



CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Ambiente Urbanistica Edilizia Suap Commercio

PROCEDURA SPECIALE DI VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R.8 DEL 9 MARZO 2012 – MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA N. 023E FACENTE PARTE DELL'ALLEGATO B SCHEDE NORMATIVE PER L'EDIFICATO STORICO DEL RU APPROVATO CON DCC N.3 DEL 08/01/2014

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO AMBIENTE URBANISTICA EDILIZIA SUAP E COMMERCIO

Il Responsabile del Servizio
Ing. Deborah Romei

Sommario

Premessa	3
L.R.T. 8/2012 – ART. 6 Procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali	3
Inquadramento Urbanistico	4
Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico vigente	4
Il Quadro Conoscitivo e lo Statuto del Territorio del PS Intercomunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 16/12/2025	6
Inquadramento edilizio	6
Ricostruzione storica e stato attuale	12
Proposta di aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008.	18
Proposta di variante urbanistica ai sensi dell'Art.6 della L.R.8/2012	18
Proposta di Variante all'Art.40.3 delle NTA	18
Proposta di variante della Scheda 023E	20
Ammissibilità della Variante Urbanistica semplificata ai sensi dell'Art.6 della L.R.8/2012	22

Premessa

La presente relazione accompagna la Deliberazione di Consiglio Comunale per l'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, contestuale alla variante urbanistica semplificata operata ad effetto dell'Art.6 della LR.8/2012.

La presente richiesta di aggiornamento nasce dalla necessità dell'amministrazione di valorizzare il proprio patrimonio, a seguito della delibera di Consiglio Comunale n.4 del 22/01/2026 con cui è stato approvato il Bilancio 2026/2028. Il Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio prevede la cessione di alcuni immobili/aree di proprietà comunale, tra i quali il "Molino dei Fondali" e relativi annessi sito in via di Vacchereccia n. 21 nel comune di San Giovanni Valdarno. L'area sulla quale insistono gli immobili è censita al Catasto Terreni al Foglio 8 Part. 210, con classamento qualità Ente Urbano (ente urbano non censibile) e superficie pari a 790 mq.

Gli immobili sopra descritti sono censiti all'interno di una Scheda Norma (n.023E) facente parte dell'Allegato B denominato "Schede normative per l'edificato storico" facente parte del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico vigente ed approvato con D.C.C. n. 3 del 08/01/2014, che ne disciplina la trasformazione. Tale disciplina compromette gli interventi necessari al recupero ed alla valorizzazione degli immobili visto le precarie condizioni di conservazione.

L.R.T. 8/2012 – ART. 6 Procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali.

In attuazione del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e nel perseguimento dell'obiettivo di realizzare le più adeguate forme di integrazione tra gli enti e di copianificazione, la Regione Toscana ha emanato la L.R. 9 marzo 2012, n. 8, denominata "Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

La presente legge disciplina il procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti urbanistiche previste dai piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112

In particolare, l'art. 6, disciplina puntualmente il procedimento e chiarisce al comma 2 che "La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano".

Ai commi 3-6 è, poi, previsto che "3. L'avviso relativo alla deliberazione di cui al comma 2 è pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), i relativi atti sono contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT.

Decorso il termine di cui al comma 3, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal consiglio comunale, che contro deduce in ordine alle osservazioni pervenute.

Al Comma 5 riporta che "Le procedure urbanistiche semplificate di cui al presente articolo, possono essere applicate dai comuni anche per l'attuazione di programmi di alienazione e valorizzazione della Regione ai sensi della l.r. 77/2004, degli enti dipendenti dalla medesima, delle aziende sanitarie, nonché degli altri enti di

cui all'articolo 58, comma 1, del d.l. 112/2008, convertito dalla l. 133/2008, relativamente ai beni immobili diversi da quelli di cui all'articolo 4, comma 7".

Infine al Comma 6 cita "Ai fini dell'applicazione della procedura semplificata ai casi di cui al comma 5, il comune concorda con gli enti proprietari l'inserimento delle varianti relative ai loro beni nell'ambito della deliberazione di cui al comma 2; ove il comune non debba procedere all'approvazione di un proprio piano di alienazione e valorizzazione concorda l'adozione di apposita deliberazione, avente ad oggetto le varianti richieste".

Inquadramento Urbanistico

Il Comune di San Giovanni Valdarno è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con Delibera del C.C. n. 78 del 23/12/2003, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 7 del 18/02/2004, redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16/01/1995;

Il Comune ha provveduto ad adeguare il Piano Strutturale ai disposti della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005, approvando la variante 2 con Delibera del C.C. n. 3 del 08/01/2014, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 9 del 5/03/2014, contestualmente alla citata variante al Piano Strutturale, il Comune di San Giovanni Valdarno ha approvato la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico.

In data 05/03/2019 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e, pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (di iniziativa pubblica o privata) contenuti nel Regolamento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 della l.r. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e seguenti della l.r. 65/2014.

Con le deliberazioni dei rispettivi Consigli Comunali (n. 61 del 06/11/2019, n. 51 del 15/11/2019), i comuni di San Giovanni Valdarno e Cavriglia hanno approvato la convenzione, ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014, per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale, finalizzate alla definizione di un unico Piano Strutturale, la convenzione per l'esercizio associato, stipulata ai sensi dell'art. 20 della LRT 68/2011, è stata sottoscritta dalle parti in data 21/11/2019, rep. 7124 ed individua quale ente capofila il Comune di San Giovanni Valdarno.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 262 del 30/12/2019, il Comune di San Giovanni Valdarno ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 17 della LRT n. 65/2014.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 16/12/2025 è stato adottato, ai sensi degli artt. 19 e 23 della LRT 65/2014, del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di San Giovanni Valdarno e Cavriglia.

Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico vigente

Il Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.3 del 08/01/2014, nell'ambito del quadro conoscitivo, ha censito il patrimonio edilizio in territorio extraurbano costituito da edifici e nuclei sparsi nel territorio agricolo.

Tale studio, denominato Analisi del sistema insediativo di matrice storica, ha interessato edifici e nuclei sparsi nel territorio rurale, ed ha riguardato tutti gli edifici rilevati ante 1940, fra cui alcuni diruti e altri profondamente alterati da interventi che ne hanno compromesso le originarie caratteristiche.

Il Piano Strutturale ha quindi operato una prima analisi distinguendo tra quelli privi di valore architettonico e storico testimoniale e quelli per i quali si è reso necessario un approfondimento avvenuto in seguito con il successivo Regolamento Urbanistico approvato nel 2014.

Il Regolamento Urbanistico attualmente vigente costituisce il quadro normativo cui far riferimento per le trasformazioni del territorio ed è composto da:

- Norme Tecniche di Attuazione.
- Disciplina del suolo
- Relazione di fattibilità
- Allegato A Linee guida per le trasformazioni urbane
- Allegato B Schede normative per l'edificato storico
- Allegato C Parco del Poggio della Ciulla
- Allegato D Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

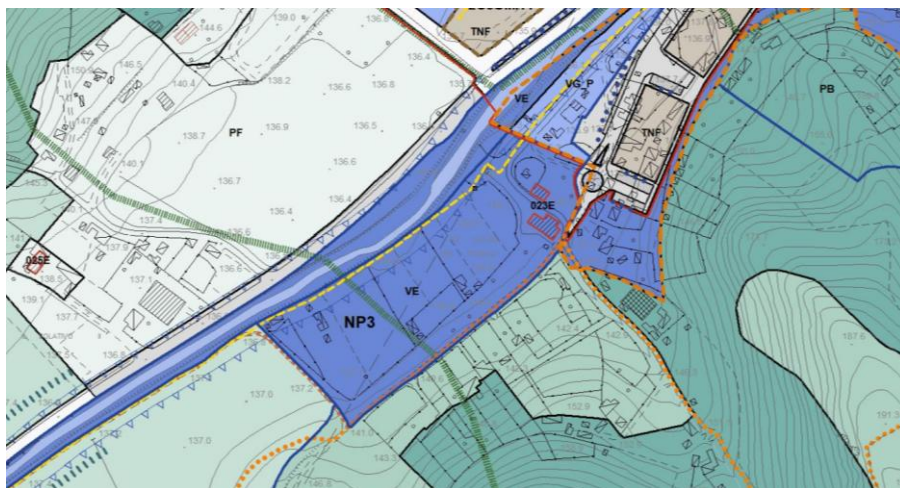
L'area in cui ricadono gli immobili è classificata nell'attuale Regolamento Urbanistico come NP3 disciplinato dall'Art.40.3 delle NTA che recitano:

40.3 Mulino dei Fondali (NP3)

1. Il recupero dell'ex Mulino dei Fondali si inserisce all'interno della riqualificazione del quartiere Ponte alle Forche. Gli interventi devono essere congruenti con i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il recupero dell'edificio del mulino, sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia (per il manufatto principale) e comunque qualsiasi tipo di intervento che snaturi l'immagine storica;*
- la destinazione dell'edificio stesso, in alternativa alla destinazione residenziale, a punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche relative alla storia della gestione del territorio e del paesaggio agricolo;*
- la valorizzazione della struttura quale presidio del territorio ottenuta attraverso il ripristino dell'immagine consolidata del mulino;*
- il miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità di questa parte di territorio per i cittadini, eventuali recinzioni dell'area di pertinenza dell'edificio sono subordinate all'acquisizione di parere preventivo;*
- la risistemazione degli spazi esterni, tesa a recuperare la memoria della struttura storica di adduzione dell'acqua al mulino.*

2. Qualora il manufatto storico venga destinato a funzioni pubbliche, il progetto potrà prevedere, oltre al restauro del mulino, la realizzazione di una piccola aula didattica. L'area non di stretta pertinenza del Mulino potrà essere utilizzata per la realizzazione di un giardino o per la realizzazione di orti e relativo capanno per gli attrezzi.



Estratto della Tav.02 della Disciplina del territorio

Relativamente alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, il Regolamento, ha definito nel dettaglio i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree comprese all'interno del sistema insediativo di matrice storica individuato dal P.S., gli edifici e i nuclei sparsi considerati di particolare valore storico ed ambientale sono stati quindi oggetto di approfondimento nella fase di formazione del R. U. che, attraverso apposita schedatura di analisi e rispettive norme di riferimento, ha calibrato gli interventi ammissibili in relazione alle peculiarità di ogni singolo edificio o nucleo.

Tale disciplina, denominata appunto Allegato B Schede Normative per l'edificato storico, si articola in Schede norma, per ogni complesso edilizio ed in riferimento alle singole schede di analisi, nelle quali sono esplicitate per ogni singolo edificio, pertinenza e resede le categorie di intervento ammesse e le modalità di intervento.

Tale disciplina è volta a supportare ed incentivare il recupero e la valorizzazione degli edifici in stato di abbandono nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in area agricola quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

Il Quadro Conoscitivo e lo Statuto del Territorio del PS Intercomunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 16/12/2025

Il Quadro Conoscitivo del PS intercomunale adottato, inquadra l'edificato storico in relazione agli usi del suolo senza entrare nel dettaglio delle caratteristiche architettoniche qualitative peculiari di ogni singolo edificio, rimandando tale classificazione alla pianificazione di dettaglio propria di un Piano Operativo. I riferimenti su l'edificato storico sono rintracciabili nelle tavole QC06_Uso del Suolo 1978 ove si rintraccia l'edificato storicizzato ante 78 messo in relazione con gli usi del suolo dell'epoca. Infatti la Relazione accompagnatoria del quadro conoscitivo detta un indirizzo generale di recupero e riuso per tutti gli insediamenti in territorio aperto laddove se ne preveda l'incremento o la ristrutturazione, e pertanto indica la possibilità di riqualificazione contemplando anche inserimenti di volumi indipendenti mediante il rafforzamento dei nuclei abitati. L'edificato storico è altresì catalogato nell'elaborato Tav. ST01 – Patrimonio Territoriale esso censisce gli edificati esclusivamente con caratteristiche temporali.

Inquadramento edilizio

Il Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio prevede la cessione di alcuni immobili/aree tra i quali il "Molino dei Fondali" e relativi annessi sito in via di Vacchereccia n. 21 nel comune di San Giovanni Valdarno. L'area sulla quale insistono gli immobili è censita al Catasto Terreni al Foglio 8 Part. 210, con classamento qualità Ente Urbano (ente urbano non censibile) e superficie pari a 790 mq. Gli immobili presenti sull'area sopra descritta, sono costituiti da un edificio su due piani (seminterrato e piano primo), un edificio a piano terra oltre

un piccolo ripostiglio. Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 8 Part. 210 sub 2 ad uso cantine e ripostigli al piano seminterrato / piano terra e ad uso appartamento al piano primo con superficie pari a 164 mq escluso aree scoperte. Il garage presente al piano S1 risulta censito al Foglio 8 Part. 210 sub 3 ed ha una superficie di 20mq

Il compendio oggetto di alienazione è censito tra gli edifici storici schedati all'interno dell'Allegato B Schede normative per l'edificato storico dell'attuale Regolamento Urbanistico vigente.

La Scheda Norma n. 023E del regolamento urbanistico, inquadra gli edifici presenti con classificazione di valore buono ed assoggettate alla tipologia di intervento "Ristrutturazione di tipo 1" (Re1) di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio dell'Aprile 2014 che stabilisce le seguenti limitazioni sul tipo di ristrutturazione edilizia possibile, ovvero:

"Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo Re1, che salvaguardano i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano, sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, ma senza modificare la sagoma dell'edificio e lo schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio non sono considerate modifica della sagoma."

Oltre alle specifiche indicazioni della scheda norma come di seguito riportate:

"Il recupero del Mulino può essere oggetto di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (ristrutturazione e/o sostituzione edilizia per i corpi aggiuntivi e gli annessi) a parità di SUL esistente, A piano terra e/o livelli parzialmente interrati potranno essere realizzati interventi di miglioramento igienico sanitario con la realizzazione di vespai e scanna fossi recuperando le quote necessarie ai fini di renderlo abitabile".

Appare evidente la **presenza di incongruenze tra gli interventi ammessi e non ammessi** e relative categorie di intervento.

Inoltre, come descritto nel capitolo precedente, la schedatura del patrimonio storico e le relative norme di attuazione sono state redatte per il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 3 del 8.01.2014 e pertanto, riferendosi quindi ad una situazione di circa 12/14 anni fa, risulta evidente come lo stato di fatto di alcuni immobili che non sono stati interessati da specifici interventi di recupero nel corso degli anni, sia notevolmente mutato. Inoltre la rilevazione dello stato di conservazione dell'immobile risale addirittura alla precedente schedatura effettuata dal PRG novembre 1988 (VSA) e allora classificata come scheda n.98E, come si può evincere dalla scheda e dalle fotografie sotto riportate:

SCHEDE PATRIMONIO ARCHITETTONICO

UTOE 07

023E

DENOMINAZIONE Mulino dei Fondali

NR schede PRG novembre 1988 (VSA)

98E

Indirizzo Via

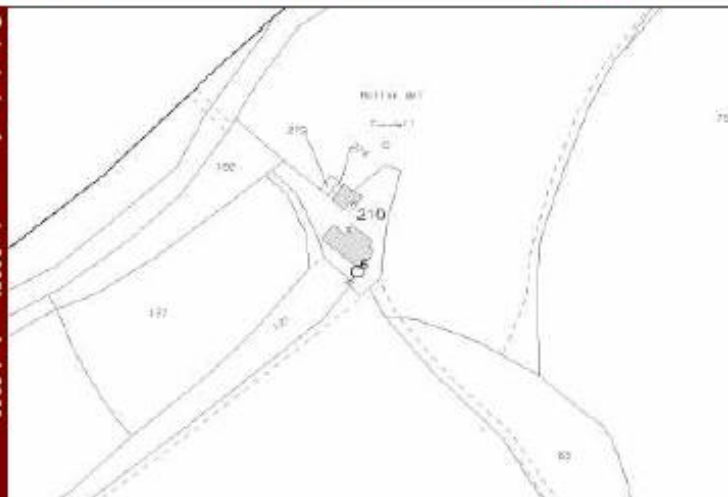
Vacchereccia

Nr civico 21

ID_EDIFICIO

2401

Catasto (aggiornamento 2005) scala 1:2000



Catasto leopoldino

Catasto d'impianto

Dati catastali

Numero foglio

8

Numero particella

210

INTERVENTI EDILIZI

(precedenti approvazione RU)

Tipo di intervento

Pratica edilizia

(successivi approvazione RU)

Tipo di intervento

Pratica edilizia

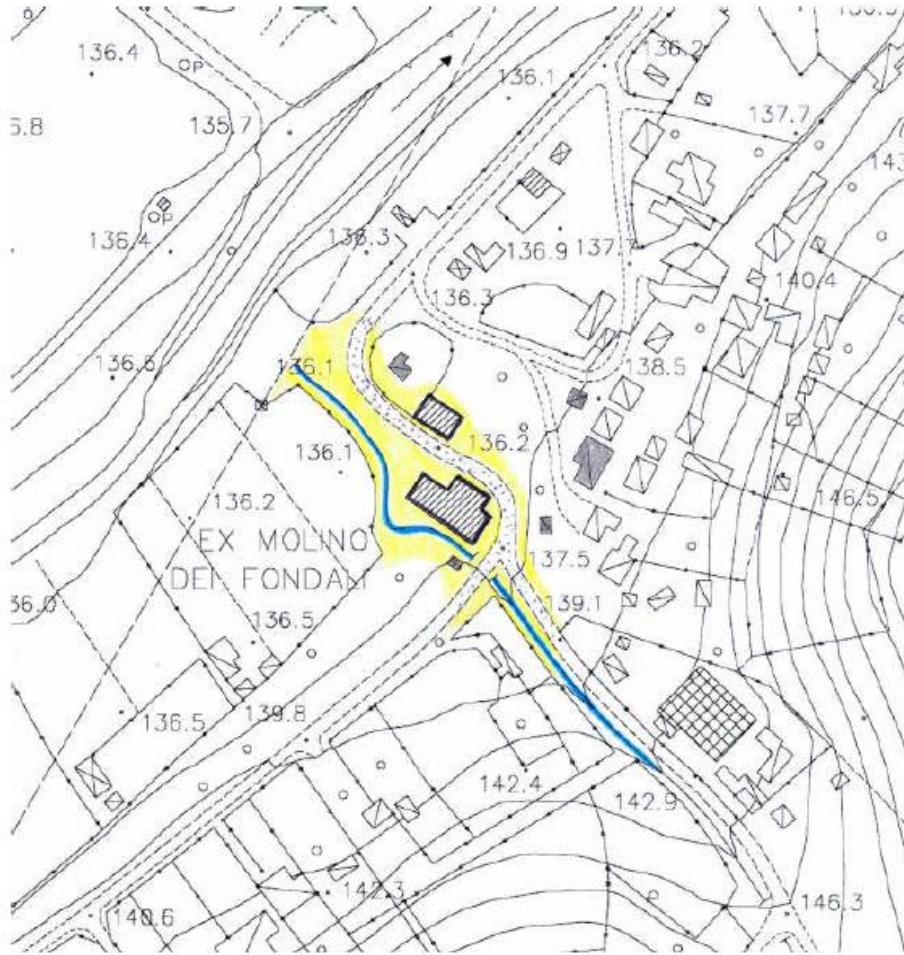
CTR e punti di vista della foto scala 1:2000



008



011



Legenda rilievo	Edificio residenziale	Annesso	Orto	Muro	Acqua
	Casa rurale	Edificio dismesso	Necropoli	Muro di contenimento	Asfalto/Cemento
	Industriale/Artigianato	Manufatto	Afferatura isolate	Racinzione	Ghiaia
	Ricettivo	Prato	Scape	Scarpata	Area pavimentata

CARATTERI MORFO-TIPOLOGICI

Classificazione tipologica diffusa lungo strada

Edificio principale

Impianto volumetrico e caratteristiche architettoniche

volume articolato <input checked="" type="checkbox"/>	copertura a capanna <input checked="" type="checkbox"/>	muratura in laterizio <input checked="" type="checkbox"/>	residenza civile <input type="checkbox"/>
volume compatto <input type="checkbox"/>	copertura a padiglione <input type="checkbox"/>	muratura in pietra <input type="checkbox"/>	residenza rurale <input type="checkbox"/>
1 piano <input checked="" type="checkbox"/>	copertura mista <input type="checkbox"/>	muratura in ciottoli d'Arno <input checked="" type="checkbox"/>	uso agricolo <input checked="" type="checkbox"/>
2 piani <input type="checkbox"/>	copertura piana <input type="checkbox"/>	muratura in loppa d'altoforno <input type="checkbox"/>	altri usi <input type="checkbox"/>
3 piani <input type="checkbox"/>		intonaco <input checked="" type="checkbox"/>	
più di 3 piani <input type="checkbox"/>		altro <input type="checkbox"/>	

Note sul complesso Edificio A: Mulino, Edificio B: annesso.

Aree di pertinenza e annessi

aia orto giardino fienile porcilaia pollaio baracche garages tettoia box auto

Edifici minori

Edificio A: Mulino dei Fondali, edificio di proprietà pubblica, già presente al catasto leopoldino, struttura certamente più antica realizzata in ciottoli d'Arno e muratura in laterizio intonacata con copertura a capanna. Anche se di architettura semplice, rappresenta una testimonianza storica sia in merito all'attività ivi svolta sia per la caratterizzazione del contesto in cui è inserito.

Edificio B: annesso presente al catasto Leopoldino all'interno dell'area pertinenziale del mulino, con muratura in pietrame e mattoni a pianta rettangolare e tetto a capanna, sicuramente utilizzato come deposito di cereali.

GIUDIZIO PRELIMINARE

INTEGRITA' DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE	VALORE
perfettamente conservato <input type="checkbox"/>	elevato <input type="checkbox"/>	ECCEZIONALE
mediamente conservato <input type="checkbox"/>	di pregio <input checked="" type="checkbox"/>	BUONO
con alcune manomissioni <input checked="" type="checkbox"/>	buone <input type="checkbox"/>	MEDIO
con rilevanti manomissioni <input type="checkbox"/>	modeste <input type="checkbox"/>	SCARSO
completamente manomesso <input type="checkbox"/>	inesistenti <input type="checkbox"/>	NULLO

CLASSIFICAZIONE DI VALORE

BUONO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Re1

Facciate	
Coperture	
Resede	
Superfazioni	
Altro	Il recupero del Mulino può essere oggetto di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (ristrutturazione e/o sostituzione edilizia per i corpi aggiunti e gli annessi), a parità di SUL esistente, anche in carenza dell'attuazione dell'ambito NP3. Al piano terra e/o livelli parzialmente interrati potranno essere realizzati interventi di miglioramento igienico sanitario con la realizzazione di vespai e scanna fossi recuperando le quote necessarie ai fini di renderlo abitabile.



007



008



009



010



004



001



003



005

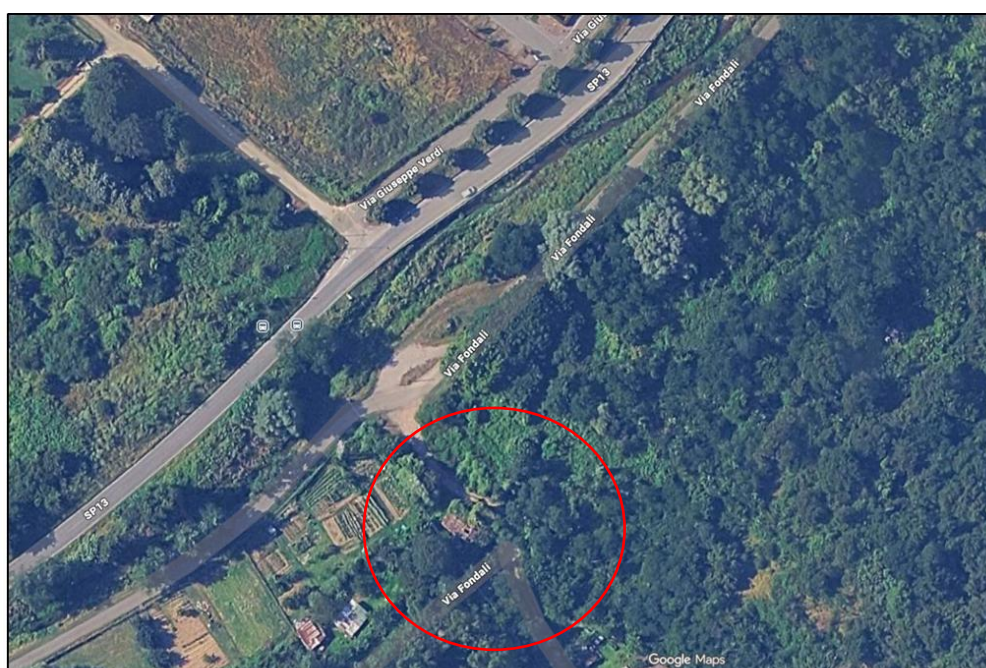
Le relative disposizioni di tutela previste nel 2014 non permettono, l'effettivo recupero del patrimonio storico schedato. Inoltre le categorie di intervento specificate nella scheda sono tra di loro incongruenti e sono state superate dalle successive modifiche operate dal legislatore nazionale nonché dall'entrata in vigore della L.R.64/2014

Per quanto sopra esposto si ritiene quindi opportuno apportare delle modifiche allo stato conoscitivo del patrimonio afferenti alla modalità di attuazione degli interventi sugli immobili.

Segue un'analisi relativa al complesso immobiliare di cui alla Scheda n. 023E e la relativa proposta di variante.

Ricostruzione storica e stato attuale

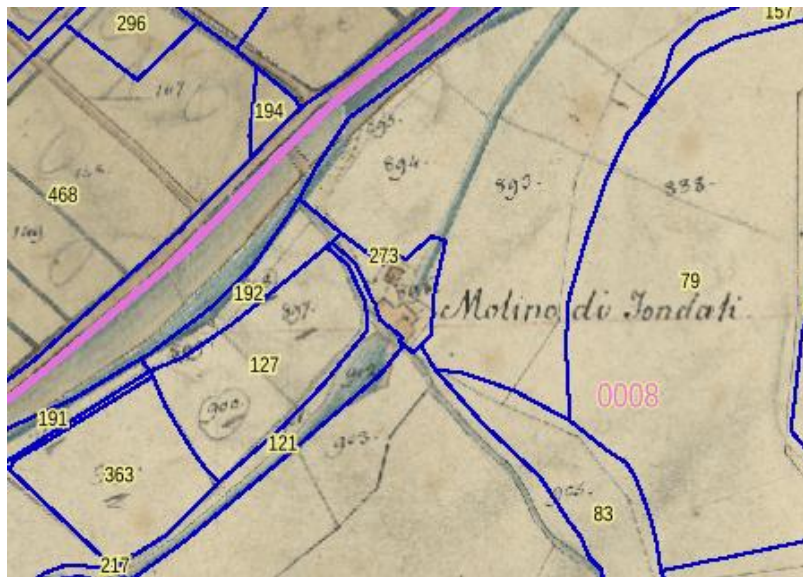
La scheda n.023E interessa il complesso immobiliare, ubicato in zona agricola periurbana nelle vicinanze della frazione del Ponte alle Forche, meglio individuata al Catasto con il Foglio 8 P.IIa 120.



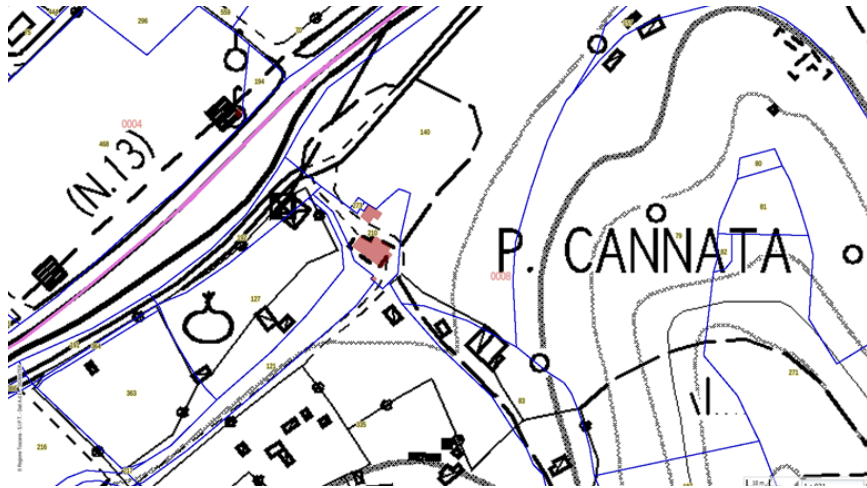
Il compendio immobiliare storicamente era costituito da un edificio principale adibito ad abitazione e Mulino con i relativi annessi e le relative opere di presa idrauliche, ad oggi non più rintracciabili. Dall'analisi delle cartografie catastali storiche e si può risalire alla consistenza originaria di manufatti, prese idrauliche e resedi di afferenza al compendio immobiliare. Come meglio evidenziato dall'estratto cartografico riportato di seguito, dall'analisi storica, svolta attraverso l'uso del servizio WMS di Geoscopio messo a disposizione dalla Regione Toscana, si evince che l'Ex Mulino era costituito da un corpo principale corredato da un annesso secondario e tutta una serie di opere idrauliche che ritrovano parzialmente corrispondenza nell'estratto di mappa di oggi.



Estratto cartografico – Catasto Leopoldino anno 1821



Estratto cartografico – Catasto Leopoldino con sovrapposto estratto di mappa catastale attuale



Estratto Cartografico della CTR con sovrapposto estratto di mappa catastale attuale



Foto Aerea anno 1965



Foto Aerea anno 1975

Foto Gennaio 2026





Le relative disposizioni di tutela previste nel 2014 non permettono, l'effettivo recupero del patrimonio storico schedato. Inoltre le categorie di intervento specificate nella scheda sono tra di loro incongruenti e sono state superate dalle successive modifiche operate dal legislatore nazionale nonché dall'entrata in vigore della L.R.64/2014

Per quanto sopra esposto si ritiene quindi opportuno apportare delle modifiche allo stato conoscitivo del patrimonio afferenti alla modalità di attuazione degli interventi sugli immobili.

Dalle analisi fatte in base ai dati ricostruiti, si constata che l'immobile originario era corredato di aree contermini che costituivano il resede dell'edificio e le opere di captazione idraulica per il corretto funzionamento del mulino. Pertanto si ritiene che per una corretta ricomposizione dell'originale compendio immobiliare debbano far parte della Scheda 023E, la P.IIa 121 che costituiva opera di presa idraulica e porzione della P.IIa 140 che costituiva resede del Mulino (circa 1650 mq).



Vincoli D. Lgs. 42/2004.

In relazione all'immobile denominato "Ex Molino dei Fondali" sito in via dei Fondali e censito al Catasto NCEU al Foglio n. 8 part. 210 Sub. 2 e Sub. 3 si segnala che, a seguito di istanza per verifica di interesse culturale, la Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali con prot. n. 10547 del 22.06.2022 ha comunicato che l'immobile denominato Ex Molino dei Fondali "... non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo "valutazione" visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'area in esame non rientra nella disciplina delle aree tutelate per legge (art. 142 - D. Lgs. 42/2004).

Proposta di aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008.

Alla luce di quanto considerato sopra si propone di aggiungere al compendio immobiliare precedentemente inserito nel Piano con D.C.C. n. n.4 del 22/01/2026 costituito da:

Catasto Terreni al Foglio 8 Part. 210, con classamento qualità Ente Urbano (ente urbano non censibile) e superficie pari a 790 mq, in particolare dal Foglio 8 Part. 210 sub 2 ad uso cantine e ripostigli al piano seminterrato / piano terra e ad uso appartamento al piano primo con superficie pari a 164 mq escluso aree scoperte e dal Foglio 8 Part. 210 sub 3 ed ha una superficie di 20mq;

I seguenti immobili:

- Foglio 8 P.IIIa 140 Porzione di circa 1650 mq per resede
- Foglio 8 P.IIIa 121 che costituiva opera di presa idraulica

Proposta di variante urbanistica ai sensi dell'Art.6 della L.R.8/2012

La presente proposta riguarderà pertanto una modifica all'Art.40.3 (NP3) delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente e la contestuale modifica della Scheda n. 023E.

Proposta di Variante all'Art.40.3 delle NTA

Stato Attuale

40.3 Mulino dei Fondali (NP3)

1. Il recupero dell'ex Mulino dei Fondali si inserisce all'interno della riqualificazione del quartiere Ponte alle Forche. Gli interventi devono essere congruenti con i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il recupero dell'edificio del mulino, sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia (per il manufatto principale) e comunque qualsiasi tipo di intervento che snaturi l'immagine storica;
- la destinazione dell'edificio stesso, in alternativa alla destinazione residenziale, a punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche relative alla storia della gestione del territorio e del paesaggio agricolo;
- la valorizzazione della struttura quale presidio del territorio ottenuta attraverso il ripristino dell'immagine consolidata del mulino;
- il miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità di questa parte di territorio per i cittadini, eventuali recinzioni dell'area di pertinenza dell'edificio sono subordinate all'acquisizione di parere preventivo;
- la risistemazione degli spazi esterni, tesa a recuperare la memoria della struttura storica di adduzione dell'acqua al mulino.

2. Qualora il manufatto storico venga destinato a funzioni pubbliche, il progetto potrà prevedere, oltre al restauro del mulino, la realizzazione di una piccola aula didattica. L'area non di stretta pertinenza del Mulino potrà essere utilizzata per la realizzazione di un giardino o per la realizzazione di orti e relativo capanno per gli attrezzi.

Stato Modificato

40.3 Mulino dei Fondali (NP3)

1. Il recupero dell'ex Mulino dei Fondali si inserisce all'interno della riqualificazione del quartiere Ponte alle Forche. Gli interventi devono essere congruenti con i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il recupero dell'edificio del mulino, sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia (per il manufatto principale);
- la destinazione dell'edificio stesso, in alternativa alla destinazione residenziale, turistico ricettivo extra alberghiero o Agriturismo o a funzioni didattiche;
- la valorizzazione della struttura quale presidio del territorio ottenuta attraverso il ripristino dell'immagine consolidata del mulino;
- il progetto di risistemazione complessivo è subordinato all'acquisizione di parere preventivo;
- la risistemazione degli spazi esterni, deve essere tesa, per quanto possibile, a recuperare la memoria della struttura storica di adduzione dell'acqua al mulino.

Stato Comparato

40.3 Mulino dei Fondali (NP3)

1. Il recupero dell'ex Mulino dei Fondali si inserisce all'interno della riqualificazione del quartiere Ponte alle Forche. Gli interventi devono essere congruenti con i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il recupero dell'edificio del mulino, sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia (per il manufatto principale) ~~e comunque qualsiasi tipo di intervento che snaturi l'immagine storica;~~
- la destinazione dell'edificio stesso, in alternativa alla destinazione residenziale, ~~turistico ricettivo extra alberghiero o Agriturismo; a punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche relative alla storia della gestione del territorio e del paesaggio agricolo;~~ turistico ricettivo extra alberghiero o Agriturismo; a punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche;
- la valorizzazione della struttura quale presidio del territorio ottenuta attraverso il ripristino dell'immagine consolidata del mulino;
- ~~il miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità di questa parte di territorio per i cittadini; eventuali recinzioni dell'area di pertinenza dell'edificio sono subordinate~~ il progetto di risistemazione complessivo è subordinato all'acquisizione di parere preventivo;
- la risistemazione degli spazi esterni, ~~deve essere~~ tesa, ~~per quanto possibile~~ a recuperare la memoria della struttura storica di adduzione dell'acqua al mulino.

~~2. Qualora il manufatto storico venga destinato a funzioni pubbliche, il progetto potrà prevedere, oltre al restauro del mulino, la realizzazione di una piccola aula didattica. L'area non di stretta pertinenza del Mulino potrà essere utilizzata per la realizzazione di un giardino o per la realizzazione di orti e relativo capanno per gli attrezzi.~~

Proposta di variante della Scheda 023E

Dalle analisi fatte ed in base ai dati ricostruiti, si constata che l'immobile originario era corredato di aree contermini che costituivano il resede dell'edificio e le opere di captazione idraulica per il corretto funzionamento del mulino. Pertanto si ritiene che per una corretta ricomposizione dell'originale compendio immobiliare debbano far parte della Scheda 023E, la P.Illa 121 che costituiva opera di presa idraulica e porzione della P.Illa 140 che costituiva resede del Mulino (circa 1650 mq).



L'elaborazione sopra effettuata è una rappresentazione grafica approssimativa, la Particella 121 è intesa per la sua interezza e per il Resede si tratta di porzione della Particella 140 di circa 1650 mq.

L'acquirente dovrà predisporre a suo carico il relativo frazionamento che sarà preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale ed eseguito prima della stipula del Contratto di vendita.

In considerazione dello stato in cui versano gli edifici e in considerazione del fatto che si ritiene che le attuali prescrizioni di intervento inserite nella Scheda 023E costituente Norma di Riferimento del “Quadro Conoscitivo” dettagliato del patrimonio edilizio di valore storico in territorio extraurbano” limitino fortemente l’effettiva possibilità di recupero e di ri-funzionalizzazione del complesso edilizio in oggetto non tenendo conto degli aspetti di carattere funzionale e sismico.



Edificio 1

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico, così come previsto dall’Art.135 Bis Comma 3 Lett. a), senza incrementi volumetrici, consentendo comunque il recupero del piano terra e/o livelli parzialmente interrati dove potranno essere realizzati interventi di miglioramento igienico sanitario con la realizzazione di vespai e scannafossi recuperando le quote necessarie ai fini di renderlo abitabile.

Edificio 2

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia intesi come interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti senza incrementi volumetrici.

Strada interpodereale privata

Sarà possibile modificare il tracciato della strada interpodereale privata comunque nell’ambito del resede di riferimento.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici dell'edilizia rurale quali tetti a falda in coppi e tegoli, infissi in legno, l'intervento dovrà inoltre riguardare il recupero a verde del resede e il restauro delle opere idrauliche se ancora presenti e riscontrabili.

I materiali di sistemazione del resede esterno dovranno essere possibilmente compatibili con le aree rurali pertanto si prediligono pietre, cotto, ghiaie o simili, per le essenze arboree sono ammissibili quelle tipiche della zona quali olivi, alberi da frutto, querce, lecci, olmi ecc...

E' possibile realizzare piscine interrato nel resede con l'utilizzo di teli di colore scuro.

Ammissibilità della Variante Urbanistica semplificata ai sensi dell'Art.6 della L.R.8/2012

L'Art.6 della LR08/2012 esplicita i casi di esclusione dalla suddetta procedura semplificata, ed in particolare cita *"1. Le varianti allo strumento urbanistico comunale che non rientrano nei casi di esclusione di cui all'articolo 3, comma 3, e che sono relative ad immobili diversi da quelli di cui all'articolo 4, comma 7,(...)."'*

Art.3 Comma 3

3. È esclusa l'applicazione delle procedure semplificate di cui all'articolo 6, nei casi in cui le varianti agli strumenti urbanistici comunali comportino:

- a) una contestuale variazione anche degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della provincia;
- b) in presenza di piano strutturale: un superamento che ecceda del 10 per cento il dimensionamento previsto per ciascuna destinazione d'uso con riferimento alle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE), oppure che ecceda i 5.000 metri quadri di superficie utile lorda (SUL) complessivi per singola UTOE, oppure un superamento del dimensionamento del piano strutturale, con riferimento a ciascuna UTOE, che determini significativi effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità. Nei limiti dimensionali sopra indicati non sono computati i mutamenti della destinazione d'uso relativi alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;
- c) in assenza di piano strutturale: il superamento del dimensionamento previsto dal piano regolatore generale;
- d) una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- e) un nuovo impegno di suolo ineditato;
- f) un mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

Osservazioni

Let. a)

La presente variante modifica l'Art. 40.3 denominato "Mulino dei Fondali (NP3)", facente parte delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, nonché la Scheda n. 023E costituente il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico, non vengono modificati i Piani Territoriali della Regione e della Provincia.

Let. b) e c)

Non viene variato il dimensionamento del Piano Strutturale.

Let. d)

Non è prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita.

Lett. e)

Non si prevede nuovo impegno di suolo inedificato.

Lett. f)

Non vi è mutamento di destinazione d'uso in quanto l'Art.40.3 prevedeva le seguenti funzioni "punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche" che possono meglio riassumersi in strutture extra alberghiere così come disciplinate dalla LR61/2024.

Art.4 Comma 7

Il compendio immobiliare non si riferisce all'attuazione di un PUV così come definito dall'art. 3, comma 2 bis.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Deborah Romei