



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA NORMATIVA
ALL'ART 62 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RIGUARDANTE
L'AREA DI RECUPERO "ALTOMENA"**

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art. 17 - L.R. 65/2014

INDICE

- 1. PREMESSE**
- 2. DEFINIZIONE OBIETTIVI - AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**
- 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**
- 4. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**
- 5. ENTI A CUI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO**
- 6. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE PARERI – NULLA OSTA- ATTI ASSENSO RICHIESTI AI FINI DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**
- 7. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**
- 8. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**
- 9. PROCEDURE**

1. PREMESSE

Il Comune di Pelago è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con delibera C.C. n. 14/99 del 24.03.1999, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, nonché di Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione C.C. n. 3 del 17/01/2014 e definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di Pelago con deliberazione n. 7 del 08/04/2014, pubblicato sul BURT n. 23 dell'11.06.2014.

Ad oggi sono state effettuate le seguenti varianti puntuali al Regolamento urbanistico che hanno interessato previsioni all'interno del territorio urbanizzato (varianti con procedura semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014):

- Var. 1 al R.U. 2014 per modifiche agli artt. 33 (Aree per orti sociali) e 81 (Schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio Aperto) delle N.T.A. e per la correzione di errori materiali (integrazione del supporto geologico tecnico con la scheda di fattibilità del Comparto denominato "Fonte di Massi") - adottata con Delibera C.C. n. 9 del 31.03.2015 - efficace da 05.08.2015 (data pubblicazione avviso BURT n. 31 parte II);

- Var. 2 al R.U. 2014 per la trasformazione dell'area di pertinenza di un immobile residenziale posto nel centro edificato della fraz. San Francesco da "area a verde privato di pertinenza H1" a zona prevalentemente residenziale "B1 – Aree Edificate" e per la modifica dell'art. 66 delle N.T.A. finalizzata a consentire attività di commercio anche nelle aree prevalentemente produttive D2 o D2L già edificate - adottata con Delibera C.C. n. 4 del 10.03.2016 - approvata parzialmente con Delibera C.C. n. 36 del 07.10.2016 LIMITATAMENTE alla sola trasformazione dell'area di pertinenza da H1 a B1;

- Var. 3 al R.U. 2014 per la modifica del dimensionamento dell'ambito di intervento unitario soggetto a Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) denominato "Il Bagno" – scheda di intervento 11.2 (inserimento di SUL commerciale e produttiva), per l'incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 di completamento in Pelago Capoluogo via Vallombrosana e per modifiche agli artt. 65, 67, 80 e 81 delle N.T.A. - adottata con Delibera C.C. n. 2 del 09.01.2017 - approvata con Delibera C.C. n. 10 del 10.03.2017.

Inoltre è in corso il procedimento di "verifica di assoggettabilità a VAS", preliminare all'adozione, della Variante n. 4, avente per oggetto l'attribuzione della fattibilità sismica in alcune schede di fattibilità per le previsioni delle frazioni di Stentatoio, Vicano (Massolina) e Paterno e per la modifica di altre che riguardano interventi in Pelago – Capoluogo.

In data 21.03.2018 con domanda registrata al Protocollo Generale n. 3832 la Fattoria Altomena s.r.l. e la "SFR" (Ente della Chiesa della fratellanza nella realizzazione del se), in qualità di proprietari, hanno proposto una variante normativa al Regolamento Urbanistico per l'Area di Recupero "Altomena" ed in particolare la modifica dell'articolo 62 delle N.T.A. che disciplina detto ambito 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.

Con Direttiva di Giunta Comunale n. 25 del 23.03.2018 l'Amministrazione Comunale ha demandato al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio l'attuazione delle necessarie azioni per la redazione e approvazione della variante al Regolamento Urbanistico proposta dagli interessati.

2 DEFINIZIONE OBIETTIVI - AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

La variante 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.

Si precisa inoltre che 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.).

Si riporta di seguito l'art. 62 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica VAS nell'anno 2014 al momento dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assetamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007 (Deliberazione di

Consiglio Comunale n. 7 dell'08.04.2014) con evidenziate le modifiche da apportare (modifica comma 2 e aggiunta comma 5):

Art. 62 Area di recupero "Altomena"

1. La tavola di Zonizzazione in scala 1/10000 perimetra l'ambito di Territorio Aperto con sigla **R6** sottoposto a speciale normativa e assoggettato a Piano di Recupero con allegato Progetto di Paesaggio esteso a tutte le aree interessate dal Piano attuativo e con un congruo intorno esterno alla zona di recupero per favorire la migliore integrazione fra recupero del patrimonio edilizio e paesaggio circostante;

2. Nell'area di cui al comma 1 é ammesso il recupero degli edifici esistenti senza aumento delle volumetrie e delle SUL fino ad un massimo di mq ~~7000~~ **6300** di SUL relativo al cambio di destinazione degli annessi rurali (fienili, stalle, capanne, ecc) oltre al recupero degli edifici già destinati alla residenza rurale, con le seguenti destinazioni d'uso, prescrizioni e regole:

- Residenza, turismo del tipo albergo diffuso e case vacanze, piccolo commercio al dettaglio, ristorazione e artigianato tradizionale;
- Salvaguardia e conservazione attiva dei caratteri storico-culturali materiali e del paesaggio (comprese le aree agricole) con redazione di una tavola di analisi con localizzazione degli elementi di valore;
- Redazione di una carta dell'uso del suolo con individuazione degli habitat ai fini della tutela attiva delle specie faunistiche e floristiche a rischio di estinzione nonché recupero e/o evoluzione coerente dei caratteri tradizionali del paesaggio rurale;
- Tutela attiva degli elementi della cultura materiale (cippi, pozzi, tabernacoli ecc), della viabilità minore con i muri in pietra, gli arredi vegetazionali;
- Difesa del suolo e tutela delle aree all'inquinamento;
- Tutela del reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua con le relative fasce boscate;
- Il Piano di Recupero dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente e della presente disciplina in merito al dimensionamento delle unità immobiliari, alle analisi storiche da produrre in allegato al progetto con ampia documentazione fotografica degli interni e degli esterni ivi comprese le pertinenze;
- Nelle aree instabili sono prescrittive le norme stabilite secondo le classi di pericolosità geomorfologia;
- Le attività e le trasformazioni consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento luminoso rilevante e/o permanente, nel rispetto della L.R. 37/2000;
- Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sulle aree esterne dovranno essere strettamente integrati con l'uso del suolo e con le pratiche agrarie previste dalla azienda agricola al contorno che assumono punto di riferimento per la tutela attiva del paesaggio;
- Uso di materiali eco-compatibili con interventi che prevedano forme di elevato standard e risparmio energetico;
- realizzazione di opere di urbanizzazione (strade e sottoservizi) con caratteri compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- monetizzazione delle aree pubbliche richieste dalle norme vigenti per la sosta e per il verde secondo quanto stabilito dagli atti approvati dall'Amministrazione comunale;

- realizzazione di aree per la sosta privata nella misura minima di almeno 4 posti auto per ogni unità immobiliare da destinare alla sosta privata e a quella di relazione; per le strutture turistiche i posti auto sono commisurati alle camere con almeno un posto auto a camera e aree di sosta per autobus nella misura di almeno un posto ogni 50 camere oltre ad aree a disposizione del personale in misura di un posto ogni due addetti;
- Non potranno essere realizzate opere che prevedano frazionamenti e parcellizzazioni delle pertinenze esterne con recinzioni e o siepi mantenendo inalterato il rapporto fra gli edifici ed il paesaggio circostante. Sono ammesse protezioni ai fini della sicurezza e a protezione dalla intrusione di animali selvatici da definire con il progetto di Piano di Recupero;
- Il fabbisogno idrico, per usi potabili e non, sia garantito attraverso dotazioni aggiuntive che non gravino sull'acquedotto esistente;
- Siano approfonditi, attraverso uno studio geologico di dettaglio, gli aspetti riguardanti le effettive dirette connessioni idrogeologiche con la zona di eventuale prelievo;
- Il reperimento delle acque non potabili sia effettuato attraverso la realizzazione di vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche;
- Venga realizzato un sistema autonomo di depurazione che preveda il riutilizzo delle acque reflue;
- Siano assicurati la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche non assorbite dal terreno, con successivo rilascio al terreno stesso o immissione nel reticolo drenato superficiale;
- È ammessa la costruzione di attrezzature sportive private a servizio esclusivo delle unità immobiliari previste nel numero massimo di una attrezzatura per nucleo (piscine, campi da tennis ecc);
- In caso di strutture turistiche, accorpate in un unico complesso e/o nucleo e gestione unitaria, con un numero di almeno 80 posti letto il Piano di Recupero, tramite studi di inserimento ambientale e paesaggistico, potrà prevedere la costruzione di ulteriori impianti sportivi ad uso esclusivo della struttura turistica come campi da tennis, piscine fino ad un massimo di due con una a disposizione anche dei bambini, ed altre attrezzature funzionali e necessarie alla valorizzazione e promozione del complesso turistico.

3. Gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione del distretto franoso di Carbonile sono comunque subordinati alla normativa di intervento geotecnico, specifica per tale distretto citata in articolo 22 delle presenti norme.

4. Per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere all'assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico.

5. Ai fini della puntuale determinazione delle categorie di intervento per ciascun edificio facente parte dell'area di Recupero Altomena ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014, e di una puntuale schedatura degli edifici medesimi e classificazione ai sensi dell'art. 10 delle NTA, determinata sulla base delle condizioni statiche e manutentive attuali, edifici identificati con specifica numerazione sulla tavola del censimento dei beni culturali ed ambientali allegata al P.S., si inseriscono come Allegato A) alle N.T.A. le schede dalle quali si rileva la nuova classificazione e le categorie di intervento ammissibili su ciascun manufatto, e precisamente, - Scheda n° 1 "Il Colle 1" (Scheda di riferimento P.S. n° 14), Scheda n° 2 "Il Colle 2" (Scheda di riferimento P.S. n° 16), Scheda n° 3 "Il Colle 3" (Scheda di riferimento P.S. n° 15), . Scheda n° 4 "Podere Liorsa" (Scheda di riferimento P.S. n° 79), Scheda n° 5 "Podere Botolacci" (Scheda di riferimento P.S. n° 12), Scheda n° 6 "Podere Casellina di Sopra" (Scheda di riferimento P.S. n° 10), Scheda n° 7 "Podere Pendesi" (Scheda di

riferimento P.S. n° 9), Scheda n° 8 “Podere Casa Bruno (priva di Scheda di riferimento P.S.), Scheda n° 9 “Villa- Fattoria Altomena” (Scheda di riferimento P.S. n° 72).

Con l'approvazione della variante 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.

3 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Le disposizioni regionali individuano nella predisposizione di un quadro conoscitivo delle risorse territoriali, l'atto fondamentale da cui iniziare il processo di revisione degli strumenti urbanistici.

I riferimenti per il quadro conoscitivo generale per la variante al R.U., quale mera ricognizione degli studi effettuati sul territorio nell'ambito del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico, è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, precedentemente approvati:

- **Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT)**;
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** ;
- **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14/99 del 24.03.1999 e successiva variante di adeguamento Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014;
- **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 08/04/2014.

4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico, atto di governo del territorio e strumento della pianificazione urbanistica, sarà composta dai seguenti elaborati:

- 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.

oltre che dal documento preliminare necessario alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali (art. 5 c. 3 L.R. 10/2010) e quindi alla non assoggettabilità della Variante a VAS.

5 ENTI A CUI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

Si ritiene opportuno inviare, ai fini di un eventuale apporto tecnico, il documento di avvio del procedimento ai seguenti enti:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana;
- Unione dei Comuni – Valdarno Valdisieve.

Si ritiene congruo che gli apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento per la redazione della Variante siano forniti entro 30 gg. dal ricevimento del presente atto di "Avvio del Procedimento".

6 - INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE PARERI – NULLA OSTA- ATTI ASSENSO RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

- URTAT di Firenze (Uffici Regionali Tutela Acqua e Territorio);
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO 3);
- Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ex Autorità di Bacino del fiume Arno), relativamente alle competenze di impostazione della programmazione di bacino;
- A.E.R. S.p.A.;
- Publiacqua S.p.A.;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Telecom Italia S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.A.;

Si ritiene congruo che i pareri – nulla osta - atti assenso richiesti ai fini dell'approvazione della variante siano forniti entro 30 gg. dal ricevimento del presente atto di "Avvio del Procedimento".

7- PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare. Quindi anche per la variante in questione le iniziative da promuovere saranno rapportate alla natura dell'atto in oggetto.

Tutti gli atti saranno pubblicati sul sito web del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

La documentazione della variante sarà messa a disposizione del pubblico sul sito web del Comune e presso gli uffici del Servizio Assetto del Territorio, dove nelle ore di apertura al pubblico sarà possibile ottenere informazioni tecniche ed estrarne copia.

8- INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Con Deliberazione di G.M. n. 19 del 10.03.2016 è stato individuato il Geom. Giusti Giuseppe Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 37 c. 2 della L.R. 65/14.

9- PROCEDURE

Il procedimento della presente variante ordinaria al Regolamento Urbanistico è avviato dal Comune con propria deliberazione di Consiglio Comunale, contenente l'atto di "Avvio del procedimento" predisposto dal Servizio Assetto del Territorio ed il documento preliminare VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, che saranno trasmessi rispettivamente a tutti i soggetti tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della variante e all'Unione dei Comuni Valdisevie - Ufficio Gestione Associata VAS quale Autorità Competente.

L'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico identificata con il numero 5 dovrà avvenire secondo le procedure stabilite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

Pelago, 09.04.2018

IL RESPONSABILE
Servizio Assetto del Territorio
Geom. Alessandro Pratesi

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