



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



## **R E L A Z I O N E   U R B A N I S T I C A**

**Oggetto:** Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 per modifiche all'art. 62 – area di recupero “Altomena” delle N.T.A.-

In data 21.03.2018, con istanza registrata al Protocollo Generale n. 3832, la Fattoria Altomena S.r.l. e la “SFR “ (Ente della Chiesa della fratellanza nella realizzazione del sè), in qualità di proprietari dell'area e dei fabbricati compresi nell'Area di Recupero Altomena hanno proposto una variante al vigente Regolamento Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 dell'08.04.2014 (Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento al P.S.), per la diminuzione della SUL ammessa a deruralizzazione dei fabbricati esistenti e per la redazione di specifiche schede in cui siano individuate le categorie di intervento consentite per ciascun edificio.

La suddetta proposta di variante al Regolamento Urbanistico è stata esaminata favorevolmente dalla Giunta Comunale che con Direttiva n. 25 del 23.03.2018 ha autorizzato il Servizio Assetto del Territorio a procedere con proposta al Consiglio Comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 26.04.2018 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento per la formazione della variante e contestualmente, secondo le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 17 della medesima normativa, la “verifica di assoggettabilità” a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Infine con provvedimento in data 03.07.2018 prot. n. 10423 l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, quale “Autorità Competente” nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, intrapreso dal Comune di Pelago con la suddetta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 26.04.2018, ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS della Variante n. 5 al R.U.C. di cui in oggetto prescrivendo che durante le successive fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento dovranno essere osservate le prescrizioni in esso riportate a seguito dei seguenti pareri e contributi istruttori degli enti coinvolti;

- Publiacqua S.p.A., prot. 29524/18 del 22.05.2018;
- AER, prot. 9215/57 del 15.06.2018;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prot. 4310 del 06/06/2018;
- Toscana Energia prot. 13847 del 28/05/2018;
- Città Metropolitana di Firenze prot. 27652/18 del 11/06/2018;
- ARPAT prot. 40775\203066 del 06/06/2018;



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



Premesso quanto sopra si ritengono le proposte di variante accoglibili procedendo alla redazione di una variante “ordinaria” al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014, precisando che non è stata attivata la procedura per l’approvazione di accordi di pianificazione di cui agli articoli 41, 42 e 43 della medesima normativa in quanto non necessari.

La Variante che si propone interessa soltanto le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.C.) in quanto consiste esclusivamente nella modifica dell’art. 62 - Area di recupero “Altomena” - per una riduzione dell’attuale SUL ammessa a cambio di destinazione d’uso degli annessi rurali esistenti (fienili, stalle, capanne, ecc.) da mq 7000 a mq 6300. Infatti la quantità di SUL attualmente “de ruralizzabile” prevista in detto articolo delle N.T.A. risulta essere ampiamente superiore alle effettive potenzialità dei fabbricati esistenti all’interno dell’Area di Recupero “Altomena” che, peraltro, non potranno essere soggetti ad incrementi volumetrici o di SUL.

Inoltre, dopo un’attenta verifica puntuale delle condizioni statiche dei fabbricati rurali e annessi esistenti, oramai in gran parte fatiscenti e diruti a causa del loro mancato utilizzo e stato di abbandono, si intende procedere ad una nuova classificazione degli stessi con conseguente assegnazione di nuove categorie di intervento edilizio ammissibili in relazione al valore degli edifici, prevedendo per le porzioni dirute o non “staticamente” recuperabili, la categoria di intervento di cui all’art. 134 comma 1 lettera h) punto 1) della L.R. 65/2014 e cioè la ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante demolizione con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica. Pertanto, con la variante sono redatte specifiche schede di intervento per ogni edificio o annesso rurale compreso nell’Area di Recupero “Altomena” da inserire come allegato “A” alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Rimangono comunque valide le disposizioni generali di cui agli articoli 53 e 73 comma 6 delle N.T.A. per la tutela degli edifici esistenti in territorio aperto.

La Variante al R.U.C. non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (nel Comune di Pelago esistono solo i cosiddetti vincoli “Galasso” e cioè le aree boscate e la fascia di 150 dei fiumi) e nemmeno beni immobili tutelati in quanto l’unico edificio vincolato ai fini monumentali è la Villa - Fattoria per il quale rimane invariata la categoria di intervento attualmente ammissibile (restauro subordinato ad Autorizzazione della Soprintendenza BB.AA.).

La SUL per la quale è ammesso il cambio di destinazione d’uso eccedente l’effettiva potenzialità dell’area di recupero Altomena, verrà aggiunta alla SUL residuale dell’intero Sistema Territoriale denominato “Sub. Sistema di Collina 2.3” e quindi ridistribuita sul territorio, dando la possibilità ad altri di procedere alla deruralizzazione di annessi rurali presenti in detto territorio. Detta modifica è riportata ed evidenziata nelle Tabelle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d’uso per sistemi, sub sistemi, UTOE e territorio aperto del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



Gli elaborati di Variante al Regolamento Urbanistico redatti dal sottoscritto sono costituiti da:

- Relazione Urbanistica;
- N.T.A. art. 62 - Area di recupero “Altomena” - Stato Attuale;
- N.T.A. art. 62 - Area di recupero “Altomena” - Stato Modificato;
- N.T.A. art. 62 - Area di recupero “Altomena” - Stato Sovrapposto;
- Schede delle categorie di intervento degli edifici esistenti nell’area di recupero Altomena - Allegato “A” - stato variato;
- Tabelle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per sistemi, sub sistemi, UTOE e territorio aperto - stato attuale e variato (con evidenziate modifiche) o invariato - art. 81 N.T.A.;
- supporto geologico tecnico – Considerazioni geologiche in data 04.07.2018 e monitoraggio inclinometrico e piezometrico.

Pelago, 17.07.2018

**IL RESPONSABILE**  
**SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO**  
Geom. Alessandro Pratesi

Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa.