OGGETTO: Modifica per "errore materiale" al fabbricato posto in via La Pieve in ambito dell'edificato storico –Patrimonio storico architettonico esterno al tessuto consolidato Approvazione ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Su istanza della proprietà, i sig.ri Baldini Stefano e Baldini Patrizia, è stata portata a conoscenza alla Amministrazione, una presunta incoerenza tra lo stato di fatto dell'immobile di cui in oggetto e la disciplina di pianificazione urbanistica vigente nel quale l'immobile di proprietà risulta inserito.

Descrizione generale dell'immobile:

Trattasi di fabbricato residenziale, posto in Ponsacco via La Pieve 17-18, articolato per la sua maggiore consistenza su tre livelli fuori terra .
L'originaria tipologia insediativa è quella rurale ma le aggregazioni, le trasformazioni, la sostituzione degli spazi e dei componenti, operati a partire dall'anno 1981, hanno oggi consolidato una identità formale-compositiva urbana e la perdita oggettiva di qualsiasi riferimento diretto o indiretto alla ruralità.
L'edificio, salvo qualche minima interferenza tra i piani, è composto da due porzioni terra-tetto, una a est, in conto alla sig.ra Baldini Patrizia, rappresentata al CF F. 1 dalla part. 70 sub. 8 (C/6) e sub. 9 (A/2), l'altra a ovest, in conto al sig. Baldini Stefano, rappresentata al CF F. 1 dalla part. 70 sub. 14 (C/6) e sub. 15 (A/2)."

L'edificio in questione è attualmente disciplinato nel RU dall' Art. 23 - Subsistema dell'edificato storico e nello specifico Art. 23.4 – Patrimonio storico architettonico esterno al tessuto consolidato come di seguito disciplinato:

L'art.23.4 nella parte della **Disciplina degli interventi – parametri urbanistici ,** al punto 3 e 4 , riporta:

"3.Per tali edifici e complessi edilizi la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da specifici elaborati di dettaglio (schede normative costituenti allegato V al RU). Le schede individuali analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni:

storica , iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine si associa una parte di orientamento per la progettazione ed il recupero

E' possibile proporre varianti previste dalle disposizioni dell'art. 11 c.2)

4.Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della Tipologia D1 senza aumento di volume e superficie, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi con particolare riferimento a quelli di impianto rurale e/o della prima metà del novecento."

Nel caso specifico l'edificio presente nel comparto, non risulta schedato pertanto, ai sensi di quanto indicato dalla disciplina di riferimento, sullo stesso sono consentiti interventi di Categoria Tipologica D1

PROPOSTA DELLA PROPRIETA'

Su istanza dei proprietari (prot.n° 21146 del 07/08/2017), è stato proposto con SCIA, intervento di ampliamento del fabbricato, alla luce del Piano casa di cui alla L.R. 24/2009

Come si evince dalla RELAZIONE TECNICA agli atti della pratica, l'intervento proposto è il seguente:

"…….*l'intervento riguarda un fabbricato residenziale, posto in Ponsacco via La Pieve 18, ed è indirizzato a soddisfare una specifica esigenza familiare per efficentare e migliorare le funzioni abitative del piano terra dove è posta la zona giorno, mentre il piano primo dov'è posta la zona notte rimane immutata.*

Le opere contemplano sia la ristrutturazione edilizia che l'ampliamento, mediante piano casa, quest'ultimo ai sensi della L.R. 24/2009 e smi, e prevede, sul lato ovest, l'aggregazione di un volume primario dove sarà collocata l'area cucina/pranzo. L'abitazione è oggi rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 1 dalla part. 70subb. 14-15, il fabbricato che la ricomprende risulta conforme alla C.E. nr. 42 del 29.04.1983, alla C.E. nr. 98 del 31.12.1987, alla DIA P.E. 195/2001 e alla C.E. nr. 70 del 27.08.2002. Il fabbricato appartiene per caratteri ad un insediamento urbano che attraverso la ristrutturazione edilizia ha portato, negli anni '80, ad un edificio completamente diverso rispetto a quello di origine ex rurale.

Allo stato attuale il RU individua il fabbricato nel sub-sistema dell'edificato storico art. 23 privo di schedatura, la tipologia, i caratteri compositivi, la tecnologia dei componenti sono quelli riscontrabili nelle zone ambito 3, tant'è che nel recente passato, in vigenza di PRG, è stato oggetto di due distinti interventi di ampliamento.

Pur rilevando per l'edificio un erroneo inserimento nel RUC con attribuzione di colore riservato agli edifici di interesse storico-architettonico (vedasi specifica istanza con richiesta di adeguamento per incoerenza), ogni seria valutazione che possa al riguardo svolgersi, riferita ai precipui caratteri costruttivi o compositivi o tipologici edilizi, porta inequivocabilmente alla disciplina art. 23 ambito 3 NTA del

Regolamento Urbanistico ed a tale ambito è pertanto riferito l'intervento proposto.

Progetto:

La conformazione del fabbricato, del resede e le distanze dai confini hanno indotto ad un ampliamento con appendice aperta verso il giardino ovest, con ampie finestrature verso il verde.

La struttura del nuovo locale, vista la semplicità e le modeste dimensioni, sarà porzione terminale del fabbricato esistente con collegamento all'U.I. esistente attraverso disimpegno tamponato in parte in muratura ed in parte a vetro e avente copertura costituita dall'estensione dell'esistente tetto.

Oltre all' ampliamento saranno apportate modifiche interne alla porzione esistente affinché si possa fruire dell'abitazione in maniera più ampia, migliorando la qualità e la superficie del soggiorno, oltre all'esecuzione di opere di efficientamento dell'impianto termico.

IN considerazione di quanto disciplinato dalla specifica normativa di riferimento, la proposta presentata dalla proprietà, ad oggi, non è consentita.

La disciplina però concede la possibilità, richiamata nel comma 3 dell'art.23.4, di apportare Varianti alle schede norma procedendo ai sensi dell'art.11 comma c2.

Sulla base di questa apertura della disciplina, si può proporre una modifica al RU, di inserimento proprio di una schedatura del singolo fabbricato, attualmente non presente.

L'art.11 richiamato, nello specifico riporta quanto segue:

"Art. 11 - Interventi a scala edilizia

1 Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.

2. Ai sensi dell'art.138 LR n.65/2014 le richieste di permesso di costruire, di SCIA e CIAL , contengono informazioni documentali atte ad implementare il quadro conoscitivo dei singoli edifici presenti nella

schedatura o sottoposti a vincolo storico artistico, o, in caso di incoerenza o contrasto con la definizione presente nel RUC, finalizzate all'aggiornamento e recupero della coerenza .

La documentazione proposta , costituirà integrazione alle schede, da approvare nelle forme previste dalla normativa vigente, che , anche in conseguenza dell'implementazione del quadro conoscitivo, potrà consentire l'attuazione di interventi anche sostanzialmente diversi da quelli previsti .

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere al riconoscimento dell'ammissibilità della proposta integrativa alla scheda alle condizioni di seguito riportate:

a) …….

……

……

f) L'Amministrazione Comunale valuta l'ammissibilità della proposta con apposita commissione, da nominarsi con le modalità indicate in un successivo atto deliberativo.

In caso di esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativi si dovrà attenere fedelmente all'atto del Responsabile di Settore e il progetto di riqualificazione è parte integrante della *documentazione da allegare alla richiesta dell'acquisizione del titolo abilitativi.*

CONSIDERAZIONI E ANALISI PER CORREZIONE "ERRORE MATERIALE"

Alla luce delle argomentazioni sopra riportate, alla disciplina di R.U. e alla documentazione presentata dalla proprietà a sostegno della proposta progettuale di cui alla P.E. 282/2017 si fanno le seguenti considerazioni:

precedentemente al R.U. vigente, il PRG (vigente quindi fino all'anno 2008) classificava tale fabbricato in Zona di saturazione sottozona B1-disciplinata dall'art.11 delle NTA del PRG, per i fabbricati ricadenti in tali aree era consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti fissati dalla specifica normativa.

Risalgono infatti ai primi anni del 2000, come riportato anche nella relazione di "quadro conoscitivo" presentata da parte della proprietà, interventi effettuati dalla proprietà sul fabbricato, che ha apportato modifiche sostanziali allo stesso, che ne hanno trasformato in modo sostanziale, le caratteristiche tipologiche originarie, portandolo allo stato attuale (si veda le fotografie di seguito allegate)

Si tratta della Pratica edilizia 265/2002 "intervento con ampliamento del fabbricato con la creazione di una loggia" e precedentemente con P.E. 195/2001 la realizzazione di un garage ai sensi dell'art.38 delle NTA del PRG.

L'istanza dei sigg.ri Baldini delll'Agosto c.a. poi integrata da successiva comunicazione del Settembre, fa seguito ad osservazione presentata alla Variante normativa del Novembre 2016.

Le stesse argomentazioni, relative da una errata classificazione del fabbricato di loro proprietà, erano state proposte con osservazione al provvedimento di adozione del Reg.Urbanistico e cioè negli anni 2008/9.

Secondo i proprietari l'edificio, presente nel catasto Leopoldino, è stato erroneamente identificato come facente parte dell'antico patrimonio storico ed elemento formativo del tessuto urbanistico del capoluogo Ponsacco.

Tale identità, attese le diversità strutturali dello strumento di pianificazione, non era stata registrata dal Piano Regolatore in vigore fino a 2009.

In realtà, nella nuova pianificazione del 2009 la storicità dell'edificio non trova conseguenze vincolistiche SE NON nella "ZONIZZAZIONE" attribuita al resede di pertinenza.

In questo aspetto trova giustificazione un rilievo di "incoerenza" rispetto alla disciplina complessiva attribuita all'edificio e all'area in cui l'edificio ricade.

La L.R.T. n.65/04, all'art.21, prevede che il Comune possa intervenire con unica deliberazione di approvazione per "l'aggiornamento del quadro conoscitivo" o la "correzione di errori materiali" contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Per le analisi e le attività procedurali sin qui svolte, risulta evidente che l'aggiornamento del quadro conoscitivo, la redazione/implementazione della specifica scheda riguardante l'edificio, se da un lato confermano la perdita dei caratteri storici dell'edificio stesso, dall'altro comportano la conferma, anzi l'aggravamento dell'apparato disciplinare rivelatosi incoerente.

Il quadro conoscitivo redatto in formazione del RU appare tutt'oggi valido nella parte in cui si rileva la presenza nel Catasto Leopoldino di un immobile; per l'edificio, preso atto dei pesanti interventi di ristrutturazione intervenuti prima della redazione dello stesso quadro conoscitivo, non veniva approntata specifica schedatura.

L'errore interviene in fase di "zonizzazione" e conseguente riferimento all'articolato delle Norme di Attuazione, là dove attraverso questa si indirizzano interventi di conservazione e ripristino.

Vero è che nell'articolato di riferimento non appare rintracciabile una casistica che coniughi la relativa "modernità" dell'edificio con l'appartenenza dell'insediamento alle origini del nascente tessuto edificato di Ponsacco capoluogo.

Le attività di rinnovamento degli strumenti urbanistici di pianificazione e di governo del territorio già intraprese dall'Amministrazione comunale condurranno ad una organica revisione della classificazione degli edifici e, presumibilmente, alla "modernizzazione" della discip0'lina degli indirizzi e della ammissibilità degli interventi

Nello specifico, si propone la redazione di una schedatura del fabbricato, al fine di disciplinare in modo puntuale e non generale, l'edificio in questione.

Nel procedimento di attuazione per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, l'art.11 al comma 2 punto f), parla della valutazione della proposta da parte della Amministrazione "*con apposita commissione, da nominarsi con le modalità indicate in un successivo atto deliberativo*".

In riferimento a questo dettato, si evidenzia come attualmente l'amministrazione comunale di Ponsacco, si avvale già di una commissione del paesaggio con delega anche ai procedimenti VAS, che per le competenze che ha, può procedere alla valutazione delle eventuali proposte di aggiornamento (l'attribuzione della specifica competenza è stata sancita con Determinazione del Responsabile del 3° Settore, n° 641 del 25.10.2017.)

La Commissione ha valutato la pratica edilizia presentata nella seduta del 31.10.2017 che si è espressa nel seguente modo, come da verbale agli atti della pratica:

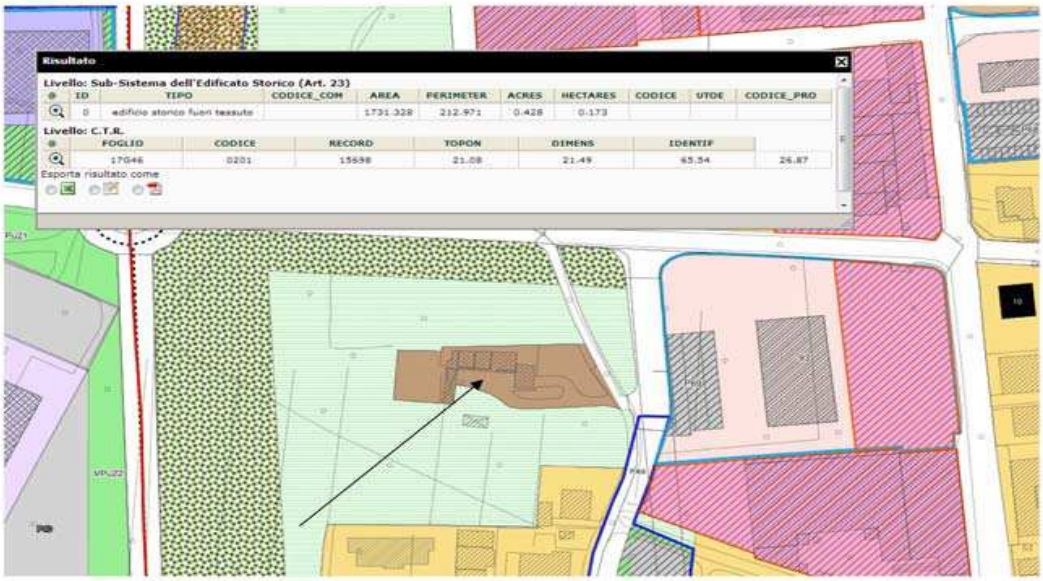
"A conclusione della Commissione decisoria, i partecipanti esprimono parere unanime <u>favorevole</u> alla ammissibilità della proposta progettuale, di cui alla P.E. 282/2017, alla condizione che l'ampliamento una –tantum rispetti i limiti dimensionali di SUL di cui all'art.11 delle NTA del RU, e che l'intervento venga attuato con il rilascio di specifico atto abilitativi".

Valutando quanto espresso dalla Commissione, che ha valutato gli atti della pratica edilizia presentata, nell'ambito della disciplina dettata dall'art.23.4, a seguito delle considerazioni sopra esposte, si ritiene <u>comunque da perseguire la procedura dell'errore materiale che, all'interno dello stesso ambito disciplinare, e in attesa di eventuali nuove scelte pianificatorie, precisi nell'articolato delle NTA la rappresentazione del caso in oggetto.</u>

Nella fattispecie per lo stato dell'edificio e per le reali attuali condizioni territoriali in quanto a tessuto urbanizzato e infrastrutturale, la correzione consisterà nella riconduzione dell'immobile all'interno dello stesso art.23 al punto 2, con riferimento al comma 11 per gli interventi ammissibili.

In alternativa potranno essere ammessi gli interventi di cui alla LRT n.24/2009 per gli effetti delle definizioni all'art.2 comma 1 lett.c)1.

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE



ESTRATTO SUB. 1