



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

Oggetto: L.R. 65/2014 ART. 111 – ADOZIONE PIANO DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI FABBRICATI RURALI UBICATI IN LOCALITA' "TORRE DI MONTEBONELLO", NONCHE' APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE – P.E. 2015/324.

RELAZIONE

Vista la proposta di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 28 L. 457/78 e dell'art. 27 delle norme di Regolamento Urbanistico, per gli immobili ubicati in località Torre di Montebonello, individuati nel Comune di Pontassieve Foglio di mappa n.60 al N.C.E.U. dalle particelle 978, 979 sub. 2, 1215 e al N.C.T. dalle particelle 87, 981, 964, 1214, 1219 e porzione particelle 259, 962, 966, presentata in data 24/04/2015 prot. 10382 e successive modifiche ed integrazioni dal Sig. Rombenchi Oreste in qualità di proprietario rappresentante la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro di piano calcolata in base all'imponibile catastale;

Considerato che il Piano di Recupero presentato prevede la demolizione di un'antica residenza rurale e un magazzino con successiva ricostruzione (a parità di volume e SUL) con accorpamento in un unico corpo di fabbrica nel sedime del magazzino da destinare a civile abitazione con relativa sistemazione dell'area esterna, e che lo stesso prevede i seguenti parametri urbanistici massimi:

Superficie territoriale = Superficie fondiaria = mq. 9.033,00

Superficie Utile Lorda = mq. 119,94

Volume edifici = mc. 347,63

Altezza edifici = ml. 5,72

N. unità abitative = 2

Posti auto privati = 4

Tenuto conto che nel Regolamento Urbanistico vigente gli immobili ricadono:

- "territorio rurale e aperto – sub sistema dell'alta collina"
- "manufatti privi di interesse culturale"
- "area boscata" su porzione dell'area interessata dalla sistemazione esterna

e che il presente Piano di Recupero è conforme allo strumento urbanistico vigente;

Considerato che il soggetto attuatore del PdR, ai sensi dell'art. 3.10 del "Regolamento sulle modalità di determinazione e versamento del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 e s.m.i." approvato con deliberazione C.C. n. 139 del 28.12.2006, in alternativa alla cessione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà corrispondere il controvalore da monetizzare secondo i valori in vigore al momento dell'adempimento convenzionale, relativamente ad una superficie di mq. 182,70 come meglio risulta dalla seguente tabella:

AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	Volume di Piano (mc)	Abitanti insediabili art.3 D.M. 1444/68 [Vol. abitab./80]	Area (18 mq/ab)
Demolizione e Ricostruzione	347,63	4,35	18 x 4,35 = mq. 78,30

AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Volume di Piano (mc)	Vol./100	Area (30mq/100mc)
Demolizione e Ricostruzione	347,63	3,48	30 x 3,48 = mq. 104,40

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano attuativo sono interamente regolati dallo schema di convenzione, il quale stabilisce, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la monetizzazione delle aree previste da cedere di cui al punto precedente; il presente piano di recupero non prevede l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, in quanto non è stata rilevata la necessità di alcun intervento di rilevante e preminente interesse pubblico;

Considerato che la presentazione del Piano di Recupero e la relativa istruttoria compiuta dal Servizio Pianificazione sono avvenute in regime di L.R. 12.02.2010 n.10, precedente alla recente modifica intervenuta con L.R. 17/2016, e pertanto, ai sensi dell'art. 5 lett. 2 della stessa Legge, il Piano non è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità, trattandosi di Piano non comportante variante allo strumento urbanistico;

Visto che in data 07/08/2017 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile delle indagini geologiche, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 3, 5 e 6 dell'art. 104 L.R. 65/2014 e del DPGR n. 53/R del 25/10/2011;

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 21/09/2017, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

Ritenuto necessario individuare l'immobile suddetto quale "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78, nonché quale "immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero" ai sensi dell'art. 27 comma 3 L. 457/78;

Vista la deliberazione G.M. n. 122 del 21/09/2016 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del Piano di Recupero con valore di Piano Attuativo;

Il sottoscritto propone:

- di adottare, ai sensi dell'art.30 della L.R.457/78 e degli artt. 111 e 119 della L.65/2014, il piano attuativo avente valore di piano di recupero relativo agli immobili ubicati in località Torre di Montebonello, composto da n. 19 elaborati tecnici, alle seguenti condizioni:
 - 1) è fatto obbligo di mantenere una quota della SUL degli edifici, non inferiore comunque a mq. 8, destinata a deposito di attrezzi agricoli, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, al servizio della gestione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi (art. 28 comma 2 e 4 Norme RUC);
 - 2) per lo scarico delle acque reflue domestiche non in pubblica fognatura dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione ex art. 8 DPGR 46/R/2008, prima dell'effettiva utilizzazione;
 - 3) il progetto relativo alla sistemazione dell'area esterna dovrà recepire le prescrizioni impartite dall'Ufficio Polizia Municipale nel parere espresso in data 07/06/2017;
 - 4) il progetto edilizio dovrà recepire le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi ex art. 23.3 della Disciplina PIT con valenza di Piano Paesaggistico nel verbale della seduta del 20/02/2017 con prosecuzione al 24/02/2017;
 - 5) gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 27 comma 6 lettera c) norme RUC;
- di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, lì 25.09.2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Dott. Fabio Carli)