

deliberazione C.C. n°21 del 12.04.2010

**OGGETTO: Piano di Recupero di un edificio posto in Via Valdera P, inserito nel sub-sistema dell'edificato storico, patrimonio storico – architettonico esterno al tessuto consolidato, Pratica Edilizia: 57/2010 Ditta intestataria Macchi-Novelli**

Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005;

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la domanda presentata dai sig.ri Macchi Marina e Novelli Stefano 02.03.2010 prot.n. 3733 P.E. n.057/2010, successivamente integrato in data 29.03.2010 prot.n. 5341, nella quale si propone di adottare un piano di Recupero **di un edificio posto in via Valdera P., inserito nel sub-sistema dell'edificato storico- patrimonio storico-architettonico esterno al tessuto consolidato**

Preso atto:

- che i sig.ri Macchi e Novelli sono gli attuali proprietari dell'edificio di cui trattasi e delle aree di pertinenza contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al foglio 2 particelle n. 23 sub.3, n.404, 145 e al catasto terreni al foglio 2 particella n. 22 come da dichiarazione dello stesso e dal riscontro della documentazione presentata, in atti presso il Servizio Urbanistica;
- che il Piano di Recupero redatto dagli Architetti Alberto Arrighini e Gianluigi Arrighini è composto da: Elaborati grafici: Tav.dalla n.1 alla n.7, Relazione Tecnica, Norme Tecniche di Attuazione, documentazione fotografica, Relazione di fattibilità geologica ( DCR 72/07-NTA del C.I.185/04- D.P.G.R. n.26/R e D.P.G.R..n. 36/R), che prevede il recupero di un fabbricato residenziali e annessi pertinenziali per la creazione di due unità abitative ;
- che il quadro di riferimento urbanistico è attualmente formato da :
  - Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m. adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004 e approvato con delibera consiliare n° 68 del 27.06.2005 ;
  - R.U. approvato dal Consiglio Comunale deliberazione n.25 del 17.04.2009;
  - art.27 della L.457/78, relativo alla individuazione delle zone di Recupero e art.28 della L.457/78 relativo alla disciplina dei Piani;

Considerato che:

- il R.U. include gli immobili di cui sopra nel sub-sistema dell'edificato storico "**Patrimonio storico-architettonico esterno al tessuto consolidato**" normata dall'art.23.4 delle N.T.A. che prescrive per "*gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici atti dell'A.C., all'interno di Zone di Recupero subordinate alla formazione di specifici Piani Attuativi per il superamento delle*

*condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici.*”inoltre prescrive, “ *negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi o unità immobiliari superiore o inferiore all’essistente, mediante un diverso frazionamento e/o un diverso accorpamento delle unità immobiliari. L’intervento comunque non può originare alloggi inferiori a mq. 90 di superficie utile...*”e che l’edificio risulta inoltre schedato al n.1 dell’allegato V delle NTA del R.U. che quali “interventi consentiti per l’edificato prescrive “: *Ristrutturazione edilizia con miglioramento dei caratteri formali e mantenimento delle residue connotazioni rurali. Riqualificazione degli annessi e delle pertinenze.*”;

- L’edificio di cui trattasi, è stato oggetto di osservazione nella fase di adozione del Regolamento Urbanistico (osservazione n.202 prot.n. 16533 del 03.11.2008), con la quale veniva richiesto il consenso di poter demolire alcuni annessi fatiscenti posti sull’area di pertinenza dell’edificio principale, per recuperarne il volume nonché anche un aumento di volume “una tantum”. L’osservazione è stata accolta parzialmente dal C.C. in sede di approvazione del R.U. avvenuta con Deliberazione del C.C: n. 25 del 17.04.2009 accogliendo la richiesta del recupero del volume dei manufatti condonati, con la possibilità di realizzare una ulteriore unità immobiliare rispetto a quella attuale, come meglio illustrata nella relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento;
- Vista l’istruttoria del Responsabile del Procedimento (All.2), da cui risulta che il Piano di Recupero è conforme alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.25 del 17.04.2009;
- che la Giunta comunale ha esaminato in data 30.03.2010, la proposta di Piano di Recupero di cui in oggetto.

Preso atto che la proposta induce un modesto carico urbanistico per cui ai sensi dell’art.23.4 comma 11 delle NTA del R.U., dovranno essere reperiti spazi per gli standard, ma trattandosi di una superficie esigua e di una zona marginale al capoluogo, che non consente di individuare aree specifiche al soddisfacimento concreto dell’interesse pubblico, tali standard saranno monetizzati per una quantità pari a mq. 118 circa, così come calcolata ai sensi della delibera del C.C. n.26 del 17.04.2009, il cui intervento consentirà di riqualificare un’area attualmente degradata;

Ritenuto di individuare quale zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della L.457/78, la porzione così come individuata nella cartografia allegata al Piano , in atti presso il Servizio Urbanistico;

- che la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Piano di Recupero di cui in oggetto in data 08.04.2010;

- Dato atto che è stata depositata la relazione geologica all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa con deposito n° 20 del 29.03.2010 ai sensi del regolamento di attuazione 26/R dell'art.62 della L.R. n.1/2005;
- Che in ordine a quanto presentato, si può procedere all'adozione del Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 69 della L.R. n.1/2005, previa individuazione della zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78;
- Visto il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000;
- Visto il parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell'Art.49,Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000 dal Responsabile del 3° Settore (All.1);
- Vista l'attestazione del Responsabile di Ragioneria ai sensi e per gli effetti dell'art.49, Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000 (All.1);

## D E L I B E R A

- 1) **Di prendere atto** del quadro di riferimento normativo in cui si inquadra il Piano di Recupero in oggetto come indicato nelle premesse;
- 2) **Di individuare** ai sensi dell'art.27 della L.457/78 come oggetto d'intervento l'immobile posto in Via Valdera P in proprietà dei sig.ri Macchi Marina e Novelli Stefano , contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco al foglio 2 particelle n. 23 sub.3, n.404, 145 e al catasto terreni al foglio 2 particella n. 22 come da planimetria allegata, inserito nel sub-sistema dell'edificato storico **“Patrimonio storico-architettonico esterno al tessuto consolidato”** normate dall'art.23.4 delle NTA del R.U.;
- 3) **Di adottare** il Piano di Recupero presentato dai sig.ri Macchi Marina e Novelli Stefano, ai sensi dell'Art.69 della L.R. n. 1/2005, come risultante dalla pratica edilizia n.057/2010 presentata in data 02.03.2010 prot.3733 descritta in premessa, successivamente integrato in data 29.03.2010 prot. n. 5341 in conformità all'istruttoria tecnico-urbanistica del Responsabile del Procedimento e depositato agli atti d'ufficio, e costituito da:
  - estratto dal R.U. con individuazione della zona interessata dal Piano di Recupero (All.3)
  - Tav.da n1 “planimetria generale stato attuale e modificato”; Tav n.2 “ piante stato attuale” Tav n.3 “ prospetti stato attuale”; Tav.4 “ piante stato modificato”; Tav.5 “prospetti e sezioni stato modificato”; Tav.6 “sovrapposto”; Tav.7 “indicazione delle volumetrie recuperate”;
  - Relazione Tecnica
  - Norme tecniche di attuazione

- Documentazione fotografica

- Relazione geologica e geotecnica sulle indagini e specifica relazione geologica ( dpgr n.26/R e dpgr.n. 36/R),

4) Di incaricare il Responsabile del 3° Settore, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto.