COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

C.C. n. 118 del 19/12/2024

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 118 DEL 19/12/2024

OGGETTO: PIANO OPERATIVO – SCHEDATURA EDIFICI IN TERRITORIO APERTO – AGGIORNAMENTO AI SENSI DELL'ART. 134 DELLE NTA DEL P.O.

L'anno duemilaventiquattro, addì 19 del mese di Dicembre alle ore 15:25 nella sala consiliare del palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte della Presidente Alessandra Gherardelli, all'appello nominale in apertura di seduta, constatata la validità della medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
CIAPPI ROBERTO	Sindaco	x	
LUMACHI CAMILLA	Consigliere	x	
BELLONI GIULIA	Consigliere		AG
FANFANI PIETRO	Consigliere	x	
BENELLI FABIO	Consigliere	x	
NICCOLINI KETTY	Consigliere	x	
RICCI MARTINA	Consigliere		AG
BORELLI TIZIANO	Consigliere	x	
GHERARDELLI ALESSANDRA	Consigliere	x	
MARIOTTI RICCARDO	Consigliere	x	
PAOLINI FRANCESCO	Consigliere	x	
MARINAI JADI	Consigliere	x	
VENEZIA BENEDETTA	Consigliere		AG
CALAMANDREI FRANCESCA	Consigliere	x	
NALDINI GIOVANNI	Consigliere	x	
KHALIL GUIRGUIS SHENOUDA ROSELINE	Consigliere	x	
DOMENICONI DEBORA	Consigliere	x	

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

FROSALI MARTINA, VOLPE FRANCESCO, ALBIANI SARA, LANDI NICCOLÒ

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:
MARINAI JADI, DOMENICONI DEBORA

Presiede l'adunanza: LaIl Presidente del Consiglio, Alessandra Gherardelli.

Partecipa alla seduta: Il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria D'Alfonso

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 24 del D.Lgs. 82 del 7.03.2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

C.C. n. 118 del 19/12/2024

IL CONSIGLIO COMUNALE

Illustra l'**Assessore** all'Urbanistica Niccolò Landi;

Premesso che:

- con deliberazione del C.C. n. 17 del 15/11/2021 (BURT n. 7 del 16/02/2022) è stato approvato il nuovo Piano Strutturale;
- con deliberazione del C.C. n. 8 del 14/02/2022 (BURT n. 11 del 16/03/2022) è stato approvato il Piano Operativo Comunale;

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 80 del 22/12/2022 e n. 5 del 08/02/2024 è stato approvato l' aggiornamento, ai sensi dell'art. 134 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo;

Considerato che il censimento degli edifici esistenti del territorio aperto, eseguito nel corso del tempo a partire dagli anni '80, ha portato alla redazione della schedatura di cui all'Allegato 5 della presente disciplina la cui singola numerazione è rilevabile nella tavola P09.2 degli elaborati del PO;

Dato atto che la schedatura prende in esame il complesso dei manufatti e le relative pertinenze, considerate come un complesso unitario la cui gestione deve essere regolata e valutata in coerenza con il valore attribuito all'edificio principale;

Preso atto che l'art. 132A delle norme del Piano Operativo prevede che il grado di valore attribuito ai diversi immobili, in relazione agli elementi di valore che hanno determinato l'assegnazione di una specifica classe, sono:

a) edifici di rilevante valore (RV)

corrispondenti agli edifici oggetto di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Comprendono tutti gli edifici o parti di edifici oggetto di interesse storico o artistico che, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. In particolare tali caratteristiche sono rilevanti e rilevabili in maniera inequivocabile sia nella tipologia degli interni, (dov'è particolarmente leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla struttura e dalla disposizione plano-altimetrica, non avendo subito manomissioni irreversibili tali da cancellarne le caratteristiche, oppure avendo subito manomissioni reversibili e facilmente riconducibili allo stato originario), nonché, conseguentemente, nelle caratteristiche degli esterni, ivi comprese le relative pertinenze.

Tali edifici costituiscono il patrimonio territoriale del Comune.

b) edifici di valore medio (V)

corrispondenti agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio aperto si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

c) edifici compatibili con l'ambiente (CC)

corrispondono ad edifici che, indipendentemente dall'epoca di edificazione, presentano impianto plani volumetrico caratterizzato da semplicità compositiva, formale e costruttiva, essendo altresì caratterizzati dalla presenza, nell'utilizzo, di materiali tradizionali, che li rendono compatibili

d) edifici di scarso valore (SV)

corrispondenti agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con alterazioni irreversibili, anche parziali, rispetto al loro carattere originario

e) edifici di valore nullo (N)

corrispondono agli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o, se pur di impianto storico, profondamente e irreversibilmente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

f) edifici di recente edificazione o con recenti interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia

corrispondono agli edifici che sono stati realizzati successivamente alla schedatura o che rispetto alla schedatura per essi esistente, sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia, per i quali, sulla base del parere dato dalla Commissione Comunale del Paesaggio, è stato attribuito dal Consiglio Comunale un valore e redatta la relativa scheda. Sulla base dei criteri sopra detti per i nuovi edifici viene attribuito il valore (CC) tuttavia per le caratteristiche tecnico-architettoniche e di inserimento nel paesaggio, il valore attribuito ai nuovi immobili può essere anche quello del (RV) e (V).

Dato atto che l'articolo 134 delle norme del Piano Operativo disciplina le procedure di modifica nonché di nuova classificazione di edifici esistenti in territorio aperto, attribuendo al Consiglio Comunale l'approvazione delle proposte predisposte dal Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale pubblica e Ambiente previo parere delle Commissione Comunale per il Paesaggio;

Preso atto che sono pervenute le seguenti richieste di nuova classificazione di edifici esistenti non schedati:

1- Prot. 257 del 05/01/2024 e prot.9705 del 10_05_2024 – Pratica 2024_0004- richiesta di nuova schedatura e immobili legittimati mediante condono edilizio rilasciato con pratica 1324/85, ubicati in località Le Mandrie di Sotto, identificati catastalmente al foglio di mappa 36 particella 167 proponendo la classificazione di (SV) scarso valore per entrambi gli immobili;

2- Prot. 17587 del 02/09/2024- Pratica 2024_0014- richiesta di nuova schedatura e classificazione immobile diruto ubicato in località Lucignano, nei pressi del Fosso delle Giuncaie, identificato catastalmente al foglio di mappa 48 particella 343, proponendo la classificazione di (SV) scarso valore per entrambi gli immobili (CC) compatibile con il contesto;

Constato inoltre che gli uffici comunali durante l'ordinaria gestione degli strumenti hanno evidenziato che le schede n. 11, 5009 e 7077 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo, anche se presenti, non sono state rappresentate nelle corrispondenti tavole PO_PO_09_2_TA_Edifici_Nord e SUD. Tale incongruenza tuttavia non impedisce l'ordinaria applicazione delle norme.

Verificato che le proposte sono state esaminate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio la nella seduta del 26 novembre 2024 durante la quale sono stati espressi i seguenti pareri:

- Pratica 2024/0004 (scheda n. 5356bis) "*Verificato che, in relazione agli elementi statutari del Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, non sussistono elementi di contrasto con le norme e che la classificazione proposta non è in contrasto con le prescrizioni d'uso del Pit stesso; Verificato inoltre che la classificazione proposta, ivi comprese le caratteristiche architettoniche, la collocazione e i materiali previsti, risulta*

compatibile con il contesto paesaggistico di riferimento; ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in quanto la classificazione proposta è compatibile con gli elementi identitari del Vincolo e conforme alla disciplina dello Statuto del Territorio del PIT e confermato "lo stato di conservazione " scarso sia per l'annesso A che per l'annesso B e il rispettivo "valore scarso" VC per entrambi";

- Pratica 2024/0014 (scheda n. 6025) "*Verificato che, in relazione agli elementi statutari del Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015, non sussistono elementi di contrasto con le norme e che la classificazione proposta non è in contrasto con le prescrizioni d'uso del Pit stesso; Verificato inoltre che la classificazione proposta, ivi comprese le caratteristiche architettoniche, la collocazione e i materiali previsti, risulta compatibile con il contesto paesaggistico di riferimento; ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in quanto l'intervento proposto è compatibile con gli elementi identitari del Vincolo e conforme alla disciplina dello Statuto del Territorio del PIT e confermato "lo stato di conservazione" pessimo e il valore CC, compatibile con il contesto*";

Visti i pareri favorevoli, rispettivamente per gli aspetti tecnici e contabili, espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267
- del Responsabile del Servizio Urbanistica Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente;
- del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese:
Presenti 14

Favorevoli 11

Contrari 3 (Calamandrei, Khalil, Marinai)

DELIBERA

1) di approvare, secondo quanto disposto dall'art. 134 delle norme del PO, le proposte di classificazione formulate dal Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente , come da documentazione allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

2) di approvare l'inserimento:

   - della scheda 5356bis nell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo;

   - della scheda 6025 nell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo;

3) di prendere atto delle incongruenze di rappresentazione delle schede n. 11, 5009 e 7077 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo, non rappresentate nelle corrispondenti tavole PO_PO_09_2_TA_Edifici_Nord e SUD, dando mandato al Servizio competente di procedere alla correzione degli elaborati grafici;

4) di dare atto che, sempre secondo quanto disposto dall'art.134 delle N.T.A. l'aggiornamento della schedatura oggetto della presente deliberazione non costituisce variante al Piano Operativo.

Il Consiglio comunale, altresì

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Visto l'esito della votazione resa in forma palese:
Presenti 14

Favorevoli 11

Contrari 3 (Calamandrei, Khalil, Marinai)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, al fine di consentire al Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.

(seguono allegati)

Letto, confermato e sottoscritto.

LaIl Presidente del Consiglio	Il Segretario Comunale
(Alessandra Gherardelli)	(Dott.ssa Maria D'Alfonso)
(atto sottoscritto digitalmente)	*(atto sottoscritto digitalmente)*