



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. N.34

Monsummano Terme, 21/03/2019

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, contestuale adozione Piano di Recupero - proprietà S.n.c. RE MIDA legale rappresentante Dami Marco posta in Via Francesca Nord. Relazione Tecnica/Istruttoria.

PREMESSO

Il Sig. Dami Marco nato a Monsummano Terme il 12/01/1954 residente in Monsummano Terme via Crispi , in qualità di legale rappresentante della società S.N.C. RE MIDA con sede legale in via Buozzi n. 53 proprietaria dell'immobile posto in via Francesca Nord n. 29 presentava in data 15/01/2019 prot. 863 proposta di piano di Recupero relativamente a :

Ristrutturazione di fabbricati ex consorzio agrario: destinato attualmente a laboratorio, magazzino e per una piccola porzione a civile abitazione. Nello specifico l'intervento consiste nel recupero dei due corpi di fabbrica A e B , i quali verranno ristrutturati nelle parti strutturali attualmente compromesse ed recuperati lasciando la destinazione direzionale artigianale, la piccola porzione destinata a civile abitazione verrà trasformata in laboratorio.

L'area di proprietà posta in via Francesca Nord risulta individuata catastalmente al foglio di mappa n.5 mappali n. 184 – 185 e l'area su cui insistono i fabbricati è classificata zona A2.3 - edifici isolati con particolare pregio del capoluogo di cui all'art. 53 comma 5 delle N.T.A. Gli immobili sono classificati di valore storico, architettonico e ambientale: classe 2 - VAA -.

Il Piano di Recupero redatto dal Dott. Arch. Sergio Bertini ed è composto dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnico illustrativa*
- *Documentazione fotografica*
- *Descrizione storica dell'immobile e delle cause di degrado*
- *Tabelle con indicazione dei parametri urbanistici degli standard e dei dati di progetto*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Convenzione*
- *Simulazione del progetto (render) con inserimento nel contesto*
- *Tav. 1 – Planimetria*
- *Tav. 2 – Stato dei luoghi*
- *Tav. 3/A – Stato di progetto (piante)*

- Tav. 3/B – Stato di progetto (sezione e prospetti)
- Tav. 4/A – Stato sovrapposto (piante)
- Tav. 4/B – Stato sovrapposto (sezioni e prospetti)
- Relazione geologica di fattibilità;

Verifica Strumenti Urbanistici

Regolamento Urbanistico Vigente

L'intervento ricade in zona urbanistica zona A2.3 - edifici isolati con particolare pregio del capoluogo di cui all'art. 53 comma 5 delle N.T.A.

Verifica con le previsioni del piano di Recupero

Oggetto della proposta del piano presentato mira al riordino edilizio, all'eliminazione del degrado mediante la demolizione di un immobile destinato a laboratorio magazzino mediante un intervento di ristrutturazione sia strutturale che architettonico.

Il piano proposto riguarda interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano una ristrutturazione, interventi normati dagli artt. 53, 40, 27 della L.R. n.65/2014.

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.

Secondo le N.T.A. Allegate al vigente R.U. È consentito per gli edifici classe 2 - VAA - interventi fino alla ristrutturazione R1: che consente una riorganizzazione funzionale interne delle unità immobiliari, in questo caso abbiamo una diminuzione di unità immobiliari in quanto l'unità destinata a civile abitazione viene accorpata alla destinazione direzionale ed artigianale dell'intero complesso.

L'area di proprietà interessata dal Piano di Recupero dalla superficie complessiva di mq.2488,82

L'intervento interessa un complesso immobiliare costituito da due fabbricati A e B destinati ad uso artigianale e magazzino.

Fabbricato A a forma rettangolare ad un solo piano destinato a laboratorio :

SUL esistente mq. 808,26

Volume esistente mc. 4.587,37

Fabbricato B ad un solo piano, destinato a magazzino corredato da un pergolato e da tettoie a sbalzo realizzate in adiacenza alle pareti esterne.

SUL esistente mq. 277,92

Volume esistente mc. 1.328,64

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un interpiano su porzione del fabbricato A, determinando per il fabbricato un incremento di SUL all'interno dell'involucro edilizio, ed una diminuzione di volume :

SUL di progetto mq. 1.110,89

volume di progetto mc.4.240,15

Relativamente al fabbricato B l'intervento propone l'eliminazione delle tettoie e delle pensiline e la ristrutturazione dell'immobile. La nuova progettazione determina una SUL di mq. 217,10 ed un volume ristrutturato di mc. 995,84

Dal Piano di Recupero presentato, complessivamente il complesso immobiliare ha una SUL pari a mq. 1.328,05 ed una consistenza volumetrica pari a mc.5.235,99. Risulta un incremento di SUL derivata dalla realizzazione di un piano intermedio su porzione di superficie del fabbricato A.

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.

Il Piano di Recupero è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 12/03/2019 deposito n.8/19;

Lo stesso Piano è stato sottoposto all'esame della commissione comunale del paesaggio ,la quale nella seduta del 8 Marzo 2019 verbale n.1 a espresso parere favorevole con la prescrizione: *“ le nuove aperture sulla recinzione siano prive delle colonne laterali in modo da garantire la continuità della muratura della recinzione.”*

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;

PARERE

La proposta del Piano di Recupero 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