

COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze
Settore Urbanistica ed Edilizia



Istanza di Richiesta Variante al Regolamento Urbanistico

(resa ai sensi e per gli effetti dell'art.30 comma 2 della Legge Regionale 65/2014)

Oggetto: Istanza per richiesta di Variante semplificata del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C.n.7 in data 08/04/2014, per modifiche alla Scheda "1B.4 Pdr Ex Manifattura di Pontassieve - San Francesco - via del Mulino" ed all'art. 80 (Norme Finali), ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della Legge Regionale 65/2014

Il Sottoscritto Dott. Leonardo Bettucci, nato a Firenze il 21/09/1977, residente nel Comune di Firenze, in via Benedetto Fortini n.124/4, C.F. BTTLRD77P21D612E, in qualità di rappresentante legale della "Immobiliare Val di Sieve s.r.l.", Partita IVA 01339210484, con sede in Firenze, via Pier Vettori n. 9.

Il Sottoscritto Sig. Claudio Bianchini, nato a Firenze il 25/0a/1946, residente nel Comune di Firenze, in via Fedele Soldani n.11, C.F. BNCCLD46D25D612K, in qualità di rappresentante legale della "V.D.S. (Val di Sieve) s.r.l.", Partita IVA 04941110480, con sede in Pelago (FI)

Premesso che

L'area oggetto di intervento, comprende alcuni edifici un tempo destinati a fabbrica di tappeti, che si trovano compresi tra la via del Molino a Sud-Est e il Fiume Sieve a Nord-Ovest, in località San Francesco (Pelago), antico borgo sviluppatosi agli inizi del XVI sec. intorno ad un convento francescano, sulla sponda sinistra della Sieve proprio di fronte a Pontassieve, cui si congiunge tramite un antico ponte sul fiume.

L'area è già oggetto della Scheda di Ambito "1B.4 Pdr Ex Manifattura di Pontassieve - San Francesco - via del Mulino" all'interno del Regolamento Urbanistico

L'area di recupero, che comprende sia l'ex Manifattura di Pontassieve che il giardino pubblico di via del Molino, è stata individuata nell'ambito della Variante generale al Regolamento Urbanistico e relativa Scheda di intervento 1B.4, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.67 del 26.11.2007 (variante per la reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento).

Alla suddetta Variante ha fatto seguito l'approvazione definitiva del Piano di recupero - Ambito di intervento

Scheda 1B.4 "*ex Manifattura di Pontassieve*" in frazione di San Francesco, via del Molino nn. 15-17-19-21 con Delibera del Consiglio Comunale n.65 del 27.07.2011, comprendente sia l'intervento di recupero degli edifici, sia il progetto della cassa di compensazione idraulica del fiume Sieve ed il nuovo argine da realizzare a protezione dell'abitato di San Francesco.

Tenendo conto che

- L'area oggetto di intervento ricade all'interno del Sistema Territoriale di Pianura (artt. 18-22), Area fluviale, U.T.O.E. 3.1.2 - San Francesco, così come evidenziato nella tavola n.1 del Piano Strutturale del comune di Pelago.
- Dalla Tavola G.08 "Carta dei vincoli sovracomunali in materia di rischio idraulico (Autorità di Bacino del Fiume Arno)" l'area in cui ricade l'immobile è classificata come "area interessata da inondazioni eccezionali".
- La Tavola G.10 "Carta della pericolosità idraulica", elaborata come supporto geologico alla variante generale elaborata per la reiterazione dei vincoli del regolamento Urbanistico, classifica l'area all'interno di una zona a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).
- Inoltre dalla "Carta dei Vincoli sovraordinati di natura ambientale e tecnica" (elaborato 8 allegato al regolamento Urbanistico), l'area interessata è assoggettata solo parzialmente al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923, mentre ricade completamente in area tutelata dal vincolo "Fiumi torrenti e corsi d'acqua", ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (Parte III - D.Lgs 42 del 22.01.2004)



Figura 1 Estratto RU (Tav 4 S.Francesco Stentato_zonizzazione del territorio comunale)

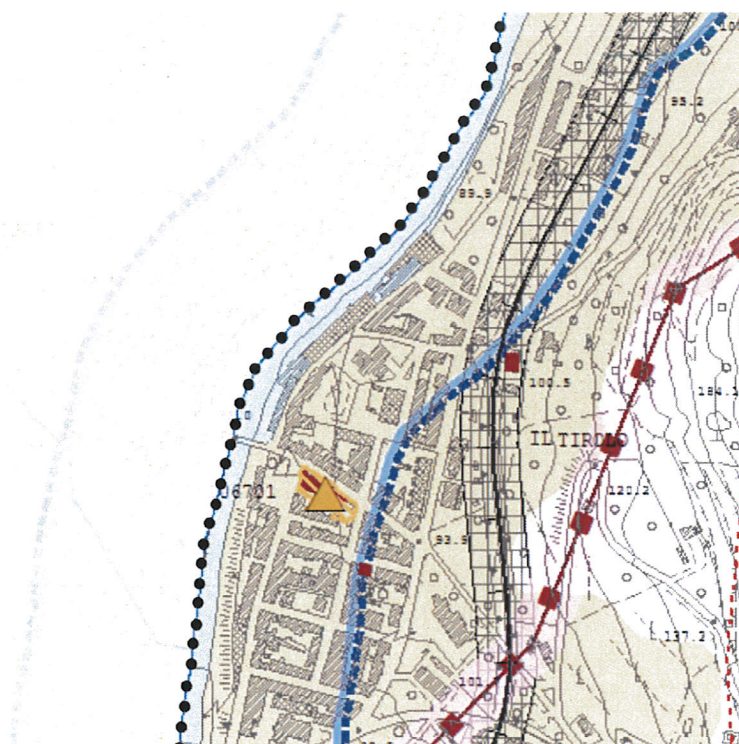


Figura 2 Estratto PS (Elaborato 8 Carta dei Vincoli Sovraordinati di natura ambientale e tecnica)



Figura 3 Estratto di Mappa Catastale

Richiedono quanto segue

modifiche della *Scheda di Ambito 1B.4 riguardante l'area ex Manifattura di Pontassieve* nella frazione di San Francesco e modifiche dell'art. 80 NTA del Regolamento Urbanistico.

La richiesta di contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico, finalizzata a modificare alcuni dati e caratteristiche della *Scheda di Ambito* in oggetto, si rende necessaria, in ragione di mutate esigenze della committenza ed in ragione di un mutato contesto socio-economico. La richiesta di modifica è volta ad aggiornare in particolar modo le *modalità di attuazione* e le *condizioni particolari* definite dalla Scheda d'ambito vigente.

In particolare le norme vigenti prevedono un intervento subordinato all'approvazione preventiva di PUC (Progetto Unitario Convenzionato) sviluppato sulla guida del PdR depositato e del *Piano Guida di Indirizzo del Fiume Sieve* (Art. 80 NTA). Inoltre il parere sul PdR acquisito dall'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e depositato con il PdR ha valore di *Scheda di fattibilità*; l'intervento ad oggi è subordinato all'acquisizione del parere ed alla preventiva realizzazione dell'intervento sull'area pubblica a giardino in testa a via del Molino.

Con la Variante si chiede di eliminare la *redazione del PdR* e del *Piano Guida di indirizzo del Fiume Sieve* (con modifica all'art. 80 NTA), e di subordinare l'intervento all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un *Progetto Unitario Convenzionato* e relativo Schema di convenzione (PUC) contenente il Supporto idraulico-tecnico (con le prescrizioni in materia geologica ed idraulica) avente valore di Scheda di Fattibilità.

A supporto di tale richiesta si allega la seguente documentazione:

1. Scheda d'Ambito "1B.4 Pdr Ex Manifattura di Pontassieve - San Francesco - via del Mulino" , modificata (le parole cancellate sono evidenziate in giallo e sono indicate con carattere barrato mentre le parole aggiunte sono indicate con carattere in grassetto rosso)
2. Art. 80 (Norme finali) NTA, modificato (le parole cancellate sono evidenziate in giallo e sono indicate con carattere barrato) con l'eliminazione del comma 6

Si sottolinea, inoltre che la Legge regionale 65/2014 individua due tipologie di Varianti, le prime a regime ordinario e le seconde a regime semplificato; in particolare l'art. 30 comma 2 definisce quando le varianti da adottare al piano operativo (come nel caso in oggetto, al Regolamento Urbanistico) abbiano regime semplificato, specificando che trattasi di "*variante semplificata*" quando le modifiche da introdurre non "*comportano variante al Piano Strutturale ed hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato*".

Inoltre il Titolo IX - Capo I della stessa Legge regionale 65/2014, disciplina le "*Disposizioni Transitorie e finali*", che i comuni possono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti.

Nello specifico l'art. 224 precisa che: *"nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come area ad esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM"*.

Essendo stato approvato il Piano Strutturale prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale si va a considerare come territorio urbanizzato tutta quella parte di territorio che non comprende aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, in analogia a quanto definito dal suddetto art. 224.

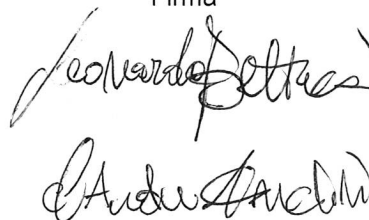
Sempre in merito a quanto disposto nelle norme transitorie della Legge Regionale 65/2014 si precisa che tutte le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico sono efficaci e che pertanto è possibile procedere a varianti in conformità con le previsioni del Piano Strutturale vigente e con gli indirizzi ed i contenuti degli atti Regionali e Provinciali, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano di indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico.

Pertanto, in relazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014 si ritiene che la Variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui agli art. 30 e 31 comma 3 della medesima normativa regionale - Variante Semplificata in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale.

Data

09/08/2016

Firma



SCHEDA 1B.4 **PdR-PUC** Ex MANIFATTURA DI PONTASSIEVE
S. FRANCESCO - VIA DEL MULINO VEDI NORME

UBICAZIONE	Centro abitato di S. Francesco, tra Via del Molino e il fiume Sieve
DESCRIZIONE	L'intervento riguarda un complesso di edifici già destinati precedentemente a PdR in ragione delle condizioni di degrado accertate. Il PdR presentato dalla proprietà è esteso ad un'area a verde pubblico collocata all'estremità della via del Molino anch'essa in condizioni di degrado fisico. Il piano è finalizzato al recupero residenziale del complesso con la realizzazione di 28 unità abitative nei piani fuori terra esistenti garage pertinenziali nel seminterrato. Obiettivo primario del progetto è riqualificare l'intera area rilevante sia sotto il profilo paesaggistico sia sotto il profilo storico. L'intervento prevede di mantenere il più possibile l'identità originaria degli immobili pur proponendo il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione. B ed F1 A2 - Tessuti edificati ad impianto urbanistico storicizzato ai sensi del DM 02.04.68. n° 1444
ZONA OMOGENEA	
CONSISTENZA	Superficie ambito interessato dal PdR. mq 5663, SUL esistente mq 4104 . 4387 SUL max utilizzabile mq 2244 suddivisa in 28 unità abitative della superficie utile non inferiore a 38 mq. Parcheggi in ragione di due posti per unità abitativa e comunque della superficie non inferiore a 1400 mq. Area F1 interessata all'intervento mq 3413 classificata in RU come area per Compensazioni idrauliche. La consistenza della SUL viene portata da mq. 5663 del precedente Pdr a mq 4104 in considerazione del fatto che una porzione di immobile, essendo già a destinazione residenziale è stata oggetto di interventi realizzati mediante SCIA ai sensi dell' art. 135 L.R.n.53 del 2014
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento nonché le sistemazioni a verde nell'area pubblica risultanti dal progetto di PdR adeguamento dei marciapiedi alle dimensioni minime di legge. Non essendo possibile reperire aree per urbanizzazioni primarie verranno monetizzate.
STRUMENTO DI ATTUAZIONE	Intervento subordinato alla approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale di PUC progetto Unitario convenzionato e relativo schema di convenzione, riferito all'intera area individuata dal Regolamento Urbanistico. La

convenzione potrà prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui saranno collegati oneri ed opere di urbanizzazione, purchè l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento. sviluppato sulla guida del PdR depositato e del Piano guida di indirizzo del Fiume Sieve (art. 80) N.T.A.

CONDIZIONI PARTICOLARI

~~Il parere sul PdR acquisito dall'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e depositato con il PdR ha valore di scheda di fattibilità. L'intervento è subordinato all'acquisizione del parere ed alla preventiva realizzazione dell'intervento sull'area pubblica a giardino in testa a via del Mulino. Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni in materia geologica ed idraulica di cui al supporto idraulico-tecnico redatto e depositato con il PUC avente valore di Scheda di Fattibilità.~~

Art. 80 Norme finali

1. Al fine di favorire il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile l'Amministrazione comunale può adeguare l'art. 176 del proprio Regolamento Edilizio, senza che questo costituisca variante al RUC medesimo, indicando quali incentivi applicare ai sensi del Capo III art.145, 146 2 147 della L.R. 1/05 (norme per l'edilizia sostenibile) e con indicazioni sui criteri che le progettazioni devono assumere per adeguarsi alle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche previste dalla Regione Toscana al fine di garantire una qualità edilizia sostenibile;
2. Al fine di garantire una corretta verifica sulle quantità ammesse dal Piano Strutturale all'interno dei sistemi, delle U.T.O.E. e del territorio aperto l'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici, procede ad effettuare ogni tre mesi dalla data di approvazione del presente RUC, un monitoraggio sulle richieste pervenute in ordine di protocollo fino al raggiungimento del tetto massimo previsto dal P.S.

Le richieste presentate non in conformità delle norme nazionali e regionali vigenti in materia nonché delle presenti norme verranno annullate fatte salve per quelle conformi alle norme che richiedono la sola integrazione dei documenti ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale;
3. Per le aree di nuova trasformazione realizzate, in fase di realizzazione e/o convenzionate valgono le norme vigenti in materia con il rispetto dei parametri stabiliti nei relativi progetti previsti dall' art. 68 della L.R.1/05 con le proroghe, anche per interventi sottoposti a Permesso di costruzione, SCIA o Attività Libera, previste dal D.L. n. 69/2013, conv. in legge 9 agosto 2013, n. 98;
4. L'area di San Francesco contraddistinta da apposita simbologia (**A.P.P.**) è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali fino ad un massimo del 15% della SUL totale consentita di mq. 4.000,00, con un massimo di due piani fuori terra, ricavata esclusivamente dal recupero e trasferimento, con demolizione e possibilità di cambio di destinazione d'uso, di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano o con l'ambiente e il paesaggio interni all'UTOE o nel territorio aperto del sistema di appartenenza dell'area. Nell'area potranno essere trasferiti anche edifici con destinazione residenziale oltre la SUL massima consentita. Non potranno essere realizzati più di due piani fuori terra e un piano seminterrato con altezza interna netta non superiore a mt. 2,40 e con un solo lato non interrato e con altezza fuori terra del lato di monte non superiore ad mt. uno. Entro un anno dall'approvazione del RUC l'Amministrazione pubblicherà un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per la trasformazione dell'area. A seguito delle domande pervenute l'Amministrazione comunale, nel caso che non proceda in proprio alla redazione del piano attuativo, autorizzerà gli operatori prescelti a redigere il piano richiesto secondo la presente disciplina e le norme vigenti in materia. Considerato che tale previsione tende alla eliminazione di ogni elemento che determini degrado all'interno del sistema di appartenenza, l'intervento è subordinato alla presentazione di programmi e/o progetti di riconversione e riqualificazione con piani di caratterizzazione e di bonifica delle aree su cui insistono gli edifici da demolire e di quelle dell' Italcementi e Coalcem a San Francesco. Le aree lasciate libere in ambiti contenute all'interno del perimetro dei centri abitati saranno conferite gratuitamente, a bonifica avvenuta,

all'Amministrazione comunale, mentre quelle nel territorio aperto all'interno del sistema saranno soggette a progetti recupero paesaggistico ambientale da parte dei proprietari. Tali piani e/o programmi devono essere accompagnati da adeguate garanzie che verranno definite in accordo con l'Amministrazione attraverso atti di impegno o altro da sottoscrivere fra le parti. La proposta di Piano dovrà essere accompagnata da un dettagliato studio sugli impatti e sulla disponibilità delle risorse con particolare riferimento all'acqua e a i sistemi di smaltimento e depurazione. Fermo restando il dimensionamento previsto con il Bando di evidenza pubblica l'Amministrazione potrà richiedere tutti quegli elementi, studi e analisi tali da garantire l'attuazione di un piano ambientalmente e paesaggisticamente sostenibile senza che questo costituisca variante al RUC così come la rettifica del perimetro del comparto nella misura massima del 10% dell'intera superficie.

5. L'area in località Palaie di proprietà pubblica contraddistinta da apposita simbologia (**HoCo**) è destinata alla edilizia pubblica (housing sociale) e convenzionata con una SUL massima di mq. 2.000,00 oltre superfici da destinare ad housing sociale nella misura minima di almeno 1.500 mq. di SUL. Gli interventi non potranno superare i due piani fuori terra.

Entro i tempi di validità del RUC l'Amministrazione potrà pubblicare un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per l'assegnazione dell'area. Nel bando, oltre ai criteri per l'assegnazione, ai tempi e alle garanzie, dovranno essere precisate le percentuali minime di housing sociale da realizzare sulla base di un progetto guida che potrà essere redatto dall'Amministrazione e allegato al bando di assegnazione o richiesto dal bando medesimo. L'area è sottoposta a piano attuativo di cui si dovrà fare carico l'assegnatario nel rispetto della presente disciplina e delle norme vigenti in materia.

La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia.

Fermo restando il dimensionamento previsto ai paragrafi precedenti l'Amministrazione Comunale nella stesura del bando può consentire, per una migliore organizzazione dell'area sotto l'aspetto insediativo, consentire contenute rettifiche al perimetro del comparto con l'inclusione di aree adiacenti nel rispetto delle procedure e della normativa vigente in particolare se le proposte, pervenute all'Amministrazione a seguito del Bando di evidenza pubblica, richiedessero di procedere ad una variante al RUC. Tali rettifiche dovranno essere comunque contenute all'interno di un ambito compreso fra la strada Regionale della Consuma e via don Giorgio Cerbai e sono subordinate alla realizzazione di opere di miglioramento della vecchia strada del cimitero dall'innesto con la strada regionale della Consuma e/o altri adeguamenti che l'Amministrazione ritenesse opportuno inserire nel bando.

6. ~~L'area di San Francesco lungo la riva destra del fiume Sieve contraddistinta da apposita simbologia (P.G.d.I.) e suddivisa in due sottocomparti (A e B) è subordinata alla redazione di un Piano Guida di Indirizzo di iniziativa pubblica e/o privata per la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume e nel rispetto del rischio idraulico nonché dei valori storici e culturali presenti a cui dovranno attenersi i successivi progetti di recupero. Il Piano Guida stabilirà anche le destinazioni d'uso consentite e potrà assumere valenza di piano~~

di recupero e/o riqualificazione urbana con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica se compatibili con la normativa sul rischio idraulico.

In attesa del Piano Guida sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nel rispetto della normativa vigente sul rischio idraulico.;

7. Eventuali modifiche al RUC che si dovessero rendere necessarie a seguito della introduzione di norme nazionali e/o regionali o dettate da strumenti sovraordinati non costituiscono variante al RUC medesimo;
8. L'Amministrazione comunale può in ogni momento per il periodo di validità del RUC redigere progetti per la realizzazione in tutto il territorio comunale di piste ciclopedonali senza che questo costituisca variante al RUC medesimo;
9. In caso di progetti a sanatoria su edifici o opere realizzate in data antecedente al 01/09/1967 che riguardano modifiche alla sagoma con aumento della SUL e senza cambio di destinazione della situazione attuale, trattandosi ormai di edifici consolidati, le difformità presenti, in caso sia ammessa la sanatoria, non rientrano nella potenzialità edificatoria del PS e del RUC.
10. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico e/o cambio di destinazione d'uso, prima del rilascio di ogni autorizzazione dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico sentiti i pareri dell'Autorità d'Ambito e degli Enti o società gestori del servizio in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed energetiche o altro nonché di adeguati impianti di depurazione. In mancanza e/o carenza di tali infrastrutture dovranno essere realizzate opere a carico del richiedente che garantiscano il rispetto delle norme vigenti in materia di tutela e gestione delle risorse. In mancanza di tali opere non potranno essere rilasciati certificati di abitabilità e agibilità degli edifici;
11. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del carico urbanistico, da realizzare in prossimità di sorgenti di rumore dovrà essere preceduto da uno studio sul clima acustico che da precise indicazioni sull'organizzazione degli insediamenti in modo da ridurre o eliminare gli interventi sui soli requisiti passivi. Tali studi, oltre alla definizione dei materiali, dovranno dare indicazioni sull'organizzazione dell'edificato e orientamento degli edifici, sulle fasce di rispetto sulle quali non consentire o condizionare l'edificabilità. Entro due anni dall'approvazione della presente variante l'Amministrazione comunale provvederà al censimento di tutte le sorgenti di rumore e ai contenitori sensibili con aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica.;
12. Per quanto non specificato nelle presenti norme, ai fini del dimensionamento degli interventi e delle loro destinazioni d'uso vale quanto contenuto nelle schede riportate nel successivo articolo 81 a cui il RUC non può derogare se non consentito dalle presenti norme