



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. N. 194

Monsummano Terme, 04/12/2018

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 Sig.Torrigiani Bruzzani Francesca, posta in Via Molino dei Fondi. Relazione Tecnica/Istruttoria.

PREMESSO

La Sig.ra Torrigiani Bruzzani Francesca in qualità di proprietaria presentava in data 16/08/2018 prot.16580 proposta di piano di Recupero relativamente a :

demolizione di fabbricato esistente destinato ad annessi agricoli, deruralizzazione, ricostruzione con ampliamento al fine della realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in diversa collocazione.

L'area di proprietà posta in via Molino dei Fondi risulta individuata catastalmente al foglio di mappa n.24 mappali n. 125 – 257 – 344 – 345 e ricadente secondo il vigente R.U. in zona E1 "Aree ad agricoltura promiscua"

Il Piano di Recupero stato redatto dallo Studio Tecnico Associato di Geometra Massimo Melani e Architetto Alessandro Gargini "integrato in data 11/10/2018 prot. 20215 ed è composto dai seguenti elaborati:

- *Relazione ;*
- *Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;*
- *Relazione Geologica;*
- *Schema di convenzione;*
- *Tav. 1 – Stato attuale – cartografia catastale, regolamento urbanistico, pericolosità idraulica, documentazione fotografica, rilievo dell'area d'intervento, sezioni ambientali ;*
- *Tav. 2 – Stato Attuale – Rilievo strumentale;*
- *Tav. 3 – Stato Attuale cartografia storica, planimetria generale piante e consistenza fabbricato esistente documentazione fotografica fabbricato esistente ;*
- *Tav. 4 – Stato di progetto rilievo dell'area di intervento, sezioni ambientali, planivolumetrico, fotoinserimento, rendering;*
- *Tav. 5 – Stato di progetto piante, prospetti sezioni nuovo fabbricato, estratto N.T.A verifica parametri urbanistici;;*

Verifica Strumenti Urbanistici

Regolamento Urbanistico Vigente

L'intervento ricade in zona urbanistica zona E1 " Aree ad agricoltura promiscua" normate all'art. 87 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

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 ad annessi agricoli legittimato da concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85, deruralizzazione, ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in diversa collocazione.

Inoltre, ricadendo il fabbricato oggetto di intervento nella fascia di rispetto Fluviale, in prossimità dell'argine della forra Campore, in pericolosità idraulica molto elevata, l'intervento proposto è migliorativo sotto il profilo idrogeologico che di pericolosità idraulica.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato su di un'area ricadente in pericolosità idraulica media.

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.

L'area di proprietà interessata dal Piano di Recupero dalla superficie complessiva di mq 7.140,00

Verifica con il R.U. Vigente

SUL esistente mq. 101,82 derivata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 49/2003;

SUL consentita = mq. 101,82 + 30% della SUL esistente = mq. 132,37 (art.87 N.T.A.Vigente R.U.)

SUL di progetto = mq. 132,19 <132,37 SUL consentita.

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 depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 04/12/2018 deposito n.44;

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 un fabbricato esistente destinato ad annessi agricoli 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,

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