



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

Piano di Recupero EX4 Villa Melani del vigente Regolamento Urbanistico Comunale

- Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. n.65/2014 -

Relazione del responsabile del procedimento (art. 33 c. 2 della L.R. n. 65/2014)

Premessa e illustrazione:

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 attuativo 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;

Il Piano di Recupero interessa il complesso immobiliare comunemente conosciuto come "complesso Villa Melani" 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 (siglato edificio P), -Una ex cappella privata (siglato edificio C), -La Villa padronale (siglato edificio A), e completano il complesso residenziale , nella porzione est del parco, i seguenti fabbricati e manufatti edilizi :

-Tre edifici disposti a corte (siglati edifici R1,R2,R3), adibiti in parte ad uffici, residenze, locali per l'accoglienza degli ospiti, nonché a rimesse, depositi e stalle; -Un manufatto ad uso rimessa posto lungo il confine est del parco, -Una struttura ad uso forno e tettoia che funge da terminale della recinzione in pietra che divide la villa dagli ex fabbricati rurali.

Il tutto meglio dettagliato al <punto 1 Descrizione del complesso immobiliare> e <punto 1.1 Identificazione catastale> della 'Relazione Illustrativa' del P.di R.a cui si rimanda per una lettura esaustiva;

Sintesi del progetto di recupero :

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 paesaggistico 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. Per una lettura esaustiva si rimanda al <punto 3 Descrizione del progetto> della relazione illustrativa allegata al progetto di P.di R.;

Opere di Urbanizzazione :

La scheda di intervento della 'Normativa Specifica (allegato 1 delle N.T.A.)' del RUC non prevede a carico dei soggetti attuatori la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie, né aree da cedere al Comune mediante convenzione urbanistica;

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.

Le spese e quanto altro per alla stipula della convenzione sono a carico dei soggetti attuatori.

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 PA 3 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.

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;

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.

Dato atto :

-Che si è 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 12/07/11 n. 106 , i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;

Per quanto premesso e considerato :

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 Attuativo è conforme allo strumento urbanistico sovraordinato (RUC) e 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;

Pieve a Nievole 29 giugno 2016.

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

