



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia
Settore Front-Office
U.O.C. Territorio e Sviluppo

Prot. int. N.72

Monsummano Terme, 21/04/2017

Al Dirigente
- sede -

All'Assessore all'Urbanistica
-sede -

Oggetto: PIANO DI RECUPERO - Complesso immobiliare posto in Via Francesca Cintolese, di proprietà del Sig. Tofanelli Carlo + 1, - CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - Relazione Tecnica

I Sig.ri:

- TOFANELLI CARLO, nato a , Monsummano Terme il giorno 01/01/1934, ed ivi residente in Via Francesca Cintolese n. 245 (c.f. TFN CRL 34A01 F384X) – usufruttuario
 - TOFANELLI CARLO, nato a Pistoia il 15/03/1989, residente a Monsummano Terme in Via Francesca Cintolese n. 253 (c.f. TNF CRL 89C15 G713I) – proprietario
- in data 22/03/2016 prot. n. 5738 presentavano una proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

In data 08/07/2016 con prot. n. 14277 è stata richiesta integrazione, successivamente prodotta dagli istanti in data 30/11/2016 prot. n. 23452, ed in data 14/12/2016 prot. n. 24246.-

Per l'area di che trattasi lo strumento urbanistico vigente prevede una scheda – norma “RU4 – Cintolese. Area Centrale: zona sud Poste”, che a fronte di un incremento della SUL esistente di mq 1500, condiziona l'intervento alla presentazione di un piano attuativo, i cui elementi vincolanti, ai fini dell'approvazione, risultano la localizzazione dell'area a parcheggio ed a piazza, con un rapporto di copertura del 40% in raffronto alla superficie fondiaria del lotto.

La nuova proposta progettuale prevede in sostanza il solo recupero delle volumetrie esistenti, senza alcun incremento di volumetrie sul lotto, e quindi rinunciando alla potenzialità edificatoria assegnata dal R.U. con la specifica scheda – norma.

Contestualmente è prevista una nuova collocazione dei parcheggi pubblici di progetto (F4p), originariamente previsti lungo Via provinciale Francesca, con ricollocazione degli stessi in luogo della piazza (Pz.p) e fuori dal perimetro dell'area di recupero.

Lo stralcio della previsione della piazza lungo Via Francesca, individuata dalla scheda norma, non incide sul dimensionamento urbanistico del R.U., mentre i parcheggi, essenziali ai fini di tali verifiche, vengono ricollocati in stessa consistenza.

Pertanto, col piano di recupero presentato, gli istanti non prevedono la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, ma si impegnano alla cessione di un'area di proprietà, sulla quale lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di una rotonda stradale, fra l'altro propedeutica all'approvazione di un piano attuativo posto in adiacenza all'area di proprietà dei Sig.ri Tofanelli, ed il cui iter istruttorio risulta già avviato.

Quindi il piano di recupero proposto, oltre a costituire variante cartografica al Regolamento Urbanistico vigente, costituisce contestualmente variante alle N.T.A. per quanto riguarda le previsioni della specifica scheda – norma denominata “RU4 – Cintolese. Area Centrale: zona sud Poste”.

Ritornando al progetto presentato, questo riguarda appunto il complesso edilizio posto in Via Francesca Cintolese, individuato catastalmente al foglio di mappa n. 29 mappali nn. 118 – 103 – 116 – 117 – 126 – 258, della superficie complessiva di mq. 5.820,00-.

Attualmente il compendio si presenta costituito da un corpo di fabbrica principale edificato su due piani fuori terra costituito da due unità abitative, e da tre annessi agricoli edificati ad un solo piano, posti a sud del manufatto principale.

Il progetto presentato mira al recupero delle volumetrie esistenti tramite la demolizione degli annessi agricoli e di porzione dell'ampio corpo di fabbrica principale in precario stato di manutenzione, e la ricollocazione sul lotto dei volumi da recuperare, al fine di realizzare un nuovo fabbricato abitativo indipendente su due piani, ed un annesso agricolo anch'esso indipendente, il tutto rispettando le caratteristiche costruttive tipiche delle coloniche toscane.

Ad intervento ultimato avremo nel complesso tre edifici:

- il fabbricato denominato con la lettera “A” negli elaborati progettuali, costituito da n. 1 unità abitativa dislocata su due piani fuori terra oltre accessori al piano terreno: SUL 321,05 mq – volume fuori terra 1015,78 mc – superficie coperta 166,41 mq;
- il fabbricato denominato con la lettera “B” negli elaborati progettuali, costituito da n. 1 unità abitativa dislocata su due piani fuori terra oltre accessori al piano terreno: SUL 269,69 mq – volume fuori terra 951,92 mc – superficie coperta 179,93 mq;
- il fabbricato denominato con la lettera “C” negli elaborati progettuali, edificato in parte su due piani fuori terra e per porzione ad un solo elevato, destinato ad annesso agricolo: SUL 168,67 mq – volume fuori terra 430,50 mc – superficie coperta 114,97 mq.

Per avvalersi dello strumento attuativo del piano di recupero per l'area dell'intervento proposto, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78 è necessario altresì individuare l'area di degrado soggetta a recupero, che in caso specifico risulta rappresentata nella tav. 1 degli elaborati progettuali presentati, e catastalmente individuata sul foglio di mappa n. 29 mappale nn. 118 subb. 1 – 2 – 3 – 4 – 5, e porzioni dei mappali nn. 103 – 116 – 117 – 126 – 258, per una superficie complessiva di mq 5820.-

Il Piano di Recupero in questione redatto dal Dott. Arch. Antonio Moncini, con studio a Monsummano Terme (PT) in Via Empolese n. 235/C/3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia col n. 346; il progetto costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica di fattibilità e relative schede di deposito ed attestazioni;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Schema di convenzione;
- Tav. 1 – Estratto di mappa – Cartografia e norme R.U., attuale e di progetto;
- Tav. 2 – Planimetria generale, Planivolumetrico – Stato attuale;
- Tav. 3 – Planimetria generale, Sezioni, Foto – Stato attuale;
- Tav. 4 – Piante, sezioni e prospetti – Stato attuale;
- Tav. 5 – Planimetria generale, Planivolumetrico – Stato di progetto;
- Tav. 6 – Planimetria generale, Sezioni – Stato di progetto;
- Tav. 7 – Piante, Sezioni e Prospetti (fabbricato A) – Stato di progetto;
- Tav. 8 – Piante, Sezioni e Prospetti (fabbricato B) – Stato di progetto;

- Tav. 9 – Piante, Sezioni e Prospetti (fabbricato C) – Stato di progetto;
- Tav. 10 – Planimetria generale, Sezioni – Stato sovrapposto;
- Tav. 11 – Particolari costruttivi – Stato di progetto.

Il Piano Attuativo di che trattasi (P.d.R.) prevede che a fronte di una SUL esistente di mq 944,89 ne venga recuperata mq 759,41: gli edifici avranno un'altezza massima di 6,50 ml, il rapporto di copertura del lotto sarà pari al 40% della superficie fondiaria

Il 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 del Comune di Monsummano Terme, 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 sulla salute umana.

Ai sensi dell'art.6, comma 3 del D.Lgs.n.152/06 e dell'art.5, comma 3 punto b) della legge regionale toscana n.10/10 il Piano di Recupero e contestuale variante al R.U. di cui trattasi, risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'Autorità Competente per la VAS valutato i contributi pervenuti e considerato che la variante risulta non incisiva in merito agli impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona, conclude la verifica di assoggettabilità ed emette in data 15/03/2017 ai sensi del comma 4 dell'art.22 della L.R. 10/2010, provvedimento di verifica escludendo dalla VAS il PIANO DI RECUPERO - Complesso immobiliare posto in Via Francesca Cintolese, di proprietà del Sig. Tofanelli Carlo + 1.

Ai sensi dell'art.38 della L.R. 64/2014 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.

A tale riguardo viene individuato l'istruttore tecnico Geom. Ilaria Zingoni, in ruolo presso il Settore Front Office – U.O.C. Territorio e Sviluppo, quale individuo dotato delle caratteristiche idonee allo svolgimento del ruolo del Garante dell'Informazione.

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

Vincoli: nessuno.

Pareri acquisiti: nessuno.

PARERE

La proposta del Piano di Recupero risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime parere favorevole e se ne propone l'adozione, contestualmente all'individuazione dell'area di recupero.

La proposta di Piano di Recupero costituisce altresì variante cartografica e normativa al vigente R.U, ed a tal proposito si esprime parere favorevole.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici