



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. 7 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 per lo spostamento di un'area di integrazione residenziale B2 all'interno del centro edificato di San Francesco (U.T.O.E. 3.1.1 San Francesco - Stentatoio) con il medesimo dimensionamento.

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 6743 del 28.05.2018 il Sig. Bulli Mario, nato a Firenze il 04.07.1929 e residente a Pelago (FI) Loc. San Francesco Via del Tirolo n. 1, in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno edificabile residenziale posto in loc. San Francesco – Il Tirolo (Area di integrazione B2 SUL mq 150 – piani utili 2), rappresentato catastalmente al foglio di mappa n. 15 da porzioni delle particelle nn. 691, 699 e 700, ha proposto all'Amministrazione Comunale 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 spostare il suddetto lotto edificabile su altra area di proprietà dello stesso posta nelle immediate vicinanze in posizione più idonea, rappresentata catastalmente al foglio di mappa n. 15 da porzioni delle particelle nn. 128 e 129, con il medesimo dimensionamento:

SUL edificabile residenziale: mq 150,00

Piani utili: n. 2 piani fuori terra.

La suddetta proposta di variante al Regolamento Urbanistico è stata esaminata 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 ritiene la proposta di variante accoglibile procedendo alla redazione di una variante "semplificata" al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto:

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

- il dimensionamento del Piano Strutturale resta invariato trattandosi di spostamento di area edificabile all'interno dello stesso centro edificato (San Francesco) e quindi della stessa U.T.O.E..

La Variante che si propone si rende necessaria in quanto l'attuale previsione B2 risulta non essere attuabile sia per l'impossibilità di accesso al lotto che dovrebbe avvenire dal resede dell'edificio adiacente attraverso un percorso con strettoie molto accentuate (3 metri), sia perché ricadente totalmente all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria (ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980 all'interno di questa fascia non è possibile la nuova edificazione).



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



Si propone pertanto quanto segue:

1) Modifica della Tavola n. 1 - Azzonamento San Francesco / U.T.O.E. 3.1.1

Si prevede lo spostamento dell'area di integrazione residenziale B2 posta all'interno del centro edificato di San Francesco (U.T.O.E. 3.1.1 San Francesco - Stentatoio) in loc. Il Tirolo lungo la linea ferroviaria Pontassieve - Borgo San Lorenzo su altro appezzamento di terreno della stessa proprietà nella medesima località attualmente destinato ad "Area a verde di arredo stradale", disciplinata all'art. 40 delle N.T.A., e zona con previsione di viabilità pubblica. Infatti si renderà necessaria anche l'eliminazione della previsione relativa al tratto di viabilità di collegamento tra via Boccaccio e via del Tirolo in quanto prevista in posizione a mezza costa su un terreno con pendenza non adeguata alla realizzazione di una strada. Inoltre la realizzazione di detta strada andrebbe a creare una fascia di terreno interclusa tra la strada stessa e via del Tirolo difficilmente gestibile oltre che richiedere scavi e riporti di ingenti proporzioni in relazione all'effettivo beneficio.

La nuova previsione non ostacolerebbe una futura realizzazione del suddetto tratto di viabilità in posizione più vicina alla ferrovia, altimetricamente più bassa e quindi meno visibile, rendendo anche possibile un successivo intervento di completamento della zona compresa tra via del Tirolo e la nuova strada in funzione di una ricucitura del margine urbano ad est dell'abitato.

L'accesso carrabile e pedonale al nuovo lotto edificabile avverrà direttamente da via del Tirolo.

Infine l'area interessata dall'attuale lotto B2, di fatto non edificabile, sarà trasformata in area a verde privato di pertinenza, disciplinata all'art. 69 delle N.T.A..

2) Modifica art. 65 N.T.A. "Zone edificate prevalentemente residenziali"

Al comma 10 è specificato che la realizzazione dell'intervento per la costruzione dell'immobile lungo via Il Tirolo è subordinata all'esecuzione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

Detti interventi saranno definiti nel Permesso di Costruire e riguarderanno opere di sistemazione di aree a verde pubblico o delle viabilità pubblica esistenti nella frazione di San Francesco.

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 (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. 1 Azzonamento San Francesco / U.T.O.E. 3.1.1 - Stato Attuale;
- 3) Tav. n. 1 Azzonamento San Francesco / U.T.O.E. 3.1.1 - Stato Variato;
- 4) Art. 65 N.T.A. - stato attuale, variato e sovrapposto;



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



5) Supporto geologico tecnico.

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, 20.11.2018

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi

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