



COMUNE DI PELAGO
Provincia 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. 2 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 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.

In data 24.09.2015 i sig.ri Scardicci Fabio e Magherini Sara hanno presentato, tramite PEC registrata al Protocollo Generale n. 7492 del 24.09.2015, una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 dell'08.04.2014 (Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007), proponendo di individuare il resede pertinenziale posto sul retro del fabbricato ubicato San Francesco via Boccaccio n. 12 (fabbricato rappresentato catastalmente al foglio di mappa 12 dalla particella 449) con una zona omogenea atta a soddisfare la possibilità di ampliamento data all'edificio dall'art. 65 comma 5 delle N.T.A. del R.U.C. in considerazione della classificazione dello stesso.

Infatti l'immobile interessato dalla suddetta richiesta è stato classificato di valore storico "nullo" e pertanto sullo stesso sono consentiti oltre che interventi di ristrutturazione edilizia anche ampliamenti una tantum fino ad aumentarne la consistenza attuale di una quota non superiore al 20% (art. 65 c. 5 N.T.A.).

La variante si rende necessaria in quanto la possibilità di ampliamento data all'edificio di cui trattasi ad oggi non risulta realizzabile essendo stata individuata come zona omogenea B1 l'area di pertinenza frontale, peraltro compresa nella fascia di rispetto ferroviario della linea FF SS Pontassieve – Borgo San Lorenzo, attualmente destinata alla viabilità di accesso carrabile e pedonale.

Ritenuta la richiesta di variante accoglibile si propone di trasformare l'area attualmente identificata come H1 (verde privato di pertinenza) posta sul retro del fabbricato come area prevalentemente residenziale di completamento B1 "Area edificata", disciplinata dall'art. 65 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Si precisa inoltre che eventuali ampliamenti dell'edificio nell'area di pertinenza proposta pur essendo la stessa soggetta a vincolo paesaggistico (vincolo art. 142 c. 1 lett. c) fiumi del dec. Lgs. 42/04) non avranno impatti significativi sul paesaggio in quanto trattasi di area già urbanizzata fisicamente separata dal fiume Sieve dalla linea ferroviaria sopra citata in rilevato rispetto l'edificio.



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



Oltre alla suddetta variante si ritiene necessario modificare l'art. 66 delle N.T.A. che disciplina le aree prevalentemente produttive D dando la possibilità di svolgere attività di commercio anche in quegli edifici originariamente destinati ad attività artigianali.

Quanto sopra al fine di estendere la gamma di utilizzazioni compatibili sulle aree dell'insediamento urbano produttivo che risentono del fenomeno della sottoutilizzazione a causa degli effetti prodotti sul tessuto produttivo dalla profonda crisi economica che ha colpito il nostro paese nel corso degli ultimi 6 anni, anche in considerazione della non favorevole congiuntura internazionale.

Si precisa inoltre che il suddetto utilizzo avrà un impatto ridotto sulle aree produttive esistenti in quanto da un punto di vista ambientale le attività commerciali producono rispetto a quelle artigianali meno effetti (rumori, fumi, ecc.).

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).

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. 66 N.T.A. – stato attuale, modificato e sovrapposto;
- 5) Norme Tecniche di Attuazione aggiornate con le modifiche di cui all'art. 66 oggetto della presente variante;
- 6) Indagini geologiche ai sensi D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R.

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 non è sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità in quanto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.

Pelago li, 29.02.2016

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi