



PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO EX COLONICO POSTO IN VIA FORRA CIECA

**Adozione ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del
Regolamento Urbanistico comunale e contestuale approvazione di
modesta rettifica del tracciato stradale della Via Forra Cieca.**

Proprietà : Sigg. Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premessa e contenuti del Progetto di Ristrutturazione edilizia.

In data 13/07/2012 con prot. n° 13646, i Sigg. Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko in qualità di comproprietari e aventi titolo, presentarono a questo Ente, la richiesta di Ristrutturazione edilizia del fabbricato di cui trattasi, a cui seguirono il 30/03/2013 prot. n° 6494 e il 30/07/2013 prot. n° 13534 la presentazione di documenti ed elaborati grafici a integrazione e conformazione conseguente i pareri espressi prima dalla Commissione comunale per il Paesaggio e poi dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali tramite la Soprintendenza di Firenze per le Province di Firenze, Pistoia e Prato.

Il fabbricato, e le sue pertinenze, è ubicato lungo la Via della Forra Cieca, luogo detto “Podere Bellintona”, ed è rappresentato in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, nel Foglio di mappa 3 dai mappali:

- n° 113 sub 2 categoria A/4 classe 2° vani 12 sup. cat. mq. 190 (abitazione);
- n° 113 sub 3 categoria C/6 classe 3° mq. 209 sup. cat. mq. 166 (stalla-ex fienile);
- n° 113 sub 4 bene comune non censibile, comune ai sub 2 e 3 (corte);
- n° 547 cat. F01 sup. cat mq. 12 (area urbana).

Ed in parte al Catasto Terreni del comune di Pieve a Nievole nel foglio di Mappa 3 dai mappali:

- n° 112 – Ha 0.02.75 - seminativo - cl. 2°,
- n° 543 – Ha 0.00.18 - seminativo arborato - cl. 3°,
- n° 545 – Ha 0.03.32 - uliveto vigneto - cl. 2° -
- n° 548 – Ha 0.02.11 - seminativo arborato - cl. 3°,

Nel vigente Regolamento urbanistico l'immobile ricade nel “Territorio rurale, Sistema della Collina Arborata della Valdnievole, EA1.1 Unità di Paesaggio Parco Urbano” ed è riconosciuto nella “DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI DI VALORE STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICO, TESTIMONIALE” del R.U. come Immobile con parti di Valore – Classe 3 – Rif. Scheda in Elenco n° 9.



Altresì è ricompreso nel Vincolo Paesaggistico ambientale - Ambito di Paesaggio "15 -Valdinievole" ai sensi del PIT regionale, Area tutelata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e s.m.i. con D.M. 15.11.1958.

Il progetto di ristrutturazione edilizia si pone l'obiettivo di utilizzare direttamente il fabbricato rurale, con mutamento della destinazione ad uso civile abitazione, il tutto ricadente all'interno della volumetria del fabbricato esistente e con la demolizione delle superfetazioni esistenti come rappresentato nelle tavole grafiche allegate al progetto.

In breve l'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, al netto delle superfetazioni, per due unità immobiliari sviluppate su due piani fuori terra, il locale rimessa realizzato al piano seminterrato, ed oltre alle sistemazioni esterne.

Inoltre, la proprietà propone una lieve modifica della sede stradale, tramite l'addolcimento del raccordo attualmente tracciato in corrispondenza del fabbricato. Le modifiche apportate ricadranno sulle particelle Catastali n. 612 e 615 del foglio di mappa 3 che sono nella disponibilità dei richiedenti. Il progetto è presentato a firma del Dr. Arch. Bruni Roberto dell'Ordine provinciale degli Architetti di Pistoia.

Pareri acquisiti

Sul progetto di ristrutturazione edilizia è stato acquisito:

- il parere della Commissione comunale per il Paesaggio in data 30/11/2012 n° 86 con prescrizioni;
- il parere vincolante del Soprintendente (Soprintendenza per le province di Firenze, Pistoia e Prato), con prescrizioni aggiuntive, del 28/02/2013 prot. 4189, in atti del Comune al prot. n° 5042 del 06/03/2013;
- l'Autorizzazione paesaggistica n° 16/12 del 31/07/2013 rilasciata ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*);

Valutazione integrata e Valutazione effetti ambientali e indagini geologico-idrauliche di Supporto alla progettazione.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 5 bis della LR. 12/02/2010 n° 10 e s.m.i., si dà atto il vigente Regolamento urbanistico è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali, in quanto dotato della Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana (allegato E del progetto di RU). Il progetto di ristrutturazione è supportato dalla Relazione geologica e dalla Relazione di Inquadramento Ambientale (documento richiesto dall'art. 65.1 lett. 'e - f' delle N.T.A. allegate al R.U.) redatte entrambe a firma del Dr. Geologo Moretti Leonardo; Si rileva altresì che il progetto di ristrutturazione edilizia è coerente al Regolamento Urbanistico e non comporta varianti al medesimo.

Il Garante della Comunicazione

In data 22 ottobre 2013 con Determinazione n° 85 del Responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente è stato nominato il Garante della Comunicazione, il Geom. Sardisco Cristina, dipendente di questo Comune, per le finalità di cui all'art. 19 della L.R. 1/2005.

Conformità

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Procedimento, attesta che il procedimento del presente atto, è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con:

- il vigente Piano Strutturale del Comune di Pieve a Nievole, approvato con Deliberazione C.C. n° 83 del 22/12/2006;
- il vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 27/02/2009, e successive varianti;



Gli elaborati costituenti il Progetto di Ristrutturazione edilizia

Il Progetto di ristrutturazione edilizia è costituito dei seguenti elaborati :

1. – Relazione Paesaggistica
2. – Relazione igienico-edilizia
3. – Documentazione fotografica
4. – Estratto Catastale
5. – Scheda n° 9 del PEE del Regolamento Urbanistico
6. – Parere Vincolante Soprintendenza di Firenze
7. – Autorizzazione Paesaggistica
8. – Relazione di Inquadramento ambientale
9. – Relazione geologica
10. – Tav. 1/A - Stato legittimato
11. – Tav. 1/B – Stato dei luoghi
12. – Tav. 2/A – Stato di Progetto – estratti e cartografie
13. – Tav. 2/B – Stato di Progetto – piante e sezioni
14. – Tav. 2/C – Stato di progetto – prospetti e particolari costruttivi
15. – Tav. 2/D – Stato di progetto – Sistemazioni esterne, planovolumetrico
16. – Tav. 2/E – Stato di progetto – modifica tratto Via Forra Cieca
17. – Tav. 03 - Stato sovrapposto
18. – Tav. 04 - Rendering 1 di progetto (edificio)
19. – Tav. 4/B - Rendering 2 di progetto (panoramica)
20. – Tav. 05 - Schema impianto di scarico domestico

ALTRESI' :

CONSIDERATO che il progetto di ristrutturazione del fabbricato include anche una proposta di rettifica della strada comunale Via Forra Cieca attigua all'immobile in argomento;

CONSIDERATO che, come si evince dalla allegata Tavola 2e a firma del tecnico incaricato Arch. Roberto Bruni, l'intervento consiste nell'addolcimento della stretta curva adiacente all'immobile, per uno sviluppo longitudinale di circa 30 m., mediante realizzazione delle necessarie opere stradali atte a rendere perfettamente fruibile la strada al pubblico transito e a regola d'arte;

CONSIDERATO che le opere di cui alla proposta saranno realizzate a cura e spese del privato proponente;

CONSIDERATO che la proposta si presenta di pubblico interesse, in virtù del fatto che le opere previste consentiranno la rettifica di una curva stretta ed un positivo allargamento della sezione della carreggiata stradale;

CONSIDERATO che dovranno essere apportati i necessari aggiornamenti catastali, e conseguentemente sarà provveduto alla acquisizione al demanio pubblico del nuovo tracciato stradale e alla 'sdemanializzazione' e cessione del vecchio tracciato che risulterà non più necessario, trasferendolo fra i beni del patrimonio disponibile, in difetto dell'effettiva ed destinazione del bene a pubblico servizio, con cessione dell'area stessa ai frontisti;



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

RITENUTO opportuno procedere alla permuta, per le motivazioni sopra esposte, tra le aree meglio evidenziate nella Tav. 2e, la cui superficie sarà compiutamente complessivamente meglio definita a seguito di redazione del Tipo di Frazionamento:

- particelle foglio 3 mappale 612 di superficie mq 57 e foglio 3 mappale 615 di superficie mq 49, per una superficie totale di mq 106, catastalmente di proprietà dei signori Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko, sulla quale a fine lavori insisterà il nuovo tracciato della strada e pertanto su tali particelle dovrà essere istituito il vincolo di pubblico transito in quanto strada comunale;
- Porzione della particella foglio 3 “strade pubbliche”, di superficie mq. 54 circa, catastalmente di proprietà del demanio strade – strada comunale Via Forra Cieca, che costituisce la porzione del vecchio tracciato di strada che sarà dismesso e pertanto su tale particella verrà cessato il vincolo di pubblico transito e potrà essere ceduta ai signori Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko;

CONSIDERATO altresì che la permuta avviene con un vantaggio per l’Amministrazione Comunale sia in termini metrici dato che la superficie acquisita è maggiore di quella ceduta, sia di funzionalità dato che come già illustrato si consegue una rettifica di una curva stretta ed un positivo allargamento della sezione della carreggiata;

RILEVATA, per quanto di competenza di questo Ente, l’insussistenza di elementi ostativi alla detta ‘sdemanializzazione’ e quindi, alla successiva alienazione dei terreni;

CONSIDERATO che la porzione da acquisire sarà inserita nell’inventario dei beni demaniali nel demanio strade;

Ciò premesso e considerato :

Visto il d. lgs 18.8.2000 n°267, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.L 13.05.2011 n. 70, conversione con modifiche in L. 106 del 12.7.2011 ed in particolare il comma 13 dell’art. 5;

Vista la L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni, i relativi regolamenti applicativi e circolari esplicative;

Vista la L.R. 12.02.2010 n. 10 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il vigente Piano Strutturale del Comune di Pieve a Nievole , approvato con Deliberazione C.C. n° 83 del 22/12/2006 ;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 27/02/2009, e successive varianti ;

Visti gli artt. 822 e seguenti del Codice civile;

Si propone al Consiglio comunale di deliberare :

- PUNTO N° 1 -

- Di adottare, ai sensi dell’art. 30 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico comunale il progetto di ristrutturazione edilizia di iniziativa privata dell’immobile di cui trattasi, costituito dagli elaborati dettagliatamente elencati nella premessa, che pur depositati in atti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- Di dare atto che il Progetto di ristrutturazione non comporta variante ai piani sovraordinati, che il piano sovraordinato (Regolamento Urbanistico) è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali mediante la Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana (allegato E - Valutazione Integrata del progetto di RU) e che ai sensi del comma 2 dell’art. 5 bis



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

PROVINCIA DI PISTOIA

della LR. 12/02/2010 n° 10 e s.m.i., non risulta soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ne a verifica di assogettabilità a VAS;

- Di dare atto che :

- la relazione del Responsabile del Procedimento in data 12/04/2013 è allegata al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale;

- per la documentazione costituente l'adozione è assicurato l'accesso e la disponibilità, con le modalità previste dalla vigente normativa statale, regionale e comunale a chiunque voglia prenderne visione, all'ufficio del garante della comunicazione presso il Palazzo comunale – piano primo - ufficio edilizia;

- Di incaricare il responsabile del Settore Gestione Assetto Territorio e Ambiente, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, dell'espletamento degli adempimenti necessari alla conclusione del procedimento previsti dal Regolamento Urbanistico.

- PUNTO N° 2 -

- 1) di approvare la proposta progettuale inerente la rettifica del tracciato stradale di Via Forra Cieca come da Tavola 2e allegata in copia alla presente;
- 2) di disporre che la realizzazione dei lavori proposti avvenga a seguito di stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità di esecuzione e di collaudo dei lavori;
- 3) di procedere alla permuta con i Sig.ri Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko delle particelle individuate in premessa al Foglio di Mappa 3 del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente acquisire le particelle 612 di superficie mq 57 e 615 di superficie mq 49, per una superficie totale di mq 106, e cedere porzione della particella "strade pubbliche" per una superficie totale di circa mq 54 o quanto risulterà a seguito del tipo di frazionamento, come indicato nella tavola 2e;
- 4) di effettuare la permuta a titolo gratuito;
- 5) di inserire i beni da acquisire nel demanio strade – strada comunale Via Forra Cieca;
- 6) di destinare i beni da alienare al patrimonio disponibile del Comune di Pieve a Nievole;
- 7) di autorizzare il frazionamento della proprietà pubblica;
- 8) di dare atto che le spese inerenti il presente procedimento di permuta, ivi incluse le spese di frazionamento e dell'atto di trasferimento di proprietà, sono a carico del proponente;
- 9) di demandare al responsabile del Settore Tecnico Manutentivo Ing. Alessandro Rizzello:
 - la permuta delle aree secondo le direttive sopra descritte;
 - la predisposizione di uno schema di convenzione per l'esecuzione dei lavori di rettifica stradale per l'approvazione da parte della Giunta Comunale e la successiva stipula.

.....
Pieve a Nievole 24 Ottobre 2013.

Il Responsabile del Settore Gestione Assetto
Territorio e Ambiente e del Procedimento
Geom. Daniele Teci