COPIA

COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA
PROVINCIA DI PISA

DELIBERAZIONE N. **154**
in data: **28.10.2022**

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	**NUOVA SCHEDA DI CLASSIFICAZIONE DI IMMOBILE NON CENSITO NELL'ALLEGATO A DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA APPROVAZIONE DELLA NUOVA SCHEDA DI CUI ALL'ART. 17.4 DELLE NTA.**

L'anno **duemilaventidue** addi **ventotto** del mese di **ottobre** alle ore **16,30** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.
All'appello risultano:

Cognome e Nome	Incarico	Presente/Assente
CERRI SANDRO	SINDACO	P
FIORINI ALBERTO	VICE SINDACO	P
SARPERI YURI	ASSESSORE	P

Totale presenti **3**
Totale assenti **0**

Assiste il Segretario Comunale Sig. **Dr. ANDREA MARTELLI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **CERRI SANDRO** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di G.C. n. 154 del 28.10.2022

OGGETTO: Nuova scheda di classificazione di immobile non censito nell'allegato A del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina
Approvazione della nuova scheda di cui all'art. 17.4 delle NTA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n°89 del 14/11/2017 è stato approvato il nuovo regolamento urbanistico del comune di Montecatini val di Cecina
- All'art. 17 delle NTA del nuovo Regolamento Urbanistico sono classificati gli immobili esistenti sul territorio comunale di cui alla tabella A facente parte del medesimo strumento urbanistico al fine di poterne definire al successivo art. 18 le fattibilità d'intervento edilizio sugli stessi complessi;
- Per gli edifici per cui non è stata redatta la specifica scheda è necessario, ai sensi dell'art. 18 lett. F comma 25 , al momento della richiesta d'intervento edilizio su di essi, della specifica classificazione redatta da tecnico abilitato secondo metodologia già usata per le schede esistenti;
- La nuova classificazione, ai termini del comma 26 del predetto articolo delle NTA , indicante il valore dell'immobile , dovrà essere corredata di parere dell'ufficio tecnico comunale e approvata dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo;
- La nuova classificazione dell'edificio denominato " I Fondi" ubicato a Montecatini Val di Cecina , identificato catastalmente al foglio 47 e insistente su particelle 154 è stata formulata secondo la metodologia già usata per le altre schede dal geom. Toncelli Lorenzo in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà dell'immobile;
- La relazione dell'ufficio tecnico comunale del 25/10/2022 prot. int. 1261 esprime di fatto parere favorevole alla proposta di classificazione attribuendo formalmente alla scheda il toponimo di "**I Fondi** ", il numero progressivo di **scheda 650**, nonché classifica:
  - **Edificio 1**– Edificio Principale come Edificio di scarso valore storico/arch. **E.S.V. Art.17.4 NTA**

Visto il parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 DLGS. 267/2000, non implicando l'atto riflessi contabili;

Con votazione unanime legalmente presa;

DELIBERA

1)- Di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2)- Di approvare, per effetto dell'art. 18 lett. g) cm 26 delle NTA del nuovo RU del Comune di Montecatini Val di Cecina, la classificazione dell'edificio denominato "I Fondi" attribuendo ad esso il numero di scheda 650 e il valore :

- **Edificio 1**– Edificio Principale di scarso valore storico/arch. **E.S.V. Art.17.4 NTA**

3)- Di inserire la nuova scheda n°650 del complesso denominato " I Fondi" quale parte integrante dell'allegato "A" del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina e quindi con le nuove attribuzioni definirne gli interventi ammissibili;

4)- Di incaricare gli uffici comunali competenti dell'esecuzione della presente deliberazione;
5)- di dichiarare, con successiva ed unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile

Di pubblicare il presente atto all'albo pretorio on line e in Amministrazione Trasparente - Sezione Pianificazione e Governo del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

UFFICIO PROPONENTE: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Oggetto: NUOVA SCHEDA DI CLASSIFICAZIONE DI IMMOBILE NON CENSITO NELL'ALLEGATO A DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA APPROVAZIONE DELLA NUOVA SCHEDA DI CUI ALL'ART. 17.4 DELLE NTA.

* *** *

Ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000, il sottoscritto RESPONSABILE AREA TECNICA, sotto il profilo della regolarità tecnica esprime:

PARERE FAVOREVOLE.

Data, 28.10.2022

IL RESPONSABILE
(F.to Dott. Martelli Andrea)

Allegato lett. "A" all'atto di Giunta Comunale n. 154 del 28.10.2022

COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA
PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA
Tel. 058831606 – Fax 058831615
comune.montecatini.vdc@ postacert.toscana.it

Prot. Int. 1261

Relazione tecnica su nuova scheda di classificazione di immobile non censito nell'allegato A del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina

Premessa

Le Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina approvato con D.C.C. n° 89/2017 contemplano l'esistenza di immobili non censiti di cui all'allegato A dello stesso strumento urbanistico.
Sono in sintesi edifici che all'epoca della redazione degli atti preliminari alla formazione del Piano strutturale comunale non sono stati censiti e quindi classificati sulla base delle loro caratteristiche per l'attribuzione del valore predeterminato e quindi delle fattibilità di intervento edilizio ad essi applicabili.

Il Regolamento Edilizio comunale, all'art. 17 .6 delle NTA contempla tali immobili per i quali non esiste apposita scheda come "Edifici non censiti" . Il successivo art. 18 delle NTA del nuovo R.U. descrive gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente tra i quali , alla lettera "G" viene disciplinata l'attività edilizia anche su tali edifici.
In pratica è previsto che la classificazione del fabbricato (qualora meritevole di tutela) dovrà essere redatta al momento della richiesta d'intervento sullo stesso da parte di tecnico abilitato e sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle NTA.
Sulla base di tale classificazione , approvata secondo le indicazioni all'art.18 lett. "G" comma 26 del RU , potranno essere ammessi i relativi interventi edilizi.

Relazione

Per quanto sopra, sulla base dell'esigenza di effettuare interventi edilizi su edificio ricadente nella casistica precitata, in data 20/09/2022 con prot. 8093 il geom. Lorenzo Toncelli, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra Heidrun Bottcher Hahn , in qualità di legale rappresentante della Società " The Boettcher'S sas,proprietaria del bene immobile in argomento , ha presentato proposta di classificazione di immobile ubicato in Montecatini Val di Cecina , , foglio 47 particelle n° 154

Tale elaborato tecnico di classificazione è stato redatto in conformità alla metodologia applicata nella redazione delle schede di cui all'all.A del RU.

COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA
PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA
Tel. 058831606 – Fax 058831615
comune.montecatini.vdc@ postacert.toscana.it

Trattasi di un edificio non censito di cui all'art. 17.4 delle NTA e sussistono i presupposti concreti e reali di considerare l'immobile legittimamente preesistente in base alla documentazione prodotta e considerarlo anche come edificio di scarso valore di cui all'art. 17.4 delle NTA e ammissibile quindi alle procedure e fattibilità d'intervento di cui all'art. 18 lett. G) comma 28, 29, 30 e 31 delle NTA.

Il tecnico ha quindi fornito, sulla base della documentazione allegata alla proposta di classificazione, la consistenza e l'assetto planovolumetrico dell'immobile in argomento con attendibilità storica ed ambientale e quindi in linea con i criteri di valutazione delle caratteristiche architettoniche di comparazione.

In tale documento è correttamente rappresentato graficamente il complesso in esame con esaudiente documentazione delle parti costituenti di esso utili ad una analitica e congrua classificazione.

Il toponimo della nuova scheda "**I Fondi** "esaustivo al fine della corretta individuazione dello stesso e la sua descrizione costitutiva è congruente con lo stato d'uso e conservazione ricostruito dello stesso e sulla sua classificazione urbanistica .

Conclusioni

Sulla base di quanto espresso negli atti tecnici allegati alla presente relazione , il sottoscritto geom. Floriano Perini , dell'area tecnica del Comune di Montecatini val di Cecina, esprime parere favorevole alla proposta di classificazione dell'immobile secondo le seguenti caratteristiche :

- Toponimo : **I Fondi**
- Numero di scheda attribuito : **n°650**
- **Edificio 1**– Edificio Principale con elementi senza valore **E.S.V. Art.17.4 NTA**

Montecatini Val di Cecina 25/10/2022

Il Tecnico Comunale
Geom. Floriano Perini

Comune di Montecatini Val di Cecina - Ufficio Tecnico -

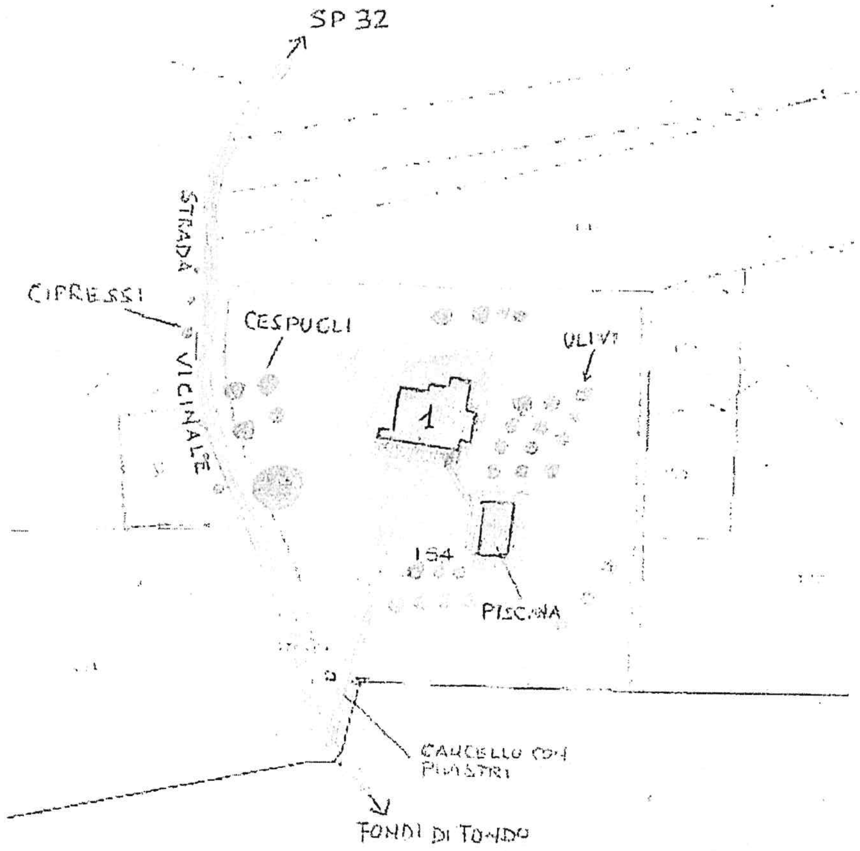
Toponimo : loc. I Fondi

Scheda n. ....

Foglio 47 Particella 154

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL PODERE E DELLA SUA PERTINENZA

data rilievo 16.09.2022



ZONE EDIFICATE		ZONE NON EDIFICATE			
Edifio residenziali	Industria/Artigianato	Orto	Pascolo	Siepe	Area non pavimentata
Attività agricole	Complessi direzionali	Vigneto	Prato	Recinzione	Area pavimentata
Servizi	Manufatti	Oliveto	Bosco	Muro/di contenimento	Asfalto
Ricettivo	Edifici dismessi	Frutteto	Incolto	Scarpata/Ciglione	Parcheggio
Attività commerciali	n° Numero piani	Seminativo	Alberatura	Acqua	Deposito a cielo aperto

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Tipologia del fabbricato **Classificazione**

Edificio principale 1 Edificio E.S.V. Art. 17.4 delle N.T.A. del R.U.

PRESCRIZIONI - ANNOTAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato di sana pianta circa 20 anni fa tramite il recupero di Volumetrie apparteneti ad un antico podere completamente diruto. Vista la tipologia edilizia non prettamente caratteristica del podere Toscano (tetti a padiglione, aggetti con travetti , finestrature ampie, Ecc) ed il completo recupero senza alcun utilizzo dei materiali appartenenti alla

struttura antica, si ritiene che questo sia classificabile come E.S.V. (scarso dal punto di vista elementi storici , architettonici e paesaggistici). Vedere Foto allegate.

Foto 1 = Fronte lato SUD ingresso principale

Foto 2 = Fronte lato NORD ingresso secondario

Delibera di G.C. n. 154 del 28.10.2022

IL PRESIDENTE
F.to CERRI SANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. ANDREA MARTELLI

L'addetto all'Albo ATTESTA che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 08 NOV 2022 al 23 NOV 2022

Montecatini V.C., 30 NOV 2022

L'Addetto all'Albo Pretorio
F.to ALESSANDRA CAPPONI

Il sottoscritto Segretario Comunale ATTESTA che la presente deliberazione:

a) è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 08 NOV 2022 al 23 NOV 2022 e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni.

Montecatini V.C., 30 NOV 2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. ANDREA MARTELLI

b) è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267

Montecatini V.C., 08 NOV 2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. ANDREA MARTELLI

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.
Addi'

IL SEGRETARIO COMUNALE