



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. 1 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 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").

Il vigente Regolamento Urbanistico di Pelago è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 dell'08.04.2014 a seguito dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007.

Durante l'applicazione del suddetto Regolamento Urbanistico si è riscontrata la necessità di variare le Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare gli articoli 33 e 81 che disciplinano rispettivamente le Aree per orti sociali e i dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso ammessi per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio Aperto.

Inoltre è stato rilevato un errore materiale al supporto geologico tecnico consistente nella mancata redazione della scheda di fattibilità del comparto denominato "Fonte di Massi" comunque inserito a livello di definizione progettuale planimetrica nella carta di fattibilità dell'U.T.O.E. Borselli – Tav. n. 3.

Pertanto si procede di seguito alla descrizione dettagliata delle due varianti proposte:

- Articolo 33 – Aree per orti sociali

All'art. 33 delle N.T.A. sono indicate genericamente le aree in cui possono essere reperiti gli orti sociali ed in particolare è specificato che gli stessi possono essere realizzati, all'interno dei centri abitati, in zone agricole E3 mentre all'esterno in zone agricole produttive E2 comunque marginali alla perimetrazione delle U.T.O.E..

Con la variante proposta si ritiene necessario modificare il comma 1 prevedendo la possibilità di utilizzare per orti sociali anche aree con diversa destinazione ma già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che abbiano le medesime caratteristiche delle zone agricole come ad esempio alcune zone F che alla data odierna si presentano come campi incolti.

L'individuazione di dette aree o parti delle stesse ad orti si ritiene fattibile in quanto le opere necessarie alla realizzazione degli stessi sono temporanee (recinzioni con reti a maglia sciolta schermate da essenze vegetali, manufatti in legno o lamiera appoggiati a terra ecc.) e quindi non modificano permanentemente lo stato dei luoghi.

Inoltre sono da tener presenti gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la realizzazione degli orti sociali:



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



- favorire attività ricreative senza fini di lucro di stimolo alla vita collettiva per i cittadini residenti nelle varie Frazioni del Comune di Pelago ed in particolare per quelli della Frazione di San Francesco (area maggiormente edificata),

- riqualificazioni territoriali di tipo ecologico e paesaggistico,
- promozione e razionalizzazione delle attività di coltivazione per l'autoconsumo.

Infine l'Amministrazione Comunale si sgraverebbe degli oneri di manutenzione delle stesse ed in particolare del taglio dell'erba nel periodo primavera – estate.

E' modificato anche il comma 3° in quanto si ritiene che i limiti in esso previsti debbono essere eventualmente imposti con il progetto specifico una volta individuata l'area.

- Articolo 81 – *Schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per Sistemi, Sub Sistemi, UTOE e Territorio Aperto*

La modifica proposta riguarda il comma 3° in quanto si ritiene necessario precisare che nel dimensionamento dei recuperi (cambi di destinazione d'uso) non debbono essere inclusi quelli che interessano aree edificate già urbanizzate quali:

- zone A – Centri storici (A1 e A2),
- zone prevalentemente residenziali “Edificate” B1,
- zone prevalentemente produttive D (D1 “attrezzature ricettive alberghiere” e D2 “artigianali e industriali”).

Si fa comunque presente che ai sensi dell'art. 80 delle N.T.A. l'esecuzione di interventi che determinano aumento di carico urbanistico sono sottoposti a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico, sentiti i pareri dell'Autorità d'Ambito e degli Enti o società gestori del servizio, in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed energetiche o altro nonché di adeguati impianti di depurazione.

Inoltre a seguito dell'errore materiale rilevato al supporto geologico tecnico si integra lo stesso con la scheda e cartografia di fattibilità in data Febbraio 2015 redatta dal Prof. Dott. Geol. Eros Aiello e dal Dott. Gabriele Grandini relativa al Comparto destinato ad attrezzature e servizi collettivi (F2) denominato “Fonte di Massi”. Detta scheda è trasmessa al Genio Civile di Bacino Arno – Toscana Centro con nota prot. 2052 del 17.03.2015.

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) Art. 33 N.T.A. – stato attuale, modificato e sovrapposto



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



- 3) Art. 81 N.T.A. – stato attuale, modificato e sovrapposto (le parole cancellate sono evidenziate in giallo e sono indicate con carattere barrato mentre le parole aggiunte sono indicate con carattere in grassetto rosso),
- 4) Schede dimensionamento – stato attuale invariato.
- 5) scheda e cartografia di fattibilità in data Febbraio 2015 del comparto “Fonte di Massi”.

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.

Inoltre si attesta che la Variante è esente dalla effettuazione di nuove indagini geologico tecniche ai sensi degli articoli 3, comma 2 e 5 comma 2, del Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R in quanto trattasi di varianti alla normativa che complessivamente non comportano aumento di volume o di superficie utile degli edifici.

Pelago lì, 19.03.2015

IL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA
Geom. Alessandro Pratesi