

Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato  
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica Associato**

## Regolamento Urbanistico

36<sup>^</sup> modifica al RUC per variazione alla classe di interesse  
per l'edificio posto in  
via Piana, 33 – Santa Brigida  
ai sensi dell'art. 39 comma 16 delle norme RUC

Relazione urbanistica

**IL RESPONSABILE SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA**  
Dott. Fabio Carli

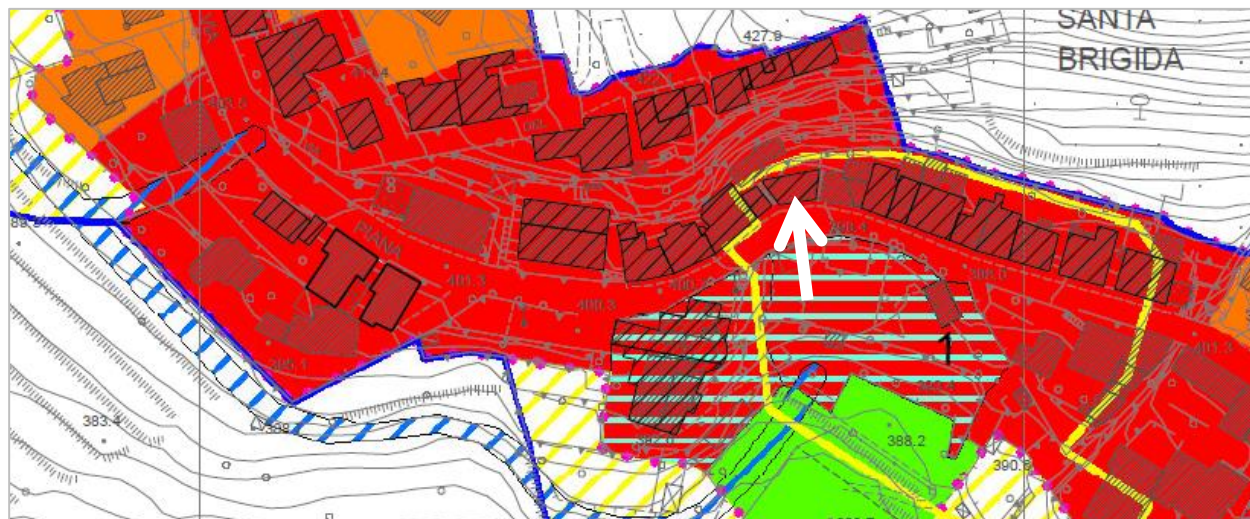
La situazione degli atti di governo del territorio del Comune è la seguente:

- il Piano Strutturale è stato adottato con Deliberazione C.C. n.123 del 22.10.2003 e approvato con Deliberazione C.C. n.66 del 27.04.2004 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 1.6.2004), poi oggetto di successive 4 varianti;
- il Regolamento Urbanistico è stato adottato con Deliberazione C.C. n.84 del 28.07.2005 e approvato con Deliberazione C.C. n.154 del 29.12.2005 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.02.2006), poi oggetto di successive 35 varianti;
- i Comuni di Pontassieve e Pelago, unitamente ai Comuni di Rufina, Londa e San Godenzo, sono in fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdisevie ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014. Con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisevie n.109 del 25.9.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli art.17 e 23 della L.R. 65/2014 e con deliberazione n.32 del 07.04.2020 è stata approvata l'"Integrazione al Documento di avvio del Procedimento".
- con deliberazione CC n.93 del 29/12/2020 è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve ai sensi dell'art. 23bis della L.R. 65/2014)

Il procedimento in oggetto riguarda l'edificio posto in via Piana 33 a Santa Brigida, identificato catastalmente al C.F. foglio 26 particella 51, ed in particolare la classificazione di valore culturale che il Regolamento Urbanistico gli attribuisce. Al momento della formazione del Regolamento Urbanistico gli edifici sono stati classificati in base alle seguenti categorie:

- edifici di interesse culturale
- edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno
- edifici privi di interesse culturale

Il Regolamento Urbanistico attribuisce all'immobile in oggetto la classe di valore di "edificio di interesse culturale", rappresentata dal retino con linea obliqua nera marcata sulla tavola dei sistemi insediativi sotto riportata. La destinazione urbanistica è "Insediamento Urbano storico" e l'area è interessata dalla "nota specifica 1" la quale vieta edificazione nel sottosuolo o interventi che possano alterare la stabilità delle opere di consolidamento realizzate su via Piana.



*Estratto tav. D.3.5 – Sistema insediativo Santa Brigida*

L'edificio, posto all'interno della corona di frana del dissesto insistente sull'abitato di Santa Brigida su cui da anni l'amministrazione comunale sta intervenendo con un piano di interventi di bonifica e messa in sicurezza, come si

evince anche dalle fotografie allegate e dalla relazione dell'Architetto Romolini Alessandro, risulta fortemente lesionato, già oggetto a suo tempo di ordinanza comunale di inagibilità, e, se pur messo in sicurezza, costituisce pericolo e degrado pubblico in quanto ubicato direttamente sulla via Piana nella parte storica di Santa Brigida. Per eseguire un intervento risolutivo, adeguato alle normative sismica vigente, occorre procedere con la demolizione e ricostruzione dell'immobile, ma tale intervento non è ammesso per gli immobili classificati "d'interesse culturale". I proprietari pertanto, in data 6.11.2020, hanno presentato richiesta per declassificare il valore dell'immobile ad "edificio privo di interesse culturale" in modo da poter procedere con l'intervento di demolizione e ricostruzione.



*Foto con evidenziato l'edificio in oggetto ed il rapporto con via Piana*

L'edificio è privo di elementi architettonici e tipologici di pregio ed il suo interesse deriva dalla struttura del tessuto storico in cui si trova, caratterizzata da una cortina edilizia continua sviluppatasi lungo la viabilità storica di via Piana. Considerato che l'art. 40 del RUC "Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici privi di interesse culturale" disciplina che le ricostruzioni devono avvenire in coerenza con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico, e ritenuto che il superamento delle problematiche di stabilità per questo edificio, comunque, debbano prevalere sulla tutela dei caratteri tipologici, si propone al Consiglio Comunale di modificare la classe di valore attribuita all'edificio in oggetto da "edificio di interesse culturale" ad "edificio privo di interesse culturale", avvalendosi della procedura di cui all'art. 39 comma 16 del Regolamento Urbanistico vigente.

La modifica consisterà nell'eliminare, sulla tavola del Regolamento Urbanistico D.3.5- Tavola sistema insediativo Santa Brigida, il retino di "edificio di interesse culturale" in corrispondenza dell'edificio posto in via Piana 33, identificato catastalmente al C.F. foglio 26 particella 51.

La progettazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà comunque essere conforme all'art. 40 del Regolamento Urbanistico che disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili negli edifici privi di interesse culturale ricadenti nel sistema insediativo storico, e dovrà essere verificato che l'intervento non alteri la stabilità delle opere di consolidamento realizzate su via Piana dall'Amministrazione Comunale, come prescritto dalla nota specifica 1 della tavola d3.5 del RUC.