gli edifici oggetto di sostituzione edilizia /n./ e n.() si rimanda ai titoli abilitativi specifici per la valutazione degli aspetti architettonici ed estetici. Relativamente alle sistemazioni esterne, l'inserimento di arredi e pavimentazioni dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria riferita ad ogni unità minima di intervento. (allegato D)*
- che il progetto di Piano di Recupero è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 06/07/2017 deposito n.26/17, la pratica è stata sottoposta a controllo ed in data 19/09/2017 con prot. 18878 ed è stato comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art.9 del D.P.g.R. 53/R/2011; (allegato E)

VISTO che il progetto del Piano di Recupero è stato esaminato dalla 1^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____;

VISTO il capo IV, sezione I e II, della Legge Regionale 12/11/2014 n.65, relativo ai contenuti ed alle procedure di approvazione dei piani attuativi, ed in particolare l'art.107 e l'art.119;

VISTO il parere favorevole, formulato dal Dirigente del Settore Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole formulato dai Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, con il quale si attesta che, per quanto attiene alla regolarità dell'atto, non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49, primo comma, e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

VISTO il Decreto Lgs. 18.08.2000 n. 267, "T. U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

DELIBERA

- 1) DI INDIVIDUARE ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, le zone di recupero come perimetrare nell'allegata cartografia (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, nella quale viene individuata, la zona di recupero, foglio di mappa n. 24 map n.85 sub1 – 2 – 5 – 411 sub 1 e 2 - 86 – 414 – foglio di mappa n.25 mappali n. 353 – 358 – 350 – 355 – 357, quale zona ove, per le condizioni di degrado, risulta opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.
- 2) DI DARE ATTO che ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.457/78 e s.m.i. l'individuazione della zona di recupero di cui al punto n.1, decade da ogni effetto se entro tre anni non è stato approvato il Piano di recupero delle aree in essa compresa.
- 3) DI APPROVARE ai fini della deruralizzazione l'individuazione dell'area, di dimensioni non inferiori ad un ettaro, soggetta a gli interventi di sistemazione ambientale proposti dai proprietari, rappresentata al catasto terreni al foglio di mappa 25 mappali 412 – 82 – 83 – 84 (planimetria allegato A) e l'impegno da parte dei proprietari alla realizzazione di interventi per un importo da computo metrico allegato di euro 28.906,30.
- 4) DI ADOTTARE, ai sensi degli artt. 107, 109, 110, 111, 119 della L.R. n.65/2014 il progetto relativo al Piano di Recupero del complesso immobiliare posto in via delle Pietraie ,
 - **individuato** catastalmente al
Catasto urbano:
foglio di mappa n. 24 map n.85 sub1 – 2 – 5 – 411 sub 1 e 2 - 86 – 414 – foglio di mappa n.25 mappali n. 353 – 358 – 350 – 355 – 357;
presentato in data 23/05/2013 prot. 5955, dalla Soc. San Lazzaro di Torchiani Carla, Massimo e David Bruschi con sede in Prato viale V.Veneto n.60 in qualità di proprietaria;
 - **relativo** a deruralizzazione, demolizione e ricostruzione di manufatti con destinazione agricola in diversa collocazione con incremento di volume al fine della realizzazione di unità immobiliari destinate a civile abitazione, ristrutturazione fabbricato principale con aumento delle unità immobiliari;
 - **costituito dai seguenti elaborati:**
 - *Relazione storica tecnica;*
 - *Titolo di proprietà;*
 - *Estratti e visure catastali;*
 - *Ortofoto IGM volo anno 1965;*
 - *Programma di manutenzione ambientale art.79 L.R. 65/2014 computo metrico estimativo;*
 - *Relazione geologica;*
 - *Norme tecniche di attuazione;*
 - *Individuazione area di recupero – individuazione area di sistemazione ambientale;*
 - *Convenzione;*
 - *Tav. 1 – documentazione fotografica;*
 - *Tav.2 – planimetria dell'area d'intervento, stato attuale – estratto di R.U. - estratto di P.S. - estratto dei vincoli – punti di presa foto;*
 - *Tav.3 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato attuale ;*
 - *Tav.4 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato attuale ;*
 - *Tav.5– Piante, prospetti, sezioni, edificio 3, stato attuale ;*
 - *Tav.6 – Piante, prospetti, sezioni, edificio 4 – 5 – 6, stato attuale ;*
 - *Tav.7 – Planimetria stato modificato, dati tecnici;*
 - *Tav.8 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato modificato;*
 - *Tav.9- Piante, prospetti, sezioni, edificio 1, stato sovrapposto;*
 - *Tav.10 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato modificato;*
 - *Tav.11 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 2, stato sovrapposto;*
 - *Tav.12 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 7, stato modificato;*

- *Tav.13 - Piante, prospetti, sezioni, edificio 8, stato modificato;*
 - *Tav.14 – Sezioni ambientali, stato attuale – modificato e sovrapposto,*
 - *Render e fotoinserimenti;*
- 5) DI DARE ATTO che il presente Piano di Recupero è rispondente alle norme e prescrizioni fissate dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati del Comune di Monsummano Terme.
 - 6) DI DARE ATTO che il Piano di Recupero prevede demolizione totale di due fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento di fabbricati 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.65/2014 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.83 comma 4 L.R. 65/2014.
 - 7) DI DARE ATTO che, in attuazione dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 267/2000, degli artt. 99 e 123 dello Statuto Comunale e del Decreto Sindacale n. , in rappresentanza di questa Amministrazione Comunale, nella convenzione da stipulare interverrà il Dirigente del “Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, Dott. Antonio Pileggi, autorizzato fin d'ora ad apportare al testo della stessa modifiche di lieve entità che dovessero rendersi necessarie prima della stipula;
 - 8) DI DISPORRE la pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata di cui alla presente delibera sul (B.U.R.T.) Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, nel rispetto di quanto previsto dall'art.111 della L.R. 65/2014.
 - 9) DI DARE ATTO che tutta la documentazione del Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.111 L.R.1/2005 sarà disponibile presso l'ufficio Urbanistica dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della Regione Toscana.
 - 10) DI INCARICARE il Responsabile del Procedimento ed il Responsabile del Settore Front-Office U.O.C. Territorio e Sviluppo, di procedere ad adottare tutti gli atti consequenziali alla presente deliberazione.
 - 11) DI DARE ATTO che, ai sensi della legge 7.08.1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Geom. Maria Rosa Laiatici Istruttore Direttivo del Settore Front-Office U.O.C. Territorio e Sviluppo.

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

OGGETTO: D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 - Art. 49, primo comma (Pareri dei responsabili dei servizi) e art. 147 bis, primo comma (Controllo di regolarità amministrativa e contabile). Proposta di atto deliberativo riguardante:

Individuazione area di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, Piano di Recupero - proprietà SAN LAZZARO s.n.c. - via delle Pietraie.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto attiene alla regolarità ed alla correttezza dell'azione amministrativa dell'atto:

- non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità tecnica, trattandosi di un mero atto di indirizzo;
- si esprime PARERE FAVOREVOLE;
- si esprime PARERE SFAVOREVOLE.

Annotazioni:

Lì, _____

**Il Dirigente
Dott. Antonio Pileggi**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- Non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile;
- Si esprime PARERE FAVOREVOLE;
- Si esprime PARERE SFAVOREVOLE.

Annotazioni:

Li, _____

Il Dirigente
Dott. Antonio Pileggi
