



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. n.195

Monsummano Terme, 28/11/2017

Al Dirigente

• sede –

All'Assessore all'Urbanistica
-sede -

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 - Relazione Tecnica/Istruttoria.

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 proprietari presentavano in data 24/01/2017 prot. 1461 proposta di 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 144.100 mq;
- l'area sopra individuata ricadente:
 - secondo il vigente R.U. in zona EA2 - area della Collina Arborata;
 - in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
 - gli edifici 1 e 2 sono classificati di scarso valore (SVAA) mentre tutti gli altri risultano di valore nullo;
 - l'intervento proposto insiste su un'area a pericolosità idraulica bassa 1.1;

- 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 del 01/03/2017 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;*

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 riferimenti normativi.

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

L.R. n. 65/2014 artt. 77,78, 79, 83,

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:

- ristrutturazione di fabbricato principale di remota costruzione oggetto di licenza edilizia n.97/1970, autorizzazione edilizia n.7/2001, concessioni edilizie in sanatoria n.88/2006 e n. 85/2008;
- deruralizzazione di annessi agricoli, in parte demoliti (edificio 3,4,6), in parte ristrutturati (edificio 2). Gli edifici 3,4,6 vengono demoliti e ricostruiti in diversa collocazione con incremento di volume e con l'accorpamento di quei volumi esistenti situati nelle adiacenze del fabbricato principale. L'edificio 2 per porzione viene ristrutturato destinato a civile abitazione con formazione di tre unità immobiliari, l'altra porzione viene destinato a annesso agricolo amatoriale, così come il manufatto 5. Tutti gli annessi agricoli di cui sopra risultano legittimati da concessioni edilizie in sanatoria n.88/2006 e n. 85/2008.

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.

L'area di proprietà interessata dal Piano di Recupero dalla superficie complessiva di mq 144.100

Verifica con il R.U. Vigente

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 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, mentre per quanto riguarda gli edifici oggetto di sostituzione edilizia n.7 e 8 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.”*

Il 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;

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.

Si propone di adottare il piano di recupero :

- 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;

- 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;
- Ai sensi degli artt. 107, 109, 110, 111, 119 della L.R. n.65/2014 l'adozione del 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;

PARERE

La proposta del Piano di Recupero risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U. E delle vigenti norme in materia, pertanto si esprime PARERE FAVOREVOLE.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici

V° Il Dirigente
Dott. Antonio Pileggi