



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

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

Prot. int. N. 74

Monsummano Terme, 11/03/2014

AL DIRIGENTE
Sede

AI SINDACO
Sede

ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Sede

**Oggetto: Piano di Recupero – proprietà Sig.ri GIANNI MASSIMO e FAGNI DANILA – Relazione
Tecnica/Istruttoria.**

PREMESSO CHE:

I Sig.ri Gianni Massimo e Fagni Danila in data 25/03/2013 prot. n. 3362, hanno presentato al Comune di Monsummano Terme una proposta di Piano di Recupero relativo alla ristrutturazione di volumetrie esistenti destinate a civile abitazione, annessi e locali accessori, tutte precedentemente regolarizzate a seguito di ritiro e definizione di sanatorie edilizie, con il seguente intento:

- eliminazione delle superfetazioni esistenti e delle costruzioni in contrasto con il contesto paesaggistico di riferimento;
- demolizione di alcune volumetrie, e trasposizione delle stesse, al fine di creare, rispettivamente: un ampliamento del corpo residenziale di proprietà della Sig.ra Fagni Danila costituito da n. 1 unità immobiliare, realizzazione di un nuovo edificio di tipo unifamiliare nella proprietà del Sig. Gianni Massimo, costruzione di un nuovo edificio di tipo bifamiliare nella proprietà della Sig.ra Fagni Danila;
- riorganizzazione delle pertinenze;
- realizzazione di una piccola area di sosta attrezzata nella proprietà Gianni lungo Via delle Piastrelle (a servizio del percorso trekking) ed installazione di impianto di illuminazione pubblica lungo Via delle Piastrelle;

L'area di proprietà risulta rappresentata catastalmente sul foglio di mappa n. 10 mappali nn. 95 – 109 – 114 sub. 1 – 212 – 279 – 280 – 333 – 348 – 349 – 350 – 351 – 352 – 353 417 – 418 – 419 – 420 – 421 – 422 – 423 – 424 – 425 – 426 – 111 – 112 – 113 – 114 sub. 2 - 284 – 498.

Il piano è stato redatto dallo Studio Tecnico Associato Lapardi e Moncini, Dott. Arch. Moncini Antonio.

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Estratto di mappa e R.U. - Stato attuale; (allegato 1)
- Tav. 1/bis – Estratti (individuazione area di recupero); (allegato 2)
- Tav. 2 – Planivolumetrico – Stato attuale; (allegato 3)

- Tav. 3 – Planimetria generale, sezioni – Stato attuale; (allegato 4)
- Tav. 4 – Piante, sezioni e prospetti fabbricato principale – Stato attuale; (allegato 5)
- Tav. 5 – Piante, sezioni e prospetti abitazione secondaria ed annessi – Stato attuale; (allegato 6)
- Tav. 6 – Planivolumetrico – Stato di progetto; (allegato 7)
- Tav. 7 – Planimetria generale, sezioni e prospetti – Stato di progetto; (allegato 8)
- Tav. 8 – Piante, sezioni e prospetti abitazione esistente – Stato di progetto; (allegato 9)
- Tav. 9 – Piante, sezioni e prospetti fabbricato B – Stato di progetto; (allegato 10)
- Tav. 10 – Piante, sezioni e prospetti fabbricato C – Stato di progetto; (allegato 11)
- Tav. 11 – Planimetria generale, sezioni e prospetti – Stato sovrapposto; (allegato 12)
- Tav. 12 – Particolari costruttivi – Stato di progetto; (allegato 13)
- Tav. 13 – Elaborato fotografico; (allegato 14)
- Tav. 14 – Relazione geognostica / rischio idraulico e relative certificazioni; (allegato 15)
- Tav. 15 – Relazione tecnico descrittiva dell'intervento con abaco dei materiali; (allegato 16)
- Tav. 16 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione; (allegato 17)
- Tav. 17 – Schema di convenzione; (allegato 18)
- Tav. 18 – Opere di urbanizzazione – Stato di progetto; (allegato 19)

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

L'intervento ricade in zona urbanistica EA3 "Aree della Collina Arborata e del Colle del Segalare" normate all'art. 33 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio; in particolare le frange di bosco non potranno essere ridotte in modo significativo ed irreversibile per interventi edilizi ed urbanistici;
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale condizione agricola ed, in particolare, è vietata l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti;
- non sono consentiti insediamenti o attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque ed estese impermeabilizzazioni dei terreni;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1d, 1f, 1h, 1i, 1l, 1m, 1p, 1q, 1s, 2a, 2b, 2d.

Verifica con le previsioni del piano di inquadramento urbanistico

L'intervento proposto consiste nel recupero e trasformazione di volumetrie esistenti oggetto di sanatoria edilizia e destinate alla civile abitazione, annessi e locali accessori, con ricollocazione sui terreni pertinenziali di dette volumetrie.

L'area di proprietà interessata dal Piano di Recupero dalla superficie complessiva di mq 31348,00.

Volumetria esistente mc 3459,01 - Superficie coperta esistente mq 813,62

Volumetria di progetto mc 3350,16 < 3459,01 mc esistenti

(di cui volumetria oggetto di sostituzione edilizia mc 2010,73)

Superficie coperta di progetto mq 680,86 < 813,62 mq esistenti

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.

Vincoli: nessuno

Pareri acquisiti: N.O. Servizi tecnici con le seguenti prescrizioni (allegato A):

Prescrizioni Particolari:

- *concordare col Settore prima dell'inizio dei lavori i materiali e le attrezzature da porre in opera nonché l'esatta collocazione dei punti luce previsti;*
- *predisporre la sistemazione dell'area in raccordo con le quote della viabilità pubblica;*

Prescrizioni generali:

- *individuare e realizzare all'interno del cantiere idoneo spazio per il deposito dei rifiuti e dei materiali di risulta da suddividere secondo le tipologie e con ritiro da concordare con Publiambiente o altre ditte debitamente autorizzate;*
- *per l'eventuale riutilizzo delle terre e/o rocce da scavo previste nell'intervento, le varie fasi di scavo, trasporto e riutilizzo delle stesse dovranno essere sottoposte alle procedure indicate ex art. 186 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.;*
- *prima dell'inizio delle opere attivare le procedure previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica per i cantieri edili per la zona urbanistica considerata;*
- *al fine di evitare rilasci di terreno od altri materiali sulla viabilità pubblica da parte degli automezzi da e per il cantiere, all'interno dello stesso dovrà essere prevista idonea area per la pulizia degli stessi automezzi o essere realizzati appositi percorsi con idoneo materiale arido, e comunque dovranno essere attivate tutte le possibili operazioni per evitare gli inconvenienti di cui sopra, nonché per evitare il trasporto eolico dei materiali;*
- *l'importo della polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle opere convenzionate dovrà essere maggiorata del 30% rispetto al computo metrico allegato;*
- *la realizzazione delle oo.uu. previste potrà essere effettuata direttamente dal titolare del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 2/bis del D.P.R. 380/2001, attraverso idonea ditta in possesso dei requisiti tecnico – economici necessari alla partecipazione a gare di appalto pubbliche per analoghi lavori ed importi, il cui nominativo e la documentazione di legge prevista dovrà essere comunicata e trasmessa preventivamente a questo Settore;*
- *prima dell'inizio delle opere e durante l'esecuzione delle stesse dovrà essere informato questo Settore per qualsiasi problematica riscontrata, nonché occorrerà coordinare periodiche visite circa le necessarie verifiche sull'andamento e l'esecuzione dei lavori;*
- *il collaudo finale tecnico – amministrativo delle oo.uu. dovrà essere effettuato da Tecnico qualificato che sarà scelto da questo Settore in una terna di professionisti preventivamente individuati dal richiedente, e ad onere del titolare del permesso di costruire, da sottoporre alla verifica del Comune;*
- *tutte le pratiche catastali necessarie all'atto della cessione delle aree al Comune sono a carico del richiedente. Le aree dovranno pervenire al Comune già inserite al N.C.T.;*

Si evidenzia che ai fini della realizzazione del Piano di Recupero, gli istanti hanno proposto, a titolo di opere di urbanizzazione da realizzare, la posa in opera di illuminazione pubblica lungo la Via delle Piastrelle e la costruzione di un'area di sosta attrezzata, il tutto per un importo quantificato, mediante computo metrico estimativo, pari ad € 25.414,00#; tale importo sarà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione per il ritiro del Permesso di Costruire (oneri calcolati sulle tabelle vigenti al momento della presentazione della pratica sulla base degli interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia previsti dal P.d.R.).

PARERE

La proposta del Piano di Inquadramento Urbanistico risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime PARERE FAVOREVOLE.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici

V° II Dirigente
Dott. Antonio Pileggi