(Provincia di Pistoia)

Ufficio del Garante della informazione e della partecipazione

IL DOCUMENTO DI SINTESI PER LA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

ai sensi dell'articolo 3 comma 2 lettera a) della D.G.R.T. n. 1112 del 16.10.2017

attinente alla formazione dell'atto di governo del territorio denominato:

"Variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello"

Buggiano lì 23/08/2022

IL GARANTE
DELLA INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
(Arch. Sheila Lazzerini)

LAZZERINI
SHEILA
25.08.2022
12:27:19
GMT+00:00

Comune di Buggiano – Ufficio Garante della informazione e della partecipazione
Piazza Matteotti 1, 51011 Borgo a Buggiano
Tel. 0572 317131 Fax 0572 317164
Sito Web: http:\\www.comune.buggiano.pt.it Email: s.lazzerini@comune.buggiano.pt.it

Documento di sintesi ai sensi dell'articolo 3 comma 2 lettera a) della D.G.R.T. n. 1112 del 16.10.2017

INDICE

1. Premessa

2. La sintesi dei contenuti della variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello"
   2.1. Cronistoria PDR di S. Scolastica
   2.2. I contenuti del PDR di S. Scolastica
   2.3. I Contenuti della variante al PDR di S. Scolastica

3. Il procedimento urbanistico

4. Le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale

5. Le modalità per accedere alla partecipazione e relativo periodo temporale

LE INFORMAZIONI SULLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDR DEL COMPLESSO EX MONASTERO DI S. SCOLASTICA IN BUGGIANO CASTELLO

1. Premessa

Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R e dalla Delibera della Giunta Regione Toscana n. 1112 del 16.10.2017, il presente documento, viene redatto dal Garante della Informazione e Partecipazione, di seguito Garante, al fine di assicurare a chiunque (cittadini, singoli e associati, nonché di altri soggetti interessati pubblici o privati), già in questa fase, preliminare alla approvazione dell'atto da parte della Amministrazione Comunale, l'informazione e la partecipazione alla formazione dell'atto.

In particolare il presente documento attraverso un linguaggio non specialistico, vuole rappresentare la introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso, con la indicazione dei seguenti elementi e/o dati:

- la sintesi dei contenuti del Piano;
- le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale;
- le modalità per la partecipazione e relativo periodo temporale.

2. La sintesi dei contenuti della variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello

Il presente documento di sintesi, impostato con linguaggio semplice al fine di risultare di facile comprensione, contiene una descrizione sintetica dei contenuti e degli obiettivi della *"Variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello"*, al fine di dare idonea ed adeguata informazione a tutti i cittadini.

Prima di procedere alla esposizione dei contenuti e degli obiettivi della variante di cui trattasi, si ritiene utile una premessa, ove si riporta la cronistoria e la evoluzione del PDR di S. Scolastica.

2.1. Cronistoria PDR di S. Scolastica

Il PDR di cui trattasi, trae origine dalle previsioni urbanistiche di preesistente Piano dei Centri Storici (PCS), in variante al previgente PRG, approvato dalla Regione Toscana con DGR n. 445 del 25.01.1993.

Secondo tali previsioni, gli interventi edilizi nell'ambito territoriale ove insiste il complesso "ex Monastero di S. Scolastica", risultavano essere assoggettati a preventivo piano di recupero (PDR), che, a seguito di istanza dei soggetti aventi titolo, veniva approvato dal Comune di Buggiano con DCC n. 65/2005.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal PDR di cui sopra, risultavano essere oggetto di convenzione stipulata in data 09.08.2006 tra la Società Monastero del Castello ed il Comune di Buggiano.

Il PDR risultava poi essere oggetto di variante di cui alla DCC n. 62 del 30/11/2015, con la quale tra l'altro, si sopprimeva la duplice destinazione assegnata al parco pertinenziale del Monastero (parte privata e parte pubblica), evitando con ciò il frazionamento del medesimo. Con tale variante è stato possibile perciò mantenere l'unitarietà percettiva del parco, quale pertinenza privata del complesso (come in origine), individuando in altra area il verde pubblico ai fini del rispetto degli standard urbanistici.

Successivamente, a seguito di nuova richiesta di variante al PDR di S. Scolastica, necessaria per procedere a taluni interventi insistenti nel parco di pertinenza del complesso, in data 01.02.2022 veniva indetta la Conferenza paesaggistica con Regione e Soprintendenza, al fine di valutare la coerenza di quanto oggetto di richiesta rispetto al Piano Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, avente valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

La conferenza esprimeva parere favorevole alle trasformazioni richieste ed il Comune di Buggiano con D.C.C. n. 2 del 19.03.2022, approvava la variante al PDR S. Scolastica.

La convenzione del 09.08.2006 rep. n. 3740 sopra richiamata della validità di anni 10, per effetto dell'art. 30, c. 3 bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. c.d. "del fare"), acquisiva "ope legis" una proroga di tre anni e successivamente, con DCC n. 73/2019 ulteriore proroga di anni tre e con D.C.C. n.18/2022 altra proroga di anni tre, con ciò determinando la validità della medesima sino al 09.08.2025.
La convenzione che oggi disciplina e regola il PDR di S. Scolastica è stata stipulata dal Comune di Buggiano con il Soggetto attuatore del Piano in data 21.07.2022 rogata Notaio Lenzi Raffaele.

2.2. I contenuti del PDR di S. Scolastica

Il PDR, interessa un antico complesso edilizio denominato "ex Monastero di S. Scolastica", ubicato nel centro storico di Buggiano Castello, sottoposto a tutela paesaggistica in quanto appartenente ai beni paesaggistici di cui all'articolo 136 del Codice.
Tale ambito infatti stante la particolare bellezza, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 07.03.1963, pubblicato sulla G.U. n. 109 del 23.04.1963, con il quale si disponeva che "*Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua meravigliosa distesa di ulivi visibile a chiunque salga verso l'antico paese, costituisce un quadro naturale di suggestiva bellezza, tra i più belli della Toscana, nonché un complesso avente valore estetico e tradizionale*, - *decreta* - *la zona sita nel territorio di Buggiano Alto, in provincia di Pistoia, e delimitato nel modo che segue ... omissis ... ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.*"
Il PDR di S. Scolastica si è sempre posto l'obiettivo del recupero del complesso del Monastero con la tutela e valorizzazione del medesimo, che al 2006, risultava in pessimo stato di manutenzione generando un degrado fisico ed urbanistico proprio all'interno del nucleo storico del Castello, oggetto di tutela paesaggistica.
Il Soggetto attuatore del Piano ha sempre concertato con il Comune di Buggiano e la Soprintendenza delle provincie di Firenze Pistoia e Prato, gli interventi da eseguire nel rispetto delle vigenti normative comunali e sovracomunali, promuovendo un attento recupero e restauro del complesso di S. Scolastica, del parco pertinenziale, delle mura castellane e delle torri.
Il complesso avrà una destinazione turistico-ricettiva, e sarà dotata di una struttura alberghiera con n. 19 camere (camere, suite e B e B.), di una sala ristorante, di un bar, di una s.p.a., e di un'area pertinenziale nell'attuale parco circondato dalle mura castellane, ove sono previste piccole piscine ed aree relax per gli ospiti.
Particolare attenzione è stata data al recupero e valorizzazione del parco in cui saranno recuperate le essenze vegetazionali già presenti, con altre da mettere a dimora con particolare riferimento agli agrumi (aranci, limoni), con ciò ribadendo l'identità del Castello di Buggiano, quale borgo degli agrumi.

2.3. I Contenuti della variante al PDR di S. Scolastica

La Società Monastero del Castello s.r.l., quale soggetto attuatore del PDR di S. Scolastica, in data 01.08.2022, avanzava richiesta al Comune di Buggiano per procedere ad una variante al Piano, per sopravvenute esigenze legate alla funzionalità del complesso, individuando n. otto interventi che riguardano esclusivamente il parco pertinenziale.
In via preliminare, possiamo evidenziare che taluni interventi sono volti a dare maggior servizio di qualità agli ospiti, prevedendo in modo particolare interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche così da consentire l'accessibilità agli spazi anche a persone diversamente abili, altri interventi finalizzati a dotare il complesso di spazi necessari utili per l'alloggio di impianti tecnologici per le esigenze della struttura, mentre altri volti alla riconversione di taluni spazi ad altri usi.
Gli otto interventi, come di seguito indicati, non determinano incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.

Intervento n. 1- mutamento di uso da cabina interrata enel a locale accessorio alla spa della struttura

L'intervento n.1 riguarda il cambio di uso del locale destinato a cabina enel interrata in un locale di completamento alla SPA in modo da poter usufruire di spazi più ampi che rendono accessibile il locale anche a persone diversamente abili. In tale volume interrato troverebbero localizzazione una sauna ed un bagno turco accessibili dalle presone con ridotta capacità motoria. L'intervento risulta facilmente realizzabile essendo il livello SPA ed il livello cabina enel alla solita quota. L'intervento non prevede alcuna apertura verso l'esterno.

Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 c.3 lett. b) ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 2 - posa in opera di piccola vasca relax

L'intervento n. 2, da eseguirsi nella parte a nord del complesso, consiste nella posa in opera fuori terra di una vasca calda da poter utilizzare anche d'inverno. La vasca di dimensioni ridotte (mt 4,10x1,90), sarà incastrata tra la scarpata di pietra ed il muro del complesso e rifinita con pietra locale.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 3 - esecuzione di corridoio e vani tecnici interrati

L'intervento n. 3, risulta finalizzato alla esecuzione di corridoio interrato, posto nella parte sommitale del parco ed in adiacenza ad un muro già esistente. Il suddetto corridoio avrà la funzione di collegamento tra l'attuale pozzo esistente e l'interno della torre esistente, ove sarà collocata una piccola vasca calda. Dal medesimo corridoio sarà possibile accedere anche a due piccoli vani tecnici anch'essi di nuova realizzazione. Il corridoio interrato, che permetterà l'accessibilità alla vasca calda di cui sopra anche alle presone con ridotta capacità motoria del complesso, avrà una altezza di mt 2,40 mentre i due piccoli vani tecnici una h di mt 2,35.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 c.3 lett. b) ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 4 - esecuzione di bagno accessibile a persone diversamente abili e piccolo vano tecnico entrambi interrati

L'intervento n. 4, risulta finalizzato alla esecuzione di un piccolo vano tecnico necessario per la collocazione di impiantistica utile al funzionamento delle attigue piscine. Oltre al vano tecnico completamente interrato della h interna di mt 2,35, l'intervento n. 4 prevede altresì la esecuzione di piccolo bagno interrato di h mt 2,40, utile per gli ospiti diversamente abili, da essi usufruibile anche attraverso la installazione di servo scala che permette di rendere fruibile tutta la parte alta del parco dell'ex Monastero.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 c.3 lett. b) ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 5 - esecuzione di deposito e locale tecnico entrambi interrati

L'intervento n. 5, prevede la esecuzione di volume interrato e locale tecnico, entrambi di h 2,35 mt che saranno posti nelle immediate vicinanze del complesso e nella parte centrale del parco. Stante la vicinanza al complesso, gli accessi dall'esterno non saranno visibili da aree pubbliche. Questo intervento era stato già autorizzato più a valle con precedente variante al PDR di S. Scolastica, approvata con D.C.C. n. 2/2022, ma per motivi di fattibilità è stata richiesta con la presente variante, una diversa dislocazione.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 6 - esecuzione di nuova cabina enel interrata

L'intervento n. 6, prevede una diversa localizzazione di cabina elettrica, già precedentemente autorizzata e prevista nell'area oggi oggetto di trasformazione come da intervento 1 di cui sopra. In particolare la nuova cabina elettrica interrata, sarà di media tensione e costituita di due locali interni: uno strettamente funzionale per il complesso dell'ex Monastero, l'altro per l'Enel che porterà una nuova linea per il Borgo.

Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 7 - recupero di vasca preesistente

L'intervento n. 7, prevede il recupero di attuale vasca di cemento già prevista per il recupero dell'acqua. Il recupero sarà attuato attraverso la posa di sovrastante solaio, pavimentato con pietra locale come i percorsi di progetto e lo spazio interno così ricavato, della altezza di mt 1,60 circa, sarà utile per lo stoccaggio di materiale da esterni.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Intervento n. 8 - recupero di vasca preesistente

L'intervento n. 8, risulta anch'esso finalizzato al recupero di una preesistente vasca di cemento anch'essa nata per il recupero delle acque, e trasformarla in parte a vasca per la suite n. 318. Tale vasca, posta nella parte sommitale del parco ed in adiacenza alla struttura, sarà rifinita con bordi in pietra locale come presente in tutto il complesso.
Per quanto sopra descritto è da rilevare che l'intervento proposto, ai sensi del DPGR n. 39/R/2018 (art. 10 ed art. 15) non determina incremento di superficie edificabile, né di volume edificabile, né di superficie coperta.
L'intervento trova rappresentazione grafica negli elaborati grafici allegati alla richiesta e consultabili al link indicato nel successivo paragrafo 4.

Gli interventi sopra descritti saranno oggetto di valutazione e successiva approvazione da parte della Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, così come indicato nel successivo paragrafo.

3. Il procedimento urbanistico

La presente "*variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello*" sarà assoggettata alle procedure di approvazione di cui al Titolo V Capo II Sezione I della L.R. n. 65 del 10.11.2014.
Più in particolare, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 112 della L.R. n. 65/2014, il Comune procederà con unico atto alla approvazione, in quanto la variante:

- non comporta aumento della superficie edificabile;
- non comporta aumento dei volumi degli edifici;
- non modifica il perimetro del piano previgente;
- non comporta riduzione complessiva degli standard già previsti dal previgente piano attuativo.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di formazione della "*variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello*", dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, sarà pubblicato sul BURT in cui sarà data notizia della avvenuta approvazione.

4. Le modalità per accedere alla informazione e relativo periodo temporale

L'istituito della informazione ha la finalità di assicurare ogni informazione a tutti i cittadini interessati durante tutte le fasi procedimentali nella formazione dell'atto di governo del territorio.
Per accedere ad ogni tipo di informazione, visione degli atti, chiarimenti e/o estrazione di copia dei documenti, quest'ultima previa richiesta scritta, sarà necessario rivolgersi all'Ufficio del Garante della informazione e della partecipazione, in orario di apertura al pubblico (Martedì e Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00), con prenotazione on-line, rivolgendosi direttamente al Garante, attraverso i seguenti recapiti:
Ufficio del Garante della Comunicazione e della partecipazione: Piazza Matteotti n.1 - 51011 Buggiano (PT); n. telefono: 0572 317131 n. fax 0572 317164

indirizzo e mail: s.lazzerini@comune.buggiano.pt.it
indirizzo pec: certificata@pec.comune.buggiano.pt.it
Si evidenzia che la documentazione necessaria per la approvazione della variante semplificata al PDR del complesso ex Monastero di S. Scolastica in Buggiano Castello, è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Buggiano, alla sezione amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio – Pubblicazione atti vari – Proposta di Variante semplificata al PDR S. Scolastica, al seguente link:
https://jcity.comune.buggiano.pt.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/23020?p_p_state=pop_up

5. Le modalità per accedere alla partecipazione e relativo periodo temporale
L'istituto della partecipazione ha la finalità di assicurare la partecipazione a tutti i cittadini interessati durante le fasi preliminari alla formazione dell'atto, tale da acquisire contributi utili alla determinazione dei contenuti dell'atto da approvare.
A tale fine il Garante, di concerto con la Amministrazione Comunale, procederà ad indire un incontro pubblico, prima della approvazione della variante semplificata ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, dandone adeguata e tempestiva pubblicizzazione.
Chiunque interessato, potrà pertanto partecipare al suddetto incontro pubblico, nel quale avrà la possibilità di avanzare eventuali valutazioni, raccomandazioni e proposte, (che sintetizziamo in contributo), che saranno successivamente valutate dalla amministrazione procedente.
La partecipazione può essere comunque garantita anche attraverso l'invio di contributo al sito del Garante della informazione e partecipazione, attraverso la compilazione di modulistica da reperire sul sito web del Garante, tramite invio per email, per pec o per posta ordinaria, da recapitare al Garante.

Buggiano lì 25/08/2022

IL GARANTE
DELLA INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
(Arch. Sheila Lazzerini)

LAZZERINI
SHEILA
25.08.2022
12:27:19
GMT+00:00