

COMUNE DI MONSUMMANO TERME



Provincia di Pistoia  
Settore Gestione e Pianificazione del Territorio  
U.O.C. Urbanistica

Prot. int. n.16

Monsummano Terme, 03/02/2015

**AL DIRIGENTE**  
Sede

**AI SINDACO**  
Sede

**ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Sede

**Oggetto: Approvazione di Piano Inquadramento Urbanistico( PIU) / progetto Unitario (PU) nella proprietà di Cilenti Angelo posto in via delle vigne, - Relazione Tecnica/Istruttoria.**

**PREMESSO CHE:**

- in data 21/11/2013 prot. 14643 il sig. Cilenti Angelo nato a Benevento (BN) il 07/04/1972, residente a Monsummano Terme frazione Cintolese, P.za R. Chinnici n.22 c.f. CLNNGI72D07A783U in qualità di proprietario presentava proposta di Piano Inquadramento Urbanistico relativamente a :
  - deruralizzazione di fabbricato rurale e dell'annesso agricolo;
  - ristrutturazione di fabbricato rurale, sostituzione edilizia del locale accessorio (demolizione e ricostruzione in diversa collocazione);
- Il Piano di Inquadramento Urbanistico a seguito di richiesta integrazioni del prot. 3006 è stato integrato in data 27/03/2014 prot. 4788, in data 25/07/2014 prot. 11341, in data 12/11/2014 prot.17766, in data 21/01/2015 prot.1042, e in data 27/01/2015 prot. 1394;
- L'area di proprietà posta in via delle Vigne risulta individuata catastalmente al foglio di mappa n.35 mappali n. 845 – 853 – 854 – 855 – 856 – 659 – 664. (al catasto terreni) e n. 2 - 852 (al catasto fabbricati) e ricadente secondo il vigente R.U. in zona E2 – " Aree agricole di fondovalle e di pianura" secondo la Variante Generale al R.U. adottata l'area ricade in zona E1 – aree ad agricoltura promiscua;
- Oggetto del Piano di Inquadramento Urbanistico risulta : deruralizzazione di fabbricato rurale, ristrutturazione e cambio di destinazione a turistico ricettivo, demolizione dell'annesso agricolo, ricostruzione in diversa collocazione con la destinazione a civile abitazione ;
- Il Piano di Recupero redatto dal dott. Ing. Giovanni Cilenti è composto dai seguenti elaborati:
  - *Relazione illustrativa dell'intervento;*
  - *Relazione Geologica;*
  - *Schema di convenzione;*
  - *Documentazione fotografica;*
  - *Tav. 1 – Piante, prospetti, sezioni, planimetria generale stato attuale;*

- Tav. 2 – Piante, prospetti, sezioni stato di progetto;
- Tav. 3 – Piante, prospetti, sezioni stato sovrapposto;
- Tav. 4 – Planimetria generale - progetto – sovrapposto;
- Tav. 5 – Calcolo Planivolumetrico - schema impianti stato di progetto;
- Tav. 6 – Schema acquedotto, fognatura nera e bianca stato di progetto;
- Tav. 7 – Schema fornitura elettrica – telecom stato di progetto;
- Tav. 8 – Schema distribuzione GPL e sezione tipo stato di progetto;
- Tav. 9 – Area di intervento – verifica permeabilità – Attuale – Progetto – sovrapposto;

### Verifica Strumenti Urbanistici

**Strutturale**, da tale strumento si rileva:

Art. 1

Tav. 16 Statuto dei Luoghi : Aree della collina arborata

Tav. 18 Sistemi e sub-sistemi : Sub – sistema delle aree collinari

#### Regolamento Urbanistico Vigente

L'intervento ricade in zona urbanistica E2 “ Aree agricole di fondovalle e di pianura” normata all'art. 40 del N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

#### Regolamento Urbanistico adottato

L'intervento ricade in zona urbanistica E1 “– aree ad agricoltura promiscua” normate all'art.87 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico adottato

#### Verifica con le previsioni del piano di Recupero

L'obiettivo della proposta del piano presentato mira al riordino edilizio e funzionale nell'area di proprietà ed alla eliminazione del degrado mediante la ristrutturazione di fabbricato colonico modificandone la destinazione a commerciale, oltre alla demolizione di un annesso agricolo, ricostruzione in diversa destinazione della stessa volumetria per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione.

L'intervento 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.

Superficie di proprietà interessata dal Piano dalla superficie complessiva di mq 8.675,92

#### Verifica con il R.U. vigente

Volumetria esistente mc 1.668,20 - Superficie coperta esistente mq 304,67

Volumetria di progetto mc 1.667,20 < 1.668,20 mc. esistenti

#### Verifica con il R.U. adottato

Volumetria esistente mq.501,24

Volumetria di progetto mq. 444,42 < 501,24

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.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, risultano essere rispettati.

Il Piano (PIU)/(PU) è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in

E' stato sottoposto alla Commissione Paesaggistica Comunale e nella seduta del 15/01/2015 ha espresso parere favorevole : " *si approva con le prescrizioni : in particolare e finestre al piano primo siano delle stesse dimensioni di quelle al piano terra (edificio Principale) mentre per l'ex annesso agricolo ora residenziale si richiede che nel prospetto est il terrazzo rientri fino filo delle sporgenze del fabbricato*".  
Ha seguito delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio sono state apportate le modifiche richieste integrando i nuovi elaborati in data 21/01/2015 prot.1042, e in data 27/01/2015 prot. 1394;

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 prevede mediante la ristrutturazione di fabbricato colonico modificandone la destinazione a commerciale, oltre alla demolizione di un annesso agricolo, ricostruzione in diversa collocazione della stessa volumetria per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, 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 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



**V° Il Dirigente**

Dott. Antonio Pileggi