



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. 3 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 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.-

In data 10.02.2016 la Soc. S.IN.IM., in qualità di soggetto attuatore del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) denominato "Il Bagno" – scheda di intervento 11.2, con istanza registrata al Protocollo Generale n. 1821 del 10.02.2016, successivamente integrata con nota protocollata al n. 5849 dell'11.05.2016, 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.) richiedendo quanto segue:

- 1) Inserimento nel dimensionamento del comparto edificatorio P.U.C. "Il Bagno" di una SUL di mq 190,00 a destinazione commerciale per la realizzazione di una attività di ristorazione;
- 2) Inserimento nel dimensionamento del comparto edificatorio di una SUL di mq 400,00 a destinazione produttiva per la realizzazione di un centro benessere e di una sala per centro congressi;
- 3) La modifica della norma relativa ai parcheggi che obbliga la realizzazione di almeno due posti auto ad unità immobiliare in quanto eccessiva rispetto alla normativa nazionale (L. 122/89) che prevede un dimensionamento minimo di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

In data 29.10.2015 i sig.ri Cosci Lucio e Andrea, in qualità di comproprietari del lotto edificabile B2 in Pelago Capoluogo via Vallombrosana, con istanza registrata al Protocollo Generale n. 8938 del 29.10.2015 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 SUL edificabile dello stesso ed in particolare l'incremento di 50 mq di SUL edificabile al fine di realizzare due unità abitative residenziali della SUL complessiva pari a mq 150 (gli attuali mq 100 non lo consentono).

Le suddette proposte di variante al Regolamento Urbanistico sono state esaminate favorevolmente dalla Giunta Comunale rispettivamente con Direttive n. 76 e 77 del 01.07.2016 e pertanto la stessa ha autorizzato il Servizio Assetto del Territorio a procedere con proposta al Consiglio Comunale.



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



A tal proposito si fa presente che gli interessati si sono entrambi resi disponibili ad effettuare a propria cura e spese interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana esterni ai propri comparti e che comunque la creazione di nuove attività produttive e di ristorazione porteranno benefici sul territorio in quanto il capoluogo di Pelago ne è carente.

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 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 i dimensionamenti per destinazione commerciale e residenziale delle U.T.O.E di Pelago, Diacceto, Palaie, Paterno e Fontisterni, comprese nel Sistema Territoriale di Collina 2, entro il suddetto limite del 20%.

La Variante che si propone è la seguente:

AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO SOGGETTO A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.) DENOMINATO “IL BAGNO” IN PELAGO CAPOLUOGO – SCHEDA DI INTERVENTO 11.2.

Il P.U.C. di cui trattasi è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 34 del 29.06.2006 e convenzionato in data 10/10/2006 con Atto di Convenzione Urbanistica ai rogiti Notaio Pompilio Massarelli di Firenze, repertorio 43560, raccolta 12631 fra il Comune di Pelago e la Società S.IN.IM. srl, in qualità di soggetto attuatore e proprietario dell’intero comparto edificatorio.

Attualmente sono state eseguite e collaudate buona parte delle opere di urbanizzazione convenzionate e costruito circa il 50 % della SUL edificabile residenziale prevista.

Ai sensi dell’art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98 (conversione, con modificazioni, del decreto – legge 21.06.2013 n. 69 (Decreto del fare) – Disposizioni urgenti per il rilancio dell’economia – il termine per l’ultimazione dell’intervento è stato “automaticamente” prorogato di tre anni e quindi posticipato al 10.10.2019.

La Tavola di azzonamento di Pelago non necessita di modifiche in quanto rimarranno invariate la perimetrazione del comparto e le relative aree: superficie fondiaria, aree a verde pubblico F1 – F2, parcheggi e viabilità.

Varierà la scheda di intervento 11.2 – “Il Bagno” in quanto nel paragrafo della “consistenza” sono aggiunti mq 190 di SUL a destinazione commerciale per attività di ristorazione e mq 400 di SC a destinazione produttiva per la realizzazione di un centro benessere e di una sala per centro congressi.



COMUNE DI PELAGO

Provincia di Firenze



Dette SUL e SC saranno reperite da altre U.T.O.E. del Sistema Territoriale Collinare 2 per la destinazione commerciale mentre per la destinazione produttiva sarà utilizzato il residuo non assegnato dell'U.T.O.E. di Pelago. In particolare si riportano di seguito le variazioni apportate anche nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:

SUL commerciale mq 190,00 = mq 40,00 dall'U.T.O.E. di Diacceto (20% di mq 200,00)
mq 60,00 dall'U.T.O.E. di Palaie (20 % di mq 300,00)
mq 40,00 dall'U.T.O.E. di Paterno (20% di mq 200,00)
mq 50,00 dall'U.T.O.E. di Fontisterni (20% di mq 250,00)
mq 190,00 da inserire nell'U.T.O.E. di Pelago

SC produttiva mq 400,00 = mq 400,00 residuo dell'U.T.O.E. di Pelago.

Inoltre, sempre nella scheda di intervento 11.2 – “Il Bagno”, nel paragrafo opere di urbanizzazione fra le opere da realizzare a carico del soggetto attuatore saranno aggiunti interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana esterni al comparto. Detti interventi saranno definiti nel P.U.C. e riguarderanno principalmente opere di sistemazione delle viabilità pubblica esistente nelle immediate vicinanze del comparto edificatorio.

Infine sarà modificato anche l'art. 67 delle N.T.A. che disciplina le zone di espansione dell'abitato ed in particolare il comma 10 precisando che in dette zone saranno consentite destinazioni compatibili di tipo produttivo, commerciale, turistico e ricettivo, direzionale e di servizio, sportivo o ricreative e di ristorazione con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici.

LOTTO B2 – EDIFICATO DI INTEGRAZIONE IN VIA VALLOMBROSANA - PELAGO CAPOLUOGO (INCREMENTO DI MQ 50 DI SUL) E CONSEGUENTE RIDUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO HoCo IN LOC. PALAIE.

La Variante consiste nell'incremento di mq 50,00 di SUL del lotto edificabile B2 in Pelago Capoluogo via Vallombrosana al fine di consentire agli interessati di realizzare due unità abitative residenziali della SUL complessiva pari a mq 150 (gli attuali mq 100 non lo consentono).

A tal fine è necessario togliere mq 50,00 di SUL 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 da edilizia convenzionata con una SUL massima di mq 2.000,00.

Detta diminuzione di SUL, fra l'altro, risulta essere irrilevante per il comparto in quanto l'attuale SUL residenziale di mq 2000,00, 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.



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



Pertanto dovrà essere variata la Tavola di azionamento delle Palaie – U.T.O.E. 2.2.3. diminuendo la SUL a destinazione residenziale edificabile da mq 2.000,00 a mq 1.950,00.

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 1.950,00 e non 2.000,00 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 realizzazione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

MODIFICA ART. 65 - ZONE EDIFICATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E ART. 67 - LE ZONE DI ESPANSIONE DELL'ABITATO PER ELIMINAZIONE DELL'OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI ALMENO DUE POSTI AUTO AD UNITÀ IMMOBILIARE.

La variante consiste nell'eliminazione delle norme che obbligano, in caso di nuova costruzione, alla realizzazione di almeno due posti auto ad unità immobiliare in quanto eccessiva rispetto alla normativa nazionale (L. 122/89) che prevede un dimensionamento minimo di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

A tal proposito si precisa che i centri abitati del Comune di Pelago non hanno particolari problematiche di parcheggio essendo per lo più sufficienti i parcheggi pubblici esistenti.

Pertanto oltre alle modifiche sopra descritte (art. 65 comma 10 e art. 67 comma 10) ed ad alcuni aggiornamenti a riferimenti normativi vengono modificati il comma 15 dell'art. 65 ed il comma 9 dell'art. 67 eliminando l'obbligo di realizzazione di almeno due posti auto ad unità immobiliare in caso di nuova costruzione.

MODIFICA ART. 80 – NORME FINALI

Al primo capoverso dell'art. 80 comma 5 delle N.T.A., relativo ai dimensionamenti del comparto HoCo, è indicato che la SUL a destinazione residenziale edificabile è diminuita da mq 2000,00 a mq 1.950,00.

MODIFICA ART. 81 – SCHEDE RIASSUNTIVE DEI DIMENSIONAMENTI MASSIMI E DESTINAZIONI D'USO PER SISTEMI, SUB SISTEMI, UTOE E TERRITORIO APERTO.

A seguito delle variazioni 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) e dell'incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 di completamento in Pelago Capoluogo via Vallombrosana vengono



COMUNE DI PELAGO
Provincia di Firenze



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 (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. 9 Azzonamento Pelago / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Attuale;
- 5) Tav. n. 9 Azzonamento Pelago / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato Variato;
- 6) Art. 65 – 67 e 80 N.T.A. - stato attuale, variato e sovrapposto;
- 7) 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;
- 8) Scheda di intervento 11.2 - stato attuale, variato e sovrapposto;
- 9) Indagini geologiche ai sensi D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R e relative schede di fattibilità.

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, 29.09.2016

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi

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