



Comune di Pontassieve  
Area Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione Territoriale

Allegato alla delibera G.M.  
Nr. 67 del 27.5.16  
IL VICE SEGRETARIO  
Dott. Francesco Cammillo

All. B1

## PIANO DI RECUPERO COMPLESSO IMMOBILIARE "Nafrico di sopra"

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 18 L.R. 65/2014

Pontassieve, 15 giugno 2016

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Dott. Fabio Carrà)

## Indice

1. Fasi del procedimento – Rispetto norme legislative e regolamentari
2. Profilo di coerenza interna ed esterna
3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale
4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato
5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65
6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

### 1. Premessa - Fasi del procedimento – Rispetto delle norme legislative e regolamentari

In data 23/4/2015 prot. 10248 è stata presentata dai proprietari la domanda di approvazione di Piano di Recupero di un complesso immobiliare composto da 2 diversi edifici ed ubicato in località Nafrico di Sopra in frazione di Montebonello.

Il piano di recupero riguarda la 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 del complesso immobiliare.

La proposta di piano di recupero è stata presentata in regime di L.R. 65/2014 e sottoposta alla disciplina dell'integrazione Paesaggistica al PIT approvata con deliberazione C.R. n.37 del 27/5/2015.

Il complesso edilizio oggetto dell'intervento di restauro e ristrutturazione edilizia ricostruttiva è nel Piano Strutturale vigente situato nell'Utoe n. 2 Montebonello, territorio aperto, subsistema dell' "Alta collina".

Il complesso non è inserito nelle zone perimetrate dal RUC come zone di recupero ai sensi della L. 457/78 ma la tipologia dell'edificato esistente e l'entità volumetrica della demolizione e ricostruzione (art. 27 e art. 38 norme Ruc) sottopongono l'intervento proposto a piano attuativo; il piano attuativo in oggetto si configura pertanto come piano di recupero e pertanto sottoposto al disposto dell'art. 27 della L. 457/78 ed ai contenuti dell'art. 119 della L. 65/2014.

Il complesso immobiliare era già stato interessato da Piano di recupero (non attuato) presentato dai precedenti proprietari nell'anno 1995 (P.E: 3242); le valutazioni compiute allora dagli organi tecnici e politici dell'amministrazione comunale (C.E.I., C.E., commissione consiliare urbanistica) sono state tenute in debito conto nell'attuale istruttoria compiuta dal servizio Pianificazione, anche in considerazione dello stato di degrado dell' edificio individuato come annesso (unità di intervento minima B - quasi completamente diruto) e della mancanza di documentazione storica tale da consentire con certezza la ricostruzione filologica delle volumetrie esistenti.

L'intervento prevede in sintesi:

ricostruzione edificio unità minima di intervento A (composto da n. 2 unità immobiliari da destinare a civile abitazione – SUL pari a mq. 423 e volumetria pari a mc. 1.468

demolizione e ricostruzione edificio unità minima di intervento B composto da unica unità immobiliare da destinare a civile abitazione – SUL pari a mq. 124 e volumetria pari a mc. 349

Sistemazioni esterne – unità minima di intervento C - inerenti l'area di pertinenza del complesso immobiliare e finalizzate alla sistemazione delle strade di accesso interne al lotto, sistemazioni dell'area con terrazzamenti, sistemazioni a verde

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

L'intervento non contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione.

L'intervento può essere attuato mediante Scia per intervento di restauro edificio A (art. 135 L. 65/2014), Permesso a costruire o Scia per ricostruzione edilizia ricostruttiva - edificio B, Scia per sistemazioni esterne.

#### Acquisizione pareri richiesti per legge, segnalazioni, proposte, contributi e prescrizioni

Ufficio Lavori Pubblici e ufficio Polizia Municipale – stante la mancanza di opere di urbanizzazione non è stata ritenuta necessaria l'acquisizione dei pareri

In data 30 maggio 2016 prot interno 14491 del 27/5/2016 è stato effettuato, ai sensi dell'art. 104 L.R. 65/2014, il deposito delle indagini geologiche all'ufficio del Genio Civile di Firenze

Parere commissione edilizia – Nelle more della nomina della commissione edilizia Comunale, attualmente decaduta, si è proceduto ad una valutazione del progetto internamente alle varie strutture dell'AGT (Servizio Pianificazione, Servizio Edilizia Privata, Servizio Ambiente, Dirigente); la valutazione del progetto non ha rilevato elementi ostativi all'adozione del Pdr

*Ulteriori pareri e autorizzazioni da acquisire in fase di Scia o Permesso a costruire:*

- DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- DPCM 5.12.97 (requisiti acustici passivi edifici)
- Vincolo idrogeologico: l'area è soggetta ex art.37 L.R. 39/00, in fase di attuazione dovrà essere acquisito il relativo nulla-osta ai sensi dell'art.42.5 L.R.39/00 da parte dell'Ufficio Gestione Associata Vincolo Idrogeologico dell'Unione dei Comuni "Valdarno e Valdisieve"

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004: una piccola parte del residuo ricade in area boscata (art.142.1.g) e pertanto, se interessata da interventi di trasformazione, essere sottoposta alla relativa procedura di autorizzazione Paesaggistica prevista dal D.Lgs 41/2004

#### 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. E' 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 (nell'edificio B la parte non sopralcata ha il lato minore  $\geq$  mt.2)
6. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.27 comma 6 lettera c) norme RUC (materiali NTA, dove non indicati norma 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

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula dello schema di convenzione allegato alla deliberazione Consiliare di adozione del Piano di Recupero.

#### Fasi conclusive della procedura:

- Adozione del Pdr da parte del Consiglio comunale, con contestuale individuazione dell'area interessata quale "zona di recupero" nonché quale "immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero", il tutto ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78
- Trasmissione alla Città Metropolitana, pubblicazione avviso di adozione sul BURT e sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni
- Se pervenute Osservazioni : Approvazione da parte del Consiglio comunale con motivazione delle determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e trasmissione alla Città Metropolitana e avviso sul Burt di approvazione.
- Se non pervenute osservazioni : Pubblicazione avviso di approvazione sul BURT dell'avvenuta efficacia del Piano di Recupero

#### Cessione Aree - Corresponsione controvalore

Corresponsione del controvalore delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, in applicazione dell'art. 3.10 del Regolamento approvato con Delibera C.C. n.139/2006:

Aree per parcheggi e verde pubblico:	
mc.(1467,60+348,75)/80mcx18mqx0,50	= mq. 204,34
Aree per urbanizzazione secondaria:	
mc.(1467,60+348,75)/100mcx30mqx0,50	= mq. 272,45
Tot. Aree	= mq. 476,79
Controvalore = mq.476,79 x 52,00 €/mq	= € 24.782,68

#### Valutazione ambientale Strategica

La presentazione del Pdr e la relativa istruttoria compiuta dal Servizio Pianificazione sono avvenute in regime di L.R. 10/2010 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 VAS né a verifica di assoggettabilità, trattandosi di Piano di Recupero con valore di Piano attuativo non comportante variante allo strumento urbanistico.

## 2. Profilo di coerenza interna ed esterna

### Coerenza esterna

Il piano di Recupero in adozione rientra tra gli strumenti della Pianificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014.

Con riferimento al PIT ed alla integrazione paesaggistica approvata con Deliberazione G.R. n. 37 del 27/5/2015 il piano attuativo risulta coerente con gli obiettivi generali del piano inerenti tutela e valorizzazione delle invarianze strutturali, con gli obiettivi di qualità previsti nella disciplina di ambito e rispettano le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina del piano.

In particolare:

Il Comune di Pontassieve rientra nell'ambito di paesaggio Mugello.

Il complesso immobiliare oggetto di piano di recupero rientra nelle seguenti invarianze strutturali

Invariante 1 - Sistema morfogenetico : Collina a versanti ripidi su unità Toscane

Invariante 2 - Caratteri ecosistemici del Paesaggio - Matrice agrosistemica collinare

Invariante 3 - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi - Morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche

Invariante 4 - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali - Morfotipo del mosaico collinare a uliveto e vigneto

L'intervento prevede la ricostruzione, a parità di volume, altezze, ubicazione sul lotto, caratteri costruttivi ed finiture edilizie, di due edifici rurali semidiruti costituenti un unico nucleo insediativo isolato.

L'intervento non prevede "smarginamenti" del lotto di pertinenza dell'edificato nelle confinanti sistemazioni agricole a uliveto terrazzato. Non vengono pertanto alterati caratteri rientranti nelle invarianze 1,2 e 4.

In relazione all'invariante 3 l'intervento rientra nell'azione inerente il recupero e la valorizzazione del patrimonio insediativo storico delle aree collinari e montane e nelle direttive correlate all'obiettivo 2 della scheda di ambito in relazione a "tutelare integrità morfologica dei centri, nuclei e aggregati storici....." e "rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale (abitativa, ..... ) gli insediamenti all'ocollinari...., anche abbandonati e semiabbandonati.....

L'area di pertinenza del complesso immobiliare ricade in minima parte, non interessata in questa fase di piano attuativo da interventi edilizi, nel vincolo paesaggistico relativo a "territori coperti da boschi e foreste".

### **Con riferimento al PTC:**

L'ambito territoriale del piano attuativo ricade nel territorio rurale del PTC, in particolare ricade nelle "aree fragili" di cui all'art.11 delle norme del PTC (invariante strutturale) da sottoporre a Programma di Paesaggio.

Per quanto concerne la disciplina del PTC riguardante il territorio rurale in genere si fa riferimento all'art.8.1.2.6 dello Statuto del Territorio, intitolato "L'insediamento sparso: dimore e rustici". Questo articolo detta le seguenti direttive e prescrizioni indirizzate agli strumenti urbanistici dei comuni:

**DIRETTIVA I** - Gli S.U. dei Comuni dettano regole dettagliate per la conservazione, il recupero e le trasformazioni degli stili e dei volumi degli edifici rurali ed ex rurali, anche se non di particolare valore architettonico, al fine di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario.

**PRESCRIZIONE I** - Nel caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, si deve prevedere:

- il divieto di introduzione di materiali e di colori diversi da quelli locali;
- l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, autorimesse, ecc.);
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.;
- l'obbligo di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo di materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici e metallici. Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.

**DIRETTIVA II** -

Gli S.U. dei Comuni finalizzano gli interventi di risanamento conservativo e di restauro a rimediare a situazioni degradate, a ripristinare opere in disuso e ruderi in genere, ad eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato, a ricostruire opere preesistenti in base a documentazione storica.

**DIRETTIVA III** - Gli S.U. dei Comuni dettano prescrizioni volte a potenziare la vegetazione di decoro con uso di specie arboree indigene e la creazione di nuovi parchi e giardini nel rispetto degli stili locali

Il rispetto delle direttive e prescrizioni sopra riportate è garantito dal fatto che l'intervento, come stabilito nelle norme tecniche attuative del piano, prevede l'utilizzo di materiali tradizionali (infissi in legno, conservazione dei paramenti murari a faccia vista esistenti), il rispetto degli aspetti architettonici e decorativi esistenti, utilizzo di nuovo manto di copertura in coppi ed embrici in cotto invecchiato.

#### Coerenza interna

##### **Con riferimento al Piano strutturale**

L'atto di governo in oggetto non modifica le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale e non presenta elementi di incompatibilità con esso.

Inoltre è rispettoso delle invarianti strutturali relative ai subsistemi in cui ricade, individuati sulla Tavola 11.1 del piano strutturale, ovvero al subsistema della Alta collina.

L'Utoe di appartenenza dell'ambito del piano attuativo è la n.2 – Montebonello; relativamente ai limiti quantitativi di superficie utile lorda assegnati a questa Utoe dall'art.24 delle norme del piano strutturale, l'intervento previsto sull'edificio B, trattandosi di demolizione con ricostruzione, è soggetto alla verifica di tali limiti (art. 69 norme RU); nella fattispecie la SUL prevista, pari a mq. 124 rientra nelle disponibilità per residenza (mq. 3.950) presenti nella utoe di riferimento ( cfr. tabella di monitoraggio del dimensionamento PS-RU alla data del marzo 2016)

##### **Con riferimento al Regolamento Urbanistico:**

Le destinazioni dell'area interessata dal Piano di Recupero, in base al Regolamento Urbanistico vigente, sono:

- "Territorio rurale e aperto - Subsistema della Alta collina",

- "Elementi di rilevanza culturale – manufatto edilizio puntuale d'interesse culturale", limitatamente all'edificio definito nel Pdr come A. Il piano attuativo è conforme al Regolamento Urbanistico vigente con particolare riferimento all'art. 27, 37 e 38 delle norme R.U. (cfr. art. 83 L.R. 65/2014)

### **3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale – Valutazione**

L'art. 3 della L.R. 65/2016, comma 3, dispone che le componenti di cui al comma 2 dello stesso articolo (il Patrimonio territoriale) non possono essere ridotte in modo irreversibile e che le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

L'art. 63 delle Norme del Regolamento urbanistico relativo agli elaborati costitutivi dei piani attuativi prevede al comma 1 lett. F la valutazione degli effetti ambientali dal piano redatta sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato g) dello stesso Ruc.

Tale valutazione è stata inserita dai progettisti del piano attuativo all'art. 3 delle norme di attuazione (allegato 8) ed ha riguardato essenzialmente approvvigionamento idrico, collettamento acque reflue, risparmio energetico e raccolta dei rifiuti.

Il quadro conoscitivo di riferimento per la valutazione degli effetti è costituito dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente, dagli elaborati in cui gli abachi delle 4 invarianti strutturali del PIT, dal quadro conoscitivo specifico del Piano attuativo in adozione.

L'ambito degli effetti, trattandosi di intervento di ricostruzione e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a parità di volumetria e Sul, è circoscritto all'area cui si riferisce il piano di recupero.

L'elaborato G del Ruc riporta la seguente tabella quale base per la verifica degli impatti sull'ambiente in relazione alla soglia di rilevanza dell'intervento, che nel caso specifico, trattandosi di piano di recupero ai fini residenziali di volumetria inferiore a 3.000 mc, è classificata come lieve.

Utoe	FRAGILITÀ DELLE RISORSE
------	-------------------------

	ARIA (qualità)	Acqua (qualità acque superficiali)	ACQUA (collettamento reflui e depurazione)	ACQUA (efficienza rete distributiva)	ENERGIA (consumi elettrici)
Montebonello	Nulla	Media	Nulla	Critica	Nulla
Molin del Piano	Nulla	Nulla	Nulla	Critica	Nulla
Sieci	Nulla	Alta	Nulla	Media	Nulla
Pontassieve	Critica	Alta	Nulla	Media	Nulla

La scala ordinale combinata tra risorse e impatti, per l'utoe n. 2 e per intervento definito con impatto lieve, è la seguente:

Risorsa	Fragilità	Rilevanza impatti
Aria	Nulla	Nulla
Acque superficiali	Media	Medio
Acqua collettamento reflui e depurazione	Nulla	Basso
Acqua efficienza rete distributiva	Critica	Alto
Energia	Nulla	Nulla

Le soluzioni proposte dai tecnici progettisti e indicate all'art. 3 delle NTA sono adeguate al livello di rilevanza emerso per acque superficiali e efficienza della rete distributiva, in particolare:

acque superficiali – si prevede il trattamento dei liquami e lo smaltimento per subirrigazione a norma di legge  
 approvvigionamento idrico – la carenza della rete distributiva pubblica è superata mediante utilizzo esclusivo di pozzo esistente e autorizzato con portata ampiamente sufficiente rispetto al fabbisogno richiesto.

Per quanto riguarda le componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della L.R. 65/2014, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici si dà atto, richiamate anche le considerazioni già svolte per la congruità del piano attuativo rispetto alle direttive ed indicazioni della scheda di ambito del Piano Paesaggistico, che l'atto di pianificazione nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014

#### 4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

Il piano di recupero è localizzato nel territorio rurale e pertanto escluso dal rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2016

#### 5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla L.R. 65

L'atto in adozione risulta coerente con le disposizioni del Titolo I della L.R. 65/2014 e con le disposizioni per il territorio rurale di cui al Titolo IV della stessa Legge. In particolare trattandosi di piano di recupero sono garantite dalla NTA allegata al piano le condizioni indicate dall'art. 65 comma 2 lett a) e b) .

#### 6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura definita dall'art. 111 della L.R. 65/2014 inerente l'approvazione dei piani attuativi prevede, dopo l'adozione del piano, la trasmissione alla Città Metropolitana, la pubblicazione di avviso sul BURT e un periodo di pubblicazione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per garantire adeguata informazione e partecipazione si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti del piano a chiunque ne faccia richiesta