



**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. 6 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 per l'inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto con conseguente diminuzione del dimensionamento del comparto edificatorio "HoCo" in loc. Palaie e per l'incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro utilizzando parte del dimensionamento residuo dell'UTOE Consuma.**

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 7114 del 16.09.2015 il Sig. Gaietti Gianluca, nato a Firenze il 04.05.1968 e residente a Figline Valdarno (FI) in Via Nanniccone n. 7, in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno posto in loc. Diacceto rappresentato catastalmente al foglio di mappa n. 15 dalle particelle 298, 813 e 299, ha 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 modificare l'attuale destinazione del terreno da H1 – "area a verde privato" a edificabile residenziale inserendo un lotto di completamento B2 - "area di integrazione" con il seguente dimensionamento:

- SUL edificabile residenziale: mq 300,00
- Piani utili: n. 2 piani fuori terra.

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 5225 del 04.05.2017 i Sig.ri:

- Casapieri Luca, nato a Pisa il 20.08.1979, residente a San Giuliano Terme (PI) in Via G. Brodolini Orzignano n. 55,
- Fagorzi Valentina, nata a Firenze il 22.04.1982, residente a Pelago (FI) in Via Casentinese n. 307, in qualità di comproprietari del terreno edificabile B2 – area di integrazione posto in loc. Consuma Via Poggio Tesoro snc, rappresentato catastalmente al foglio di mappa n. 21 dalla particella 79, 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 l'incremento di mq 20 della SUL edificabile dello stesso (mq 100) per trasformare l'attuale loggia dell'edificio in corso di costruzione in veranda tramite la chiusura con infissi e quindi migliorare la fruibilità della zona giorno dello stesso.

Le suddette proposte di variante al Regolamento Urbanistico sono state esaminate preliminarmente dall'Amministrazione Comunale che ha autorizzato il Servizio Assetto del Territorio a procedere con proposta al Consiglio Comunale. Infatti il Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago è vigente fino all'11.06.2019 essendo stato a suo tempo pubblicato il relativo avviso di approvazione sul BURT n. 23 dell'11.06.2014 e pertanto, ai sensi dell'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014, fino a tale data l'Amministrazione Comunale può adottare ed approvare varianti al suddetto strumento urbanistico.

Premesso quanto sopra si ritengono le proposte di variante accoglibili procedendo alla redazione di una variante "semplificata" al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto:

- le varianti proposte hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, a tal proposito il comma 2 del suddetto art. 30 della L.R. 65/2014 definisce varianti



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



semplificate al piano operativo (Regolamento Urbanistico) le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

- il Piano Strutturale del Comune di Pelago (artt. 15 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione) consente al Regolamento Urbanistico di variare il dimensionamento delle aree di insediamento fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il Sistema Territoriale. Con la presente variante si intende variare il dimensionamento residenziale delle U.T.O.E di Palaie e Diacceto, comprese nel Sistema Territoriale di Collina 2, entro il suddetto limite del 20% ed impegnare 20 mq di SUL destinati dal Piano Strutturale all'UTOE Consuma ma ancora non utilizzati.

La Variante che si propone è la seguente:

**1) Inserimento di un'area di integrazione residenziale B2 nel centro abitato di Diacceto con conseguente diminuzione del dimensionamento del comparto edificatorio "HoCo" in loc. Palaie.**

La Variante consiste nel trasformare l'attuale destinazione dell'appezzamento di terreno da H1 - "area a verde privato" in area edificabile di completamento B2 - "aree di integrazione" della SUL di mq 300,00 subordinando l'attuazione dell'intervento alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) al fine di garantire un corretto inserimento dello stesso rispetto all'edificato esistente della frazione di Diacceto ed in particolare degli edifici posti a monte lungo la S.R. 70 della Consuma.

Inoltre, previa stipula di convenzione, il soggetto attuatore si dovrà impegnare nei confronti dell'Amministrazione Comunale ad eseguire interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della frazione Diacceto e quindi all'esecuzione, o sistemazione, di opere di urbanizzazione primaria esistenti senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire ai sensi degli art. nn. 183 - 184 e 185 della L.R. 65/2014.

Per assegnare al lotto di completamento B2 una SUL di mq 300 è necessario toglierla dal dimensionamento del Comparto edificatorio contraddistinto da apposita simbologia HoCo, destinato a edilizia pubblica - housing sociale (la SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia) e ad edilizia convenzionata con una SUL massima di mq 1.950,00.

Detta diminuzione di SUL, fra l'altro, risulta essere irrilevante per il comparto in quanto l'attuale SUL residenziale di mq 1.950,00, che si va aggiungere ad almeno mq 1.500,00 di SUL da destinare ad housing sociale, risulta essere difficilmente collocabile nell'ambito che presenta una morfologia con pendenze rilevanti per la maggior parte della sua superficie territoriale.

Pertanto dovrà essere anche variata la Tavola di azionamento di Palaie - U.T.O.E. 2.2.3. diminuendo la SUL a destinazione residenziale edificabile da mq 1.950,00 a mq 1.650,00.

Inoltre dovranno essere modificati anche i seguenti articoli delle N.T.A.:

- al primo capoverso dell'art. 80 comma 5 delle N.T.A., relativo ai dimensionamenti del comparto HoCo, deve essere specificato che la SUL a destinazione residenziale edificabile è pari a mq 1.650,00 e non 1.950,00 come allo stato attuale;

- al comma 10 dell'art. 65, relativo alla disciplina delle varie zone B2, è specificato che l'intervento è eseguibile con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa presentazione di Progetto Unitario Convenzionato PUC secondo le disposizioni di cui alla scheda di intervento 4.6



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



“Diacceto – Loc. Centro” in cui è specificato che preliminarmente dovranno essere realizzati interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

Detti interventi saranno definiti nel P.U.C. e riguarderanno principalmente opere di sistemazione delle viabilità pubblica esistente nelle immediate vicinanze del comparto edificatorio.

Si riportano di seguito le variazioni apportate alle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub. Sistemi, UTOE e Territorio Aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

U.T.O.E. Palaie = SUL residenziale di nuova costruzione mq 2.000,00 (Comparto HoCo)  
Con variante n. 3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 10.03.2017 la SUL edificabile del comparto HoCo è stata diminuita a mq 1.950,00 (mq 50 sono stati trasferiti all'UTOE di Pelago – Capoluogo).

Con la presente Variante si diminuisce la SUL del suddetto comparto di ulteriori 300,00 mq rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S. (mq 2.000 x 0,20 = mq 400,00).

Mq 300,00 vengono trasferiti dall'UTOE Palaie all'UTOE Diacceto che da mq 1.787,50 passa a mq 2.087,50 rimanendo nel limite massimo del 20 % stabilito dal P.S. (mq 1.787,50 x 0,20 = mq 357,50).

**2) Incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 in loc. Consuma Via Poggio Tesoro utilizzando parte del dimensionamento residuo dell'UTOE Consuma.**

La Variante consiste nell'incremento di mq 20,00 di SUL del lotto edificabile B2 in Consuma Via Poggio Tesoro al fine di consentire agli interessati di trasformare l'attuale loggia dell'edificio in corso di costruzione in veranda.

A tal fine è necessario assegnare al lotto mq 20,00 di SUL dal dimensionamento residuo assegnato dal Piano Strutturale all'UTOE di Consuma.

Infatti dalle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub. Sistemi, UTOE e Territorio Aperto di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico si rileva che mq 100,00 assegnati alla Consuma non sono stati ancora utilizzati dal Regolamento Urbanistico.

**3) Modifica art. 81 – schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio aperto.**

A seguito delle variazioni sopra descritte vengono aggiornate le schede riassuntive dei vari dimensionamenti che si allegano alla presente sia nello stato attuale che nello stato variato.

La variante di cui in oggetto è redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 10.11.2014 n. 65 e seguirà per l'approvazione la procedura di cui all'articolo 32 (Variante semplificata) dopo aver svolto la verifica di assoggettabilità alla VAS di cui Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale



**COMUNE DI PELAGO**  
Città Metropolitana di Firenze



(VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

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

- 1) Relazione Urbanistica Generale;
- 2) Tav. n. 8 Azzonamento Palaie / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Attuale;
- 3) Tav. n. 8 Azzonamento Palaie / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Variato;
- 4) Tav. n. 4 Azzonamento Diacceto / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Attuale;
- 5) Tav. n. 4 Azzonamento Diacceto / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Variato;
- 6) Tav. n. 2 Azzonamento Consuma / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Attuale;
- 7) Tav. n. 2 Azzonamento Consuma / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Variato;
- 8) Art. 65 N.T.A. - stato attuale, variato e sovrapposto;
- 9) Art. 80 N.T.A. - stato attuale, variato e sovrapposto;
- 10) Art. 81 – stato attuale invariato e 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;
- 11) Scheda di intervento 4.6 Diacceto – Loc. Centro.

In relazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 65/2014 si attesta che la variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui agli artt. 30 e 31 c. 3 della medesima normativa regionale – VARIANTE SEMPLIFICATA in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variante al Piano Strutturale.

In merito a quanto disposto all'art. 14 della L.R. 65/2014 la variante di cui trattasi è sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), pertanto la stessa è soggetta a verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Pelago, 11.06.2018

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

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