



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

SETTORE TECNICO-MANUTENTIVO, PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO
Palazzo comunale P.zza XX Settembre, 1 - 51018 Pieve a Nievole Tel. 0572 956344-32-38 Fax 0572 952150
PEC comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it

ALLA GIUNTA COMUNALE SEDE

Oggetto : Proposta di adozione del 'Piano di Recupero EX 4 – Villa Melani' del vigente Regolamento Urbanistico Comunale;

Premessa :

Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) disciplina, tra l'altro, la trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio mediante Interventi urbanistici preventivi o Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata;

Il Piano di Recupero siglato 'Piano di recupero EX4 Villa Melani' è un Piano di iniziativa privata avente i contenuti e gli effetti di un piano di recupero di cui all' art. 119 della LR. n.65/2014 e artt. 7, 35 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUC; La procedura di approvazione è normata dall'art. 111 della L.R. n.65/2014 ;

La Società “P.G. DUE IMMOBILIARE S.R.L.”, con sede in Pistoia Via G. Donizetti n.3, in qualità di proprietaria del complesso immobiliare cosiddetto 'Villa Melani' posto nel comune di Pieve a Nievole, con l'ultima integrazione del 20/02/2016 ha completato la proposta del Piano di Recupero. La proposta progettuale è a firma dei professionisti Dr. Arch. R.L. Breschi e Dr. Arch. A.Santiloni con studio tecnico in Pistoia;

Sintesi Illustrativa :

Il Piano di Recupero interessa il complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni ubicato a sud della S.P. 22 e compresi fra il torrente Nievole ad est ed il torrente Borra ad ovest. Il complesso, immerso in un parco di estese dimensioni, è costituito dai seguenti edifici:

Un fabbricato per l'alloggio del custode, Una ex cappella privata, La Villa padronale e completano il complesso residenziale , nella porzione est del parco, i seguenti fabbricati e manufatti edilizi :

Tre edifici disposti a corte, adibiti in parte ad uffici, residenze, locali per l'accoglienza degli ospiti, nonché a rimesse, depositi e stalle; Un manufatto ad uso rimessa, una struttura ad uso forno e tettoia

Il vigente Regolamento urbanistico comunale con la “Tavola 1.2 cartografia di progetto – Territorio Rurale Area centro sud”, classifica il parco ed il complesso immobiliare fra le aree agricole soggette a specifica normativa , le “zone EX”. L'art.35 delle N.T.A. rinvia all'Allegato 1, delle N.T.A. medesime, la disciplina di dettaglio della zona siglata “EX4 Villa Melani”;

Il progetto di recupero del complesso di Villa Melani persegue l'obiettivo di ripristinare i tratti peculiari di questo insediamento attraverso la ricostituzione delle sue componenti edilizie e paesaggisti-

co ambientali ed un riuso aperto sia alla destinazione residenziale che alla destinazione turistico-ricettiva, secondo le specifiche del Regolamento Urbanistico, dettagliatamente descritte nella scheda della zona EX4 dell'allegato 1 delle NTA del RU. Entrambe le destinazioni (residenziale e turistico-ricettiva) singolarmente o combinate fra loro, si prestano a rigenerare l'originario carattere del complesso: un insediamento di elevata qualità architettonica ed abitativa, immerso in un parco di estese dimensioni caratterizzato da una vegetazione e da sistemazioni esterne peculiari, appositamente attrezzato con impianti, strutture e percorsi per l'esercizio fisico e la pratica sportiva, tra l'altro, anche prossimo ad un'area di interesse paesaggistico ed ambientale come il Padule di Fucecchio.

La scheda di intervento del RUC non prevede a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie da convenzionare, né aree da cedere al Comune;

Viene comunque proposto uno schema di convenzione che regola gli obblighi e le acquiescenze per la proprietà, nonché le modalità di presentazione degli atti abilitativi per realizzare gli interventi edilizi, le sistemazioni esterne, i servizi a rete e quanto altro.

Elaborati costituenti il Piano:

Il Piano di Recupero EX4 Villa Melani è costituito dai seguenti documenti ed elaborati in atti presso gli uffici comunali :

- 01. Relazione illustrativa
- 02. Visura camerale
- 03. Visure catastali,
- 04. Documentazione fotografica,
- 05. Norme tecniche di attuazione,
- 06. Schema di convenzione,
- 07. Relazione geologica,
- 08. Relazione effetti ambientali,
- 09. Parere Acque Spa,
- 10. TAV.1 Inquadramento urbanistico, estratti di RU , Mappa catastale, C.T.R., Foto Aerea,
- 11. TAV.2 Stato Attuale – Planimetria generale,
- 12. TAV.3 Stato Attuale – Edifici esistenti, Villa, Casa custode, ex Cappella,
- 13. TAV.3.1 Stato Attuale – Edifici esistenti, Edifici R1-R2-R3 e Rimessa,
- 14. TAV.4 Progetto – Planimetria generale e Profili,
- 15. TAV.5 Progetto – Indicazioni progettuali, Verifica parametri urbanistici,
- 16. TAV.6 Progetto – Villa, Casa custode, ex Cappella,
- 17. TAV.6.1 Progetto – Edificio R1, Edifici E1, E2, E3,
- 18. TAV.7 Progetto – Sistemazioni esterne.

Pareri acquisiti

Sul piano sono stati acquisiti i seguenti pareri istruttori, conservati negli atti d'ufficio:

-Parere della Commissione Edilizia Comunale, in data 18/12/2016 verbale n.66, favorevole con la prescrizione “... *l'art.7 delle N.T.A. allegate al P.diR. tenga di conto delle condizioni prescrittive della classe di fattibilità idraulica con particolare riferimento alle verifiche e individuazioni dei volumi compensativi delle acque sottratte*” ;

-Parere Preventivo favorevole condizionato di Acque Spa – Servizi Idrici – Area Est (VA/LU) rif. Nota Protocollo 0038305 del 12/08/2015 SVIL/03, in merito all'idoneità della rete idrica e fognaria;

Valutazione Ambientale Strategica

In applicazione del comma 2 dell'art. 5 bis della L.R.12 febbraio 2010 n. 10, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le

condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;
Il RUC con l'Allegato 1 'Normativa Specifica' delle NTA, disciplina ogni intervento con apposite schede contenenti le condizioni di trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio;
Il P. di R. EX4 Villa Melani rientra nell'ambito applicativo di suddetto articolo e come tale non è soggetto né a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto conforme alla proposta esaminata nell'ambito del procedimento di approvazione precedentemente valutata sotto il profilo ambientale;

Deposito al Genio Civile :

E' dato atto, ai sensi dell'art. 104 della L.R. n.65/2014 e del Regolamento Regionale n.53/R approvato con DPGR del 25/10/2011, della presentazione all'Ufficio Tecnico regionale del Genio Civile sede di Pistoia, delle certificazioni e degli elaborati (indagini geologiche, idrauliche e sismiche di supporto) di cui all'art. 5 del suddetto Regolamento n.53/R, ai quali è stato attribuito il numero 15/16 del 29/04/2016 registro depositi. Il Piano è sottoposto a controllo obbligatorio.

Conformità e verifiche :

Lo scrivente, responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio, in qualità di responsabile del procedimento, attesta e certifica ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. n.65/2014, che il procedimento di adozione del piano di cui trattasi, è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari ed in coerenza con la vigente L.R. 10 novembre 2014 n. 65 recante "Norme per il governo del territorio" e suoi regolamenti d'attuazione e le norme ad essa correlate;
Il Piano di recupero è conforme allo strumento urbanistico sovraordinato (RUC) e inoltre dimostra i Profili di coerenza con :

- Il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;
- Il Regolamento urbanistico n.2 approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;
- Non sono presenti Vincoli sovraordinati di cui al D.Lgs. n.42/2004, Codice dei beni Culturali;

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Con Determinazione del Responsabile del servizio gestione e assetto del territorio n. 18 del 13/05/2016, è stato nominato il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'artt. 37 e 38 della L.R. n.65/2014, nella persona dell'Istruttore Amm.vo Sig. Daniele Michelozzi, dipendente a tempo indeterminato presso il SUAP del Comune di Pieve a Nievole;

Considerato e dato atto altresì :

-Che è stato ottemperato al disposto di cui all'art. 39 "Trasparenza dell'attività di Pianificazione e governo del territorio" del Decreto Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" (GU n.80 del 5-4-2013), mediante la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pieve a Nievole dello schema di provvedimento prima dell'adozione;
-Che, ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in Legge 12/07/2011 n. 106, i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;

Ciò premesso e considerato :

Visto :

La Legge Urbanistica n. 1150/1942 e sue modificazioni e integrazioni;
Il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2011 Testo Unico e sue modifiche e integrazioni;
Il D.L. 13.05.2011 n. 70, convertito con modifiche in Legge n.106 del 12.7.2011;
La L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e sue modifiche e integrazioni;
La L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2014 e sue modifiche e integrazioni;

Il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 83 del 22 dicembre 2006 e successiva variante n. 1 approvata con deliberazione del C.C. n.8 del 31 marzo 2015;
Il Regolamento urbanistico comunale n.2 approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 31 marzo 2015;
Il D.Lgs 18.8.2000 n°267, e sue modifiche e integrazioni;

SI PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE :

1.Di approvare la Relazione del Responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio e del Procedimento, ed il rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione allegati alla presente;

2.Di dare atto che ai sensi del comma 2 dell'art. 5 bis della L.R.12 febbraio 2010 n. 10, il Piano non risulta soggetto a Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità, secondo la normativa vigente, in quanto ricorrono i presupposti di esclusione;

3.Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. n. 65 del 10 novembre 2014, il Piano di Recupero siglato "Piano di Recupero EX4 Villa Melani" a destinazione residenziale/turistico/ricettiva, presentato dalla Società P.G. DUE IMMOBILIARE S.R.L costituito da :

- 01.Relazione illustrativa
- 02.Visura camerale
- 03.Visure catastali,
- 04.Documentazione fotografica,
- 05.Norme tecniche di attuazione,
- 06.Schema di convenzione,
- 07.Relazione geologica,
- 08.Relazione effetti ambientali,
- 09.Parere Acque Spa,
- 10.TAV.1 Inquadramento urbanistico, estratti di RU , Mappa catastale, C.T.R., Foto Aerea,
- 11.TAV.2 Stato Attuale – Planimetria generale,
- 12.TAV.3 Stato Attuale – Edifici esistenti, Villa, Casa custode, ex Cappella,
- 13.TAV.3.1 Stato Attuale – Edifici esistenti, Edifici R1-R2-R3 e Rimessa,
- 14.TAV.4 Progetto – Planimetria generale e Profili,
- 15.TAV.5 Progetto – Indicazioni progettuali, Verifica parametri urbanistici,
- 16.TAV.6 Progetto – Villa, Casa custode, ex Cappella,
- 17.TAV.6.1 Progetto – Edificio R1, Edifici E1,E2,E3,
- 18.TAV.7 Progetto – Sistemazioni esterne.

4.Per la documentazione costituente il Piano di Recupero EX4 Villa Melani sono assicurati l'accesso e la disponibilità, con le modalità previste dalla vigente normativa statale-regionale-comunale, a chiunque voglia prenderne visione sul sito web istituzionale del comune di Pieve a Nievole nella sezione 'Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio' e presso il Servizio gestione e assetto del territorio del Comune di Pieve a Nievole, Palazzo comunale Piazza XX Settembre n.1, piano primo;

5.Di dare atto che il responsabile del procedimento è il Geom. Daniele Teci responsabile del Servizio gestione e assetto del territorio, e Garante dell'informazione e partecipazione è l'Istruttore Amministrativo Daniele Michelozzi del Suap comunale;

6.Di incaricare il Servizio gestione e assetto del territorio dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art.111 della L.R. n.65/2014, conseguenziali alla presente deliberazione;

7.Di pubblicare il presente atto deliberativo all'Albo Pretorio e contestualmente darne

comunicazione ai capigruppo consiliari, ai sensi degli artt. 124 e 125 del D.Lgs. n. 267/2000;

8. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/2000.

.....

Pieve a Nievole 29 giugno 2016.

Il Responsabile del Servizio gestione assetto territorio
(Geom. Daniele Teci)



[Handwritten signature of Daniele Teci]