



COMUNE DI PONTASSIEVE

Servizio Pianificazione Territoriale

40^a modifica al RUC per variazione alla classe di interesse,
ai sensi dell'art. 39 comma 16 delle norme RUC,
degli edifici posti in:

via Aretina 21 a Sieci- annesso podere "Castellare"
via dell'Argomenna 35 – annesso podere "Prato"
via Uscioli – edificio in loc. "Pian di Casi"

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Fabio Carli)

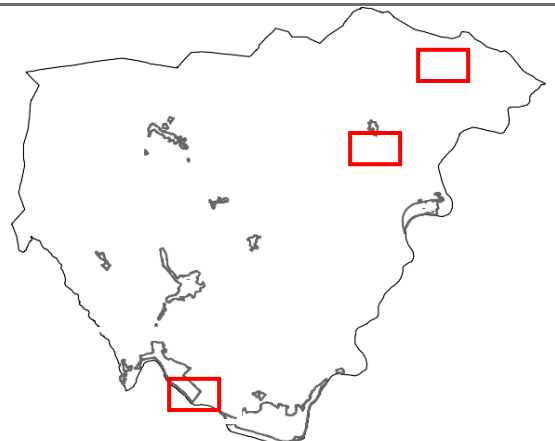
OGGETTO: RELAZIONE URBANISTICA

DATA: NOVEMBRE 2021

REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005



Il Comune di Pontassieve ha ricevuto le seguenti istanze finalizzate alla revisione delle classi di valore degli edifici, attribuite dal Regolamento Urbanistico :

- istanza presentata in data 5.08.2021 prot. 19733 (P.E. 2021/1183), dall'Arch. Foggi Alessandro in qualità di tecnico incaricato dal proprietario ██████████, relativa all'immobile posto in via Aretina 21 a Sieci – annesso podere “Castellare”, identificato al NCEU nel foglio 94 particella 59 sub. 2; istanza finalizzata all'eliminazione del valore dell'edificio
- istanza presentata in data 12.10.2021 prot. 25343 (P.E. 2021/1182), dal Geom. Lapo Biffoli in qualità di tecnico incaricato dai proprietari ██████████, relativa all'immobile posto in via dell'Argomena 35, Santa Maria in Acone – annesso podere “Prato”, identificato al NCEU nel foglio 47 particella 36 sub. 502; istanza finalizzata alla modifica della classe di valore dell'edificio da edificio di valore ad edificio di valore limitato all'assetto esterno
- istanza presentata in data 10.02.2021 prot. 3856 (P.E. 2021/763), dal Geom. Lorenzo Loiero in qualità di tecnico incaricato dal proprietario ██████████, relativa all'immobile posto in via Uscioli – edificio in località “Pian di Casi”, identificato al NCEU nel foglio 19 particella 99 sub. 2; istanza finalizzata all'eliminazione del valore dell'edificio

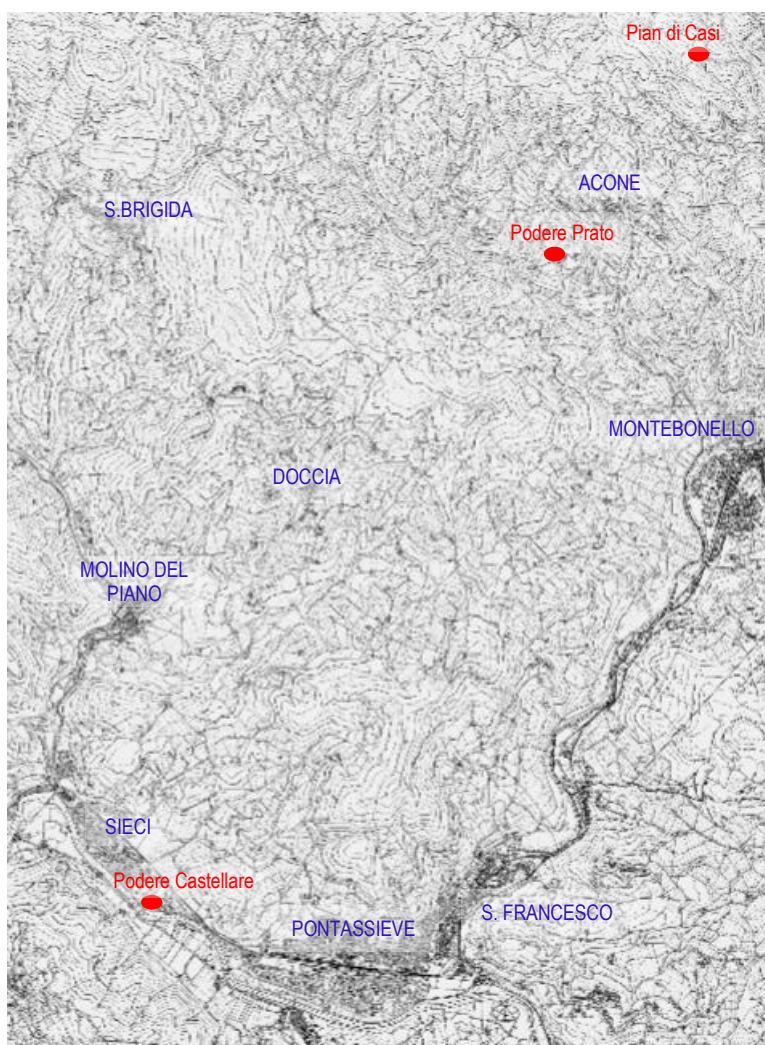


Figura 1 - Inquadramento generale

Il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione C.C. n.154 del 29.12.2005, classifica gli edifici in base alle seguenti categorie:

- edifici di interesse culturale
- edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno
- edifici privi di interesse culturale
- altro manufatto edilizio puntuale di interesse culturale
- altro manufatto edilizio puntuale di interesse culturale limitato all'assetto esterno.

L'annesso podere Prato e l'edificio in località Pian di Casi sono classificati come “edifici di interesse culturale”; l'annesso del complesso immobiliare podere Castellare è classificato come “edificio di interesse culturale limitato all'assetto esterno”.

L'articolo 39 comma 16 delle norme del Regolamento Urbanistico, dispone che per gli edifici di interesse culturale è facoltà degli interessati segnalare all'Amministrazione Comunale eventuali errori di attribuzione della suddetta classe di interesse e l'Amministrazione provvede

alla valutazione tecnica della segnalazione e, qualora riscontri incoerenza tra l'attribuzione della classe e i criteri medesimi, apporta la variazione alla classificazione mediante deliberazione del Consiglio Comunale.



Figura 2 – Immobili oggetto dell’istanza

Le tre istanze sono state presentate ai sensi del suddetto articolo e al fine di dimostrare l’incoerenza della classe di valore attribuita con i criteri stabiliti dal RUC è stata prodotta, per ciascuna istanza, documentazione tecnica contenente l’analisi storico-critica degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’immobile, la ricognizione sull’epoca di costruzione, la valutazione dello stato di conservazione fisico e tipologico, nonché la documentazione fotografica. Tali elaborati vengono allegati alla proposta di deliberazione.

Ciascuna documentazione è stata valutata dal Servizio Pianificazione Territoriale che ha provveduto ad esaminare le schede di analisi allegate al censimento dei beni culturali ambientali denominato “Studio Reali” (schede 362/b, 623, 590), redatto nel 1980 e agli atti del Comune. Lo studio individua i particolari architettonici e gli elementi di valore ed esprime un giudizio complessivo sul valore dell’immobile; si riporta di seguito il giudizio del rilevatore contenuto nelle schede:

- scheda n. 362/A relativa al complesso edilizio Castellare: edificio in pianura di nessuna particolarità fortemente modificato nella ristrutturazione avvenuta
- scheda 623 relativa al complesso edilizio Podere Prato: interessante per i volumi e i materiali dell’edificio principale e dell’annesso addossato sul lato est
- scheda 590 relativa all’edificio Pian di Casi : planimetria dell’edificio semplice e lineare, da conservare nella sua integrità – rilevante la posizione ambientale

Le istanze sono state sottoposte all’esame della Commissione del Paesaggio che in data 14 ottobre 2021 ha espresso i seguenti pareri:

- per l’annesso del Podere Castellare: parere favorevole
- per l’annesso del Podere Prato: parere favorevole
- per l’edificio Pian di Casi: la Commissione, vista la documentazione presentata, ritiene che la richiesta possa essere accolta con le seguenti raccomandazioni:
 - che in occasione di eventuali progetti di recupero e/o ristrutturazione del complesso immobiliare venga mantenuta inalterata la conformazione planaltimetrica dell’edificio;
 - inoltre, si raccomanda un sostanziale mantenimento della caratteristica tradizionale della copertura sia internamente che esternamente all’edificio, così come una sostanziale conservazione del sistema delle aperture sui prospetti attualmente esistenti, fermo restando eventuali necessità derivanti da normative di natura igienico-sanitaria.

Per quanto sopra si ritiene che il Podere Castellare non presenti elementi storico-culturali da preservare e, rilevata l’assenza di elementi architettonici e tipologici di pregio, si ritiene che l’attribuzione di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” sia incoerente con i criteri generali di classificazione indicati al paragrafo 2.2 della

relazione “elaborato A” del Regolamento Urbanistico e pertanto si propone al Consiglio Comunale di modificare la classe di valore attribuita all’immobile in oggetto classificandolo come “edificio privo di interesse culturale”, seguendo la procedura dell’art. 39.16 del RUC.

Relativamente all’annesso del podere Prato, si ritiene che solo internamente la tipologia costruttiva dell’immobile non presenti elementi storico-culturali da preservare, né elementi architettonici e tipologici di pregio, e pertanto si propone al Consiglio Comunale di modificare la classe di valore attribuita all’immobile da “edificio di interesse culturale” a “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno”, sempre seguendo la procedura dell’art. 39.16 del RUC.

Per l’edificio Pian di Casi, preso atto del parere della Commissione Paesaggistica, si ritiene che se pur l’edificio non presenti particolari elementi storico-culturali da preservare, né elementi architettonici e tipologici di pregio, sia auspicabile il sostanziale mantenimento delle caratteristiche principali dell’edificio e pertanto si propone al Consiglio Comunale di modificare la classe di valore attribuita all’immobile da “edificio di interesse culturale” ad “edificio privo di interesse culturale” riportando nella deliberazione le raccomandazioni espresse dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 14 novembre 2021.

Le variazioni si concretizzano col modificare le seguenti tavole del Regolamento Urbanistico:

Elaborato D3.2 – Tavola sistema insediativo Sieci eliminazione del simbolo di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno”(retino con bordo nero spesso) in corrispondenza dell’edificio identificato catastalmente al NCEU nel foglio 94 particella 59 sub 2 (annesso podere Castellare)

elaborato D1 – “Tavola territorio rurale e aperto-nord” – sostituzione del simbolo di interesse culturale (retino rosso) con il simbolo di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” (retino verde) in corrispondenza dell’edificio identificato catastalmente al NCEU nel foglio 47 particella 36 sub. 2 (annesso podere Prato), nonché eliminazione del simbolo di “edificio di interesse culturale”(retino rosso) in corrispondenza dell’edificio identificato catastalmente al NCEU nel foglio 19 particella 99 (edificio loc. Pian di Casi).

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole D3.2 e D1 del RUC allo stato vigente e allo stato variato.

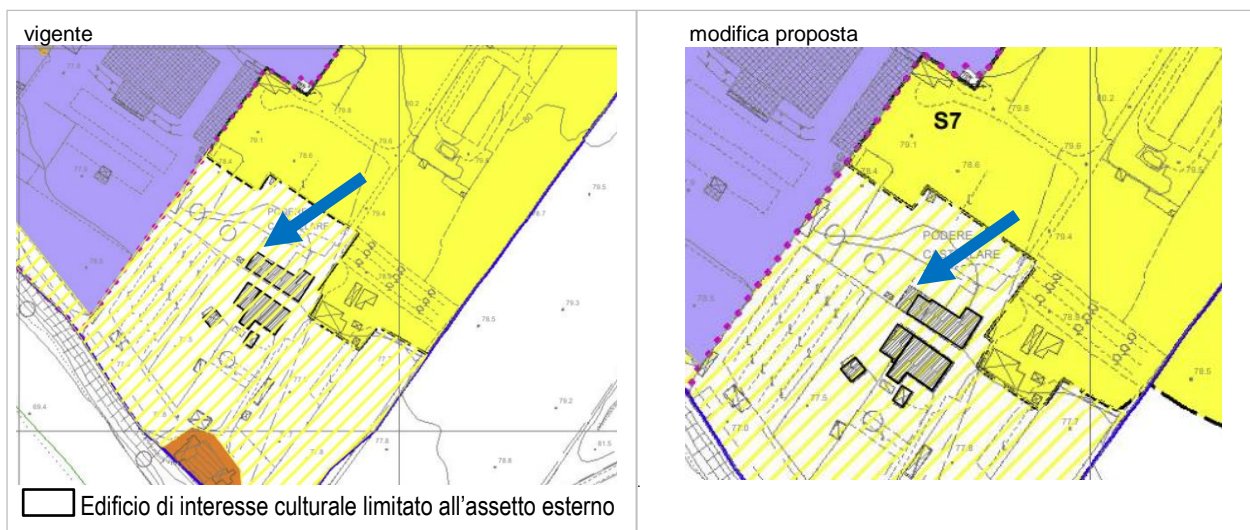


Figura 3 – Estratto tavola D3. 2del RUC – area annesso podere Castellare

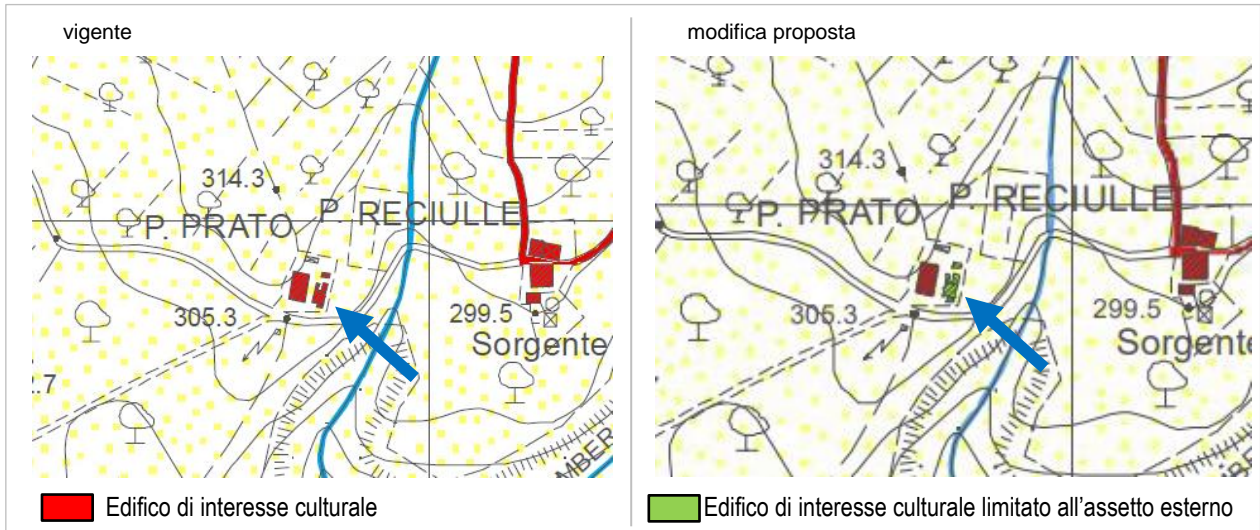


Figura 4 – Estratto tavola D1 del RUC – area annesso Podere Prato

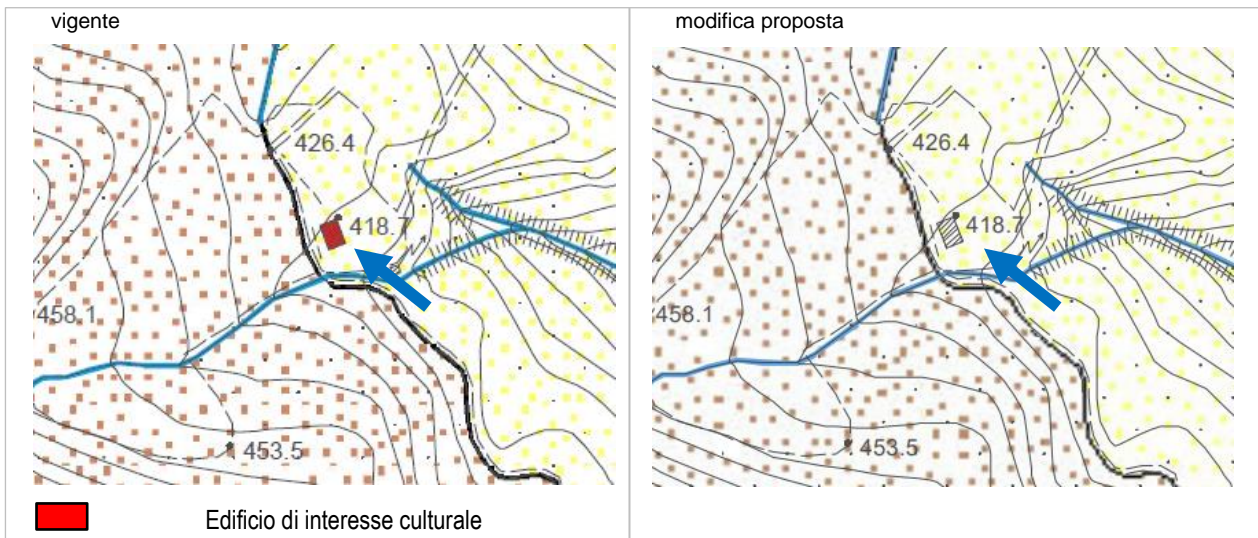


Figura 5 – Estratto tavola D1 del RUC – area edificio Pian di Casi