



Comune di Pontassieve  
Area Governo del Territorio  
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

Allegato alla delibera C.C.  
Nr. 48 del 27.6.16  
IL VICE SEGRETARIO  
Dott. Francesco Cammilla

"A"

**Oggetto: Adozione di Piano di Recupero ai fini abitativi del complesso immobiliare posto in località "Nafrico di Sopra" nella frazione di Montebonello, nonché approvazione del relativo schema di convenzione - P.E. 2015/325.**

### RELAZIONE

Vista la proposta di Piano di Recupero ai sensi dell'art.28 L. 457/78 e dell'art. 119 della L.R. 65/2014 inerente complesso immobiliare posto nel territorio rurale, località Nafrico di sopra frazione Montebonello, individuato al N.C.T. del Comune di Pontassieve nel Foglio di mappa n. 46 particelle 67, 66, 68, presentata in data 23/4/2015 prot. 10248 e successive modifiche ed integrazioni, dai Sig.ri Bugatti Franco e Focchi Fiorella proprietari dell'immobile;

Considerato che il Piano di Recupero presentato prevede un intervento di ricostruzione di edificio parzialmente diruto adibito ad abitazione rurale e demolizione e ricostruzione di altro edificio adibito ad annesso agricolo, con relativo cambio di destinazione da rurale a civile abitazione, oltre alla sistemazione dell'area esterna di pertinenza, e che lo stesso ha la finalità di recupero e di valorizzazione del patrimonio insediativo storico delle aree collinari e montane del territorio comunale; il Piano prevede i seguenti parametri urbanistici massimi:

Superficie territoriale = Superficie fondiaria = mq. 10.968,00  
Superficie Utile Lorda = mq. 546,88  
Volume edifici = mc. 1816,35  
N. unità abitative = 3

Tenuto conto che il complesso edilizio oggetto del Piano di Recupero è nel Piano Strutturale vigente situato nell'Utoe n. 2 Montebonello, territorio aperto, subsistema dell' "Alta collina" e che nel Regolamento Urbanistico l'edificio principale (A) è classificato dal Ruc vigente (Tav. D1) come edificio di interesse culturale e pertanto sottoposto alla disciplina degli artt. 37 comma 2 lettera A6 e art. 39, l'edificio annesso (B), non di interesse culturale, è sottoposto alla disciplina di cui all'art. 27, 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. 476,79 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) 50%
Demolizione e Ricostruzione	1816,35	22,70	18 x 22,70 x 0,50 = mq. 204,30

#### AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Volume di Piano (mc)	Vol/100	Area (30mq/100mc) 50%
Demolizione e Ricostruzione	1816,35	18,16	30 x 18,16 x 0,50 = mq. 272,40

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del Piano Attuativo 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, e che il presente Piano 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 il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologiche, effettuato in data 30 maggio 2016 prot interno 14491 del 27/5/2016 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014;

Vista la relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 dal Responsabile del Procedimento Dott. Fabio Carli, all'interno della quale si dà atto dei profili di coerenza interna ed esterna del Piano in adozione con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché del rispetto delle disposizioni di cui al titolo I capo I della stessa legge in relazione a tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e del Titolo IV capo III in relazione al territorio rurale;

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. 115 del 14/06/2016 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 di Recupero in oggetto relativo al complesso immobiliare posto in località Nafrico di Sopra nella frazione di Montebonello,

alle seguenti condizioni:

1. l'intervento relativo all'edificio B non può dar luogo, mediante frazionamento di singole unità immobiliari, ad alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti di SUL inferiore a 100 mq. (art.27.2 RU);
2. l'intervento relativo all'edificio A non deve comportare aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti (art.27.4 RU);
3. è fatto obbligo di mantenere una quota della SUL degli edifici, non inferiore comunque a 8 mq, 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 commi 2 e 4 RU);
4. 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;
5. l'intervento edilizio relativo all'edificio B dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art. 74 del Regolamento Edilizio;
6. gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.27 comma 6 lettera c) norme RUC;
7. l'intervento sulla strada dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art.52 norme RUC;
8. le opere di sistemazione esterna circostanti l'edificio B non devono prevedere parapetti al fine di mantenere fronti esterni tipici locali degli annessi rurali;
9. le aperture esterne dell'edificio B devono essere coerenti con la composizione architettonica tipica delle facciate degli annessi rurali locali;

10. l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della convenzione di cui al successivo punto 4);  
di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, lì 15.06.2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANNIFICAZIONE TERRITORIALE

(Dott. Fabio Carli)

