



## COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

### RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

OGGETTO: RESTAURO DEL CONVENTO DELLE SUORE TERZIARIE FRANCESCANE REGOLARI, DA DESTINARSI A CENTRO DIURNO PER ANZIANI, GRUPPO DI APPARTAMENTI A BASSA INTENSITA' ASSISTENZIALE E ALTRI SPAZI APERTI AL PUBBLICO.  
ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R. 65/2014

#### PREMESSE

- In data 21.10.2021 con protocollo n. 26705, da parte del legale rappresentante dell'*Istituto delle suore terziarie francescane regolari* proprietario del bene di cui trattasi, è pervenuta istanza per l'attuazione di un intervento di recupero relativo al complesso edilizio del Convento ubicato in via dei Mille a Ponsacco.

Il bene in oggetto risulta compreso nelle Schede di disciplina del patrimonio edilizio storico dell'allegato IV delle NTA del R.U., nel dettaglio nella scheda n. Q 11.

- L'istanza presentata all'amministrazione, propone l'attuazione dell'intervento attraverso la proposta di Piano di Recupero, volto alla riqualificazione dell'intero complesso edilizio.

- Il comparto urbanistico di cui trattasi, è stato oggetto di modifica della disciplina di riferimento a seguito di una ricognizione della normativa urbanistica e della cartografia vigente, in cui è emersa la necessità di rettificare una precedente errata collocazione del complesso stesso tra le *"aree a servizi pubblici di interesse generale"*, art 28 comma 14 delle NTA del R.U., considerando che la classificazione più corretta è quanto disciplinato al comma 15 dell'art 28, ovvero *"aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato"*, che comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative culturali, socio sanitario e di interesse collettivo, poiché il complesso edilizio di via dei Mille è ed era destinato a residenza religiosa, con altre attrezzature quali spazi per un asilo per l'infanzia, la presenza della chiesa ha valore di servizio funzionale alla destinazione principale senza che questo debba comportare la classificazione come "edificio di culto" dell'intera struttura.

Con delibera n. 52 del 28/11/2018 pertanto è stata aggiornata la destinazione urbanistica del comparto ove l'edificio ricade, assegnandola al *"Sistema funzionale dei servizi puntuali" art. 28, c.15 N.T.A., ovvero "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato"*.

-Per la tipologia della scheda norma relativa ed i contenuti in essa espressi, in relazione alle procedure ammissibili di recupero, nonché di quanto dettato dalla Normativa di Riferimento sopra citata, art.28 comma 15 delle NTA del RU, è ammissibile accogliere l'istanza presentata avvalendosi di un procedimento di piano di recupero puntuale che consente pertanto un aggiornamento della disciplina di riferimento del complesso edilizio di cui trattasi, ampliandone le possibili tipologie di intervento, ad oggi limitate ad una ristrutturazione di tipo D2, che per la previsione di recupero, soprattutto relativamente ai volumi secondari, non troverebbe possibili riscontri così come impostata.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO GENERALE

Il quadro di riferimento urbanistico comunale è attualmente formato da:

- **Piano Strutturale**, adottato con delibera consiliare n° 25 del 25.03.2004, ed approvato con delibera C.C. n.68 del 27.06.2005, e successiva variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 73 del 29.12.2011 e approvata con Deliberazione del C.C. n. 11 del 24.04.2012
- **Nuovo Piano Strutturale** adottato con Deliberazione del C.C. n. 59 del 20.12.2018, ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con Deliberazione C.C. n. 7 del 25.01.2022 e ad oggi in corso di verifica di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT (conferenza paesaggistica di cui è stata effettuata la prima seduta in data 22.04.2022).
- **Regolamento Urbanistico** redatto ai sensi dell'art 55 della L.R. 1/2005 e s.m., adottato con Delibera Consiliare ° 39 del 07.08.2008 e approvato con Delibera Consiliare n. 25 del 17.04.2009 e deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009, e successive varianti.
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 46/2018, è stato dato avvio al procedimento di **formazione del nuovo Piano Operativo**, in osservanza della Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio", ad oggi in fase di definizione.

Visti i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- **P.I.T.** con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 61 del 16.07.2014 ed approvato con delibera di C.R. n.37 del 27.03.2015;
- **P.T.C.** approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.100 del 27.06.2006 e successiva Variante per il territorio rurale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n.7 del 13.01.2014;
- **Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico** (P.A.I.) adottato con Delibera n.185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005);
- **Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico** (P.R.I.) adottato con Delibera n.215 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 21.12.2010 e approvato con D.P.C.M. del 19.05.2011 (G.U. n.273 del 23.11.2011);
- **Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico** (P.B.I.) adottato con Delibera n.204 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 28.02.2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.78 del 02.04.2008);
- **Piano di Classificazione Acustica** approvato con Deliberazioni di C.C. n.50 e 51 del 17.05.2005.

## VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA ED INTERNA DEL PIANO CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

### *Coerenza del progetto con la disciplina del RU*

Il Complesso è classificato dal vigente R.U. nell'allegato IV "Schede edifici del centro storico con disciplina degli interventi" alla scheda n. Q11.

Con delibera 52 del 28/11/2018 è stata aggiornata la **destinazione urbanistica** del comparto ove l'edificio ricade, assegnandola al "*Subsistema funzionale dei servizi puntuali*" art. 28, c.15 N.T.A., ovvero "*Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato*", dove si fa riferimento ad attività ricettive, ricreative culturali, socio sanitario e di interesse collettivo, pertanto le destinazioni proposte risultano coerenti con le previsioni di R.U.

Tutte le attività proposte nel Piano di Recupero sono compatibili con i locali, assoggettabili secondo Allegato IV al R.U. alla categoria di intervento "*Ristrutturazione edilizia D2*", la quale deve intendersi comprendere anche opere strutturali legate alla riorganizzazione funzionale interna con modesti interventi sugli elementi strutturali portanti, limitati a realizzazione o tamponamento di aperture senza spostamenti dei setti murari portanti, né modifica di solaio di interpiano.

*Coerenza del progetto con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del PIT, PTC e PS.*

Per quanto riguarda la coerenza con il P.I.T., lo strumento individua la zona oggetto di intervento all'interno quella della "*Piana Livorno-Pisa-Pontedera*", una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico: l'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita. Il P.I.T. indica come criticità idro-geo-morfologica per questo territorio il consumo di suolo e propone come obiettivi di qualità, la salvaguardia dei valori ecosistemici, idro-geo-morfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema evitando nuovo consumo di suolo, riqualificando le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento, tra le altre, a quelle lineari tra Pisa e Pontedera e Ponsacco – Pontedera. Appare chiaro, quindi, che il recupero funzionale e restauro di un edificio storico esistente sia in linea con tutte le direttive sopra citate.

Per quanto riguarda la coerenza con il P.S.C., i comuni vengono raggruppati secondo i Sistemi Territoriali provinciali, dove la "*Pianura dell'Arno*", comprende il Comune di Ponsacco e le fragilità ambientali sono riassunte attraverso un diagramma, raggruppando gli indicatori ritenuti più significativi per l'analisi secondo i sistemi ambientali. Evidenzia come parametri maggiormente fragili il "*sistema di mobilità e traffico*" e quello "*energia*", indicando quindi lo sviluppo di strategie basate su una pianificazione territoriale che contrasti la dispersione sul territorio dei poli attrattori e generatori di traffico e di perseguire una stabilizzazione dei consumi energetici tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, promuovendo la riduzione dell'uso dei combustibili fossili, anche valutando le possibilità dell'uso fonti rinnovabili.

La proposta di Piano di Recupero pone particolare attenzione sul rinnovamento dell'impiantistica optando per l'uso di fonti da energia rinnovabile in piena coerenza con gli obiettivi del P.T.C.

Il P.S. vigente riconosce il Complesso come assimilato agli edifici a carattere monumentale vincolati ai sensi della ex L. 1089/39, edificato al 1954, e individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, nella direzione dello sviluppo sostenibile. In particolare promuove il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo, per la conservazione e per la valorizzazione del ruolo di centralità per la vita associata e il recupero urbano degli immobili esistenti, al fine di attivare le più appropriate azioni di riqualificazione urbana e della struttura socio-economica. Vengono inoltre individuate le unità di paesaggio e definiti gli obiettivi per i singoli sistemi. Un obiettivo per il *Sistema Ambientale* è, tra gli altri, la valorizzazione e il recupero degli elementi che costituiscono memoria storica del territorio. Per quanto riguarda il *Sistema Insediativo*, la conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e specialistico, in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie, mentre per il *Sistema Funzionale* il riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive a scala urbana, oltre che la valorizzazione del nucleo antico come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale.

Il nuovo P.S. di cui sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, ed è stata effettuata la prima seduta della Conferenza Paesaggistica regionale in data 22.04.2022, riconosce il Complesso come testimonianza di cultura religiosa, all'interno del patrimonio territoriale edificato ante 1954. Riconosce che il carattere monocentrico del sistema insediativo del Comune è in realtà il risultato della progressiva saldatura, attorno all'originario centro storico, di un reticolo di borghi e nuclei di origine rurale posti ad ovest del corso dei fiumi Cascina ed Era.

Il nuovo P.S. indica le azioni da declinare nei successivi atti di governo del territorio sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi insediativi (Abaco dell'invariante III e nella scheda dell'Ambito di paesaggio 08 del P.I.T.) in cui per il "*Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali: Piana Pisa-Livorno-Pontedera*" riporta come obiettivo, tra agli altri, la promozione, il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani.

Quindi il piano in discussione è perfettamente allineato con gli obiettivi sopra richiamati.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le minimali opere di urbanizzazione previste, si riferiscono ad opere di natura privata necessarie al fine della fruibilità dell'immobile, che non comportano convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

#### ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Trattandosi di Piano di Recupero conforme alla disciplina di RU, lo stesso non è soggetto a procedura di valutazione di assoggettabilità a VAS., ai sensi dell'art.5 bis della L.R.10/2010 e s.m.i.

#### VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

In conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, è stata depositata, per il Piano di cui trattasi, la relazione di fattibilità relativa alle indagini geologico-tecniche per il necessario deposito all'Ufficio regionale del Genio Civile di Area Vasta di Pisa ai sensi del nuovo regolamento di attuazione DPGR 5/R del 30.01.2020 e dell'art.104 della L.R. n.65/2014. (deposito n. 519 del 27 aprile 2022)

Dalla relazione, redatta dal dott. geol. Paolo Giani, tecnico incaricato, con studio in Montopoli val d'Arno, l'intervento risulta fattibile dal punto di vista geologico.

Si rimanda comunque a tutte le indicazioni tecniche, valutazioni e prescrizioni, richiamate nella relazione depositata agli atti, che fa parte integrante del progetto di recupero e degli eventuali accorgimenti tecnici in essi evidenziati per la fase di attuazione.

#### ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- Relazione tecnica e Disciplina per il recupero dell'immobile
- Relazione tecnica integrativa
- NTA
- Documentazione fotografica
- Relazione di fattibilità geologica-idraulica

- Elaborati grafici:

Tav 0 Inquadramento generale del piano

Tav 1 Stato attuale: planimetria generale – piante PT, P1 e P2

Tav 2 Stato attuale: prospetti e sezioni

Tav 3 Stato modificato: planimetria generale – piante PT, P1 e P2

Tav 4 Stato modificato: prospetti e sezioni

Tav 5 Stato sovrapposto: piante PT, P1 e P2

Tav 6 Stato sovrapposto: prospetti e sezioni

Tav 7 Parametri urbanistico edilizi e igienico sanitari: planivolumetrici - particolari

Tav 8 Dettagli spazi tecnici - particolari

## PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

La proposta di piano attuativo presentata, seguirà l'iter di adozione e approvazione ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014.

## LA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

OBIETTIVI DEL PIANO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

### **Composizione architettonica**

Il Convento delle Suore Terziarie Francescane Regolari fu progettato dall'Architetto Ingegnere Luigi Bellincioni (Pontedera, 1842-1929).

Il volume principale è composto come impianto a corte, sulla quale si innesta l'avancorpo della Chiesa, rivolto a nord-est, su via dei Mille.

La facciata mostra una composizione semplice e lineare, suddivisa in due livelli, presentando aperture bifore per le ali laterali e trifore per la Chiesa, dal fronte scandito da due ordini di nicchie simmetriche.

Il fronte retrostante che affaccia sul giardino, è costituito invece da tre livelli, dove sono aperte semplici finestre con persiane a due ante, ritmate da lesene sul solo terzo livello. In questo e negli altri prospetti laterali si ha una composizione architettonica in cui prevale il “pieno” delle masse murarie rispetto alle aperture.

In aderenza al prospetto nord-est, è stata costruita, nella prima metà del secolo scorso, un'ala, ormai storicizzata, anche all'interno della corte interna sono presenti alcuni piccoli corpi aggettanti, adibiti prevalentemente a servizi igienici, e due tettoie metalliche leggere.

Nel resede sono presenti due piccoli manufatti isolati, l'uno costruito in aderenza al cancello carrabile di ingresso, e l'altro nella parte centrale rispetto al giardino.

La proprietà è delimitata sui lati nord ed est da una muro in mattoni con in parte sovrastante ringhiera in metallo, mentre il lato sud presenta una alta muratura in blocchi cementizi, di costruzione posteriore.

### **Destinazione e utilizzo**

Il Complesso è stato destinato a scuola dell'Infanzia (Istituto San Giuseppe di Ponsacco), esperienza educativa delle suore Francescane Terziarie regolari di Ognissanti. L'attività ha avuto inizio nel 1906, mentre nel 1942 tra le attività delle suore compare anche l'istituzione di un orfanotrofio femminile, dopo scuola e attività parrocchiale, con lo scopo di aiutare le famiglie in difficoltà. I locali sono stati recentemente destinati anche ad uso della Misericordia.

Oggi gli spazi non sono più utilizzati, restano abitate solamente le camere dalle ultime due religiose presenti in struttura.

### **Stato di conservazione del Complesso**

La Chiesa e la porzione di piano primo destinata ad alloggio delle Suore si presenta in buono stato conservativo, in quanto tutt'ora utilizzata, la restante parte del piano terreno evidenzia fenomeni di umidità di risalita, anche l'ala aggiunta presenta segni di degrado. Le restanti porzioni del piano primo piano, sebbene non utilizzate, sono discretamente conservate. Il secondo ed ultimo piano è praticabile solo in parte, in quanto la metà nord è lasciata ad uso sottotetto. I locali presentano qui i maggiori segni del tempo; la copertura in alcuni punti presenta visibili segni di infiltrazioni di acqua e formazione di condense e muffe.

Sui prospetti si notano elementi incongrui come alcuni infissi in alluminio anodizzato, installazione di corpi impiantistici, presenza di piccole pensiline in tegole murate o in struttura leggera, installate sopra le aperture, la presenza di parapetti in mattoni forati a vista.

### **Proposta progettuale**

L'Istituto delle *Suore Terziarie Francescane Regolari* si propone di restaurare il Complesso, rifunzionalizzando i locali per servizi di interesse generale.

E' prevista l'introduzione delle seguenti attività:

Centro Diurno per Anziani utilizzando una porzione al piano terra del corpo principale. I requisiti strutturali saranno rispondenti al Regolamento 2R/2018, per un massimo 18 utenti. Gli spazi interni sono completati da porzione di resede e giardino recintati.

Appartamenti per utenza a bassa intensità assistenziale (anziani autosufficienti) individuati nei locali ai piani primo e secondo. Saranno ricavati sette moduli abitativi e gli spazi comuni ai vari livelli nel rispetto dei requisiti strutturali del Regolamento 2R/2018, potranno ospitare un massimo 17 utenti.

In alternativa questi spazi potranno essere organizzati sotto forma di cohousing.

Locali polifunzionali, ricavati nell'appendice di più recente costruzione, spazi che potranno essere condivisi da entrambe le utenze ad aperti alla cittadinanza in caso di eventi e spettacoli.

Gli spazi della Chiesa e gli alloggi delle suore manterranno la destinazione attuale.

### **Descrizione dell'intervento di recupero**

Saranno apportate modifiche interne legate all'adeguamento dei locali alle nuove destinazioni in progetto, tramite limitate modifiche alle partizioni interne di importanza secondaria e l'apertura/spostamento di passaggi in muratura portante.

I prospetti saranno epurati dagli elementi incongrui, verranno riaperte finestre tamponate e in alcuni casi "sparapettate" alcune porte per esigenze sia distributive che per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti,

oltre che per l'abbattimento delle barriere architettoniche creando l'accesso ai piani del nuovo ascensore esterni che verrà realizzato nella chiostrina interna.

Il Prospetto N-E (facciata della chiesa) non sarà oggetto di modifiche compositive.

#### Caratteristiche delle finiture

A seguito delle indagini stratigrafiche effettuati sul complesso sono state rinvenute tracce delle coloriture originarie delle facciate (rosa/rosso per le pareti e cornici color avorio).

Il progetto di Piano di Recupero è stato sottoposto a parere della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, la quale ha espresso parere *FAVOREVOLE con prescrizioni*<sup>1</sup> relativamente all'uso dei colori rinvenuti durante i saggi effettuati.

La proposta progettuale utilizza il colore rosa antico (come prescritto nel N.O. della Soprintendenza), evidenziando i volumi secondari con una tonalità in scala di colore.

Le pavimentazioni interne dalle caratteristiche eterogenee e di scarso pregio saranno sostituite con materiali come cotto (o gres effetto cotto) o marmo. I nuovi controsoffitti potranno essere costituiti da strutture leggere. I telai degli infissi e delle persiane saranno in legno o alluminio o pvc color legno, per ridurre i costi di manutenzione.

#### Spazi esterni

Gli spazi esterni saranno riorganizzati, nel rispetto delle superfici permeabili, per poter accogliere le nuove funzioni, verranno realizzati locali e apparati tecnici necessari al funzionamento impiantistico del complesso, gli stessi saranno opportunamente schermati da siepi per minimizzare il loro impatto visivo. Verrà inoltre inserita una struttura leggera con telaio metallico da adibire ad area di sosta coperta.

Verrà installato nella corte interna un vano ascensore, esterno all'edificio, di fronte ad una linea di finestre esistenti che verranno sparapettate per consentirne l'ingresso: l'ascensore sarà presumibilmente costituito da telaio metallico e tamponamenti vetrati e non costituisce volume in quanto macchinario utile all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Recinzioni

Al fine di riqualificare l'immagine complessiva della struttura sarà unificata l'altezza dei muri di cinta riportandola alla conformazione originale che si riscontra davanti alla facciata della chiesa, con una parte in muratura e sovrastante ringhiera metallica.

Per permettere l'accesso all'ala dell'Auditorium, sarà necessario aprire un nuovo passo carrabile sul parcheggio pubblico, con caratteristiche simili a quello su via Battisti, con due colonne a contenere il cancello metallico.

La soluzione progettuale è stata sottoposta alla valutazione della Polizia Municipale per verificare il rispetto del varco rispetto alle prescrizioni del Codice della Strada, la quale ha rilasciato parere *FAVOREVOLE*.

#### **Unità minime di intervento (U.M.I.)**

---

<sup>1</sup> Si **prescrive**, però, che per la cromia dei prospetti sia utilizzato il colore rosa antico, come da proposta progettuale e in coerenza con i saggi effettuati.

In linea con quanto disposto dall'art. 119 comma 3 della LR 65/2014 la proposta di Piano di Recupero prevede l'individuazione di unità minime di intervento costituite da edifici o loro porzioni e aree esterne sulle quali intervenire in modo unitario e contestuale e più precisamente.

UMI\_1 – Realizzazione del Centro diurno per Anziani;

UMI\_2 – Realizzazione Appartamenti per utenza a bassa intensità assistenziale e locali polifunzionali.

### **Requisiti strutturali delle destinazioni previste**

Relativamente al Centro Diurno per Anziani e agli Appartamenti per utenza a bassa intensità assistenziale la disciplina di Settore di riferimento è data dalla L.R. n. 41/2005 "*Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale*" e dal suo regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 2/R/2018, il progetto di Piano di Recupero è stato sottoposto all'attenzione dell'azienda USL – dipartimento della prevenzione che ha espresso parere *FAVOREVOLE con prescrizioni*<sup>2</sup>.

Sono rispettate altresì le normative sui requisiti igienico-sanitari e abbattimento barriere architettoniche.

### **VERIFICHE URBANISTICHE**

#### **Reperimento standard urbanistici**

Il comparto risulta interno alla perimetrazione del Centro Storico, la cui disciplina è dettata dall' art. 23 delle N.T.A del R.U. e, anche se assoggettato a normativa specifica propria (art. 28 comma 15), relativamente alla dotazione di standard si considera applicabile il comma 15 dell'art. 23 ritenendo che gli interventi edilizi, anche comportanti incremento di carico urbanistico (per aumento di superficie e/o cambio di destinazione d'uso,) NON sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68 come integrati dalle direttive del P.S., nonchè della dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale previsti dalla vigente normativa.

#### **Verifica volumi**

L'intervento complessivo non comporta incremento volumetrico, ma solamente dei minimi trasferimenti di volumi che coinvolgono esclusivamente i manufatti secondari e le appendici aggiunte in tempi successivi al nucleo principale del complesso edilizio finalizzate a rifunzionalizzare anche questi locali per il raggiungimento dei requisiti minimi per la fruibilità degli stessi (adeguamento dimensioni e altezze minime dei locali), nonchè l'introduzione nel resede di pertinenza di volumi tecnici, dalle caratteristiche descritte nell'allegato "A" del DPGR 64/R/2013, che non concorrono al computo del Volume (art 23 del citato DPGR ).

E' prevista la demolizione del piccolo manufatto utilizzato come autorimessa realizzato in aderenza al muro di cinta lato via Battisti, dalle caratteristiche costruttive precarie e incoerente con la composizione complessiva, senza che ne venga recuperato il volume.

Le destinazioni da insediare dopo il recupero (centro diurno per anziani – residenza specialistica – locali polifunzionali) si configurano come opere di urbanizzazione secondaria (art. 10, c.4 NTA RU) per cui si ritengono



scomputabili sia gli oneri sia di urbanizzazione primaria che secondaria (ad esclusione del solo "costo di costruzione")

## CONCLUSIONI

Vista la documentazione presentata che, dal punto di vista urbanistico risulta completa e non necessita di ulteriori integrazioni;

- verificati i presupposti di coerenza con gli strumenti sovraordinati ed il Regolamento Urbanistico vigente;
- verificati altresì i presupposti di conformità con le normative regionali e nazionali;
- effettuato il deposito al Genio Civile in data 08.04.2022, il Piano è stato iscritto nel registro dei depositi con il numero 519 del 27 aprile 2022.

Acquisiti con esito favorevole i pareri seguenti servizi:

- Lavori pubblici
- Polizia municipale

Considerati l'esito dei pareri dagli enti gestori dei sottoservizi (e-distribuzione non ancora pervenuto), la documentazione presentata e premesse tutte le soprarichiamate considerazioni si ritiene che **la fase istruttoria della proposta di Piano di Recupero possa ritenersi conclusa e procedibile.**

Il funzionario istruttore

*Arch. Cristina Donati*

Il Responsabile del Procedimento

*Arch. Nicola Gagliardi*