

Istanza di rettifica della Scheda norma 3.1 “Borselli - Località Poggio Boscone”
del vigente Regolamento Urbanistico con variante semplificata al medesimo
ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014.

° ° °

NOTA ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Disciplina urbanistica vigente	2
3. Proposte di rettifica alla disciplina urbanistica	4
4. Elaborati relativi alla proposta di variante urbanistica	5
5. Procedimento	6
6. Adempimenti valutativi	7

Istanza di rettifica della Scheda norma 3.1 “Borselli - Località Poggio Boscone”
del vigente Regolamento Urbanistico con variante semplificata al medesimo
ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/2014.

o o o

NOTA ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La presente nota illustrativa è redatta a corredo dell’istanza di Variante alla Scheda norma 3.1 del vigente Regolamento Urbanistico, “Borselli - Località Poggio Boscone” ed esplicita le criticità rilevate dall’operatore e le rettifiche richieste al fine della concreta attuazione della previsione urbanistica.

2. Disciplina urbanistica vigente

Secondo il vigente RU l’area interessata dal progetto costituisce uno degli ambiti di trasformazione individuati dallo strumento urbanistico operativo per disciplinare le zone di espansione dell’abitato di cui all’art. 67 NTA.

Il perimetro comprende una pluralità di aree, delle quali solo una piccola parte è destinata all’edificazione mentre le altre sono preordinate alla cessione alla mano pubblica per la

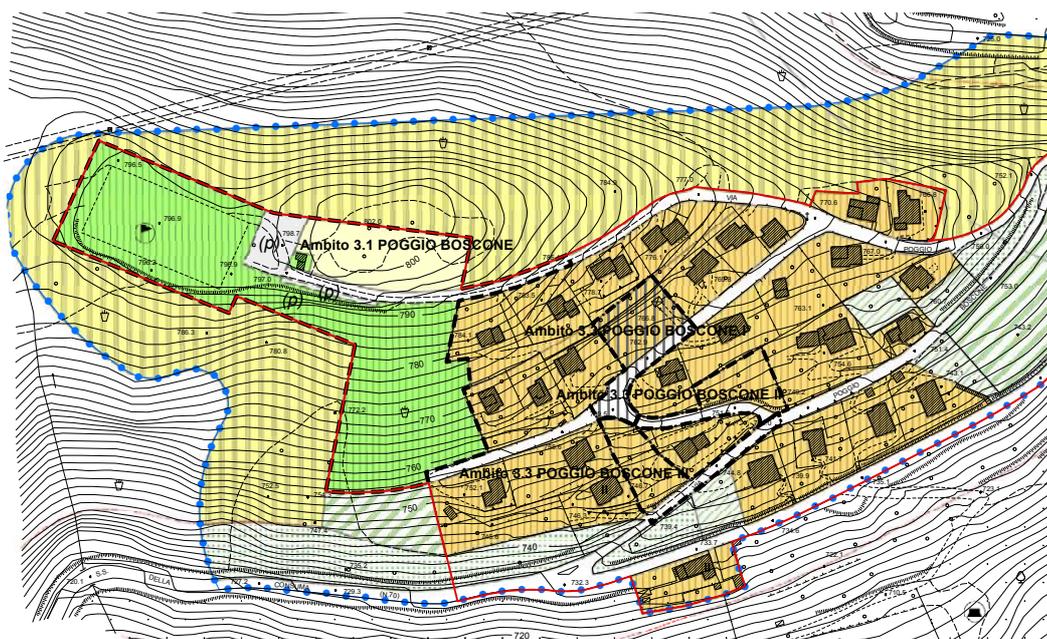


Figura 1

formazione di una ampia zona a verde pubblico e sportivo, oltre ad un parcheggio pubblico (si veda estratto dell'elaborato 3 del R.U. in figura 1).

In quanto destinata all'espansione dell'abitato, l'area di interesse è qualificata come zona omogenea "C" ai sensi del D.M. 1444/1968 ed è soggetta alla particolare disciplina di cui alla pertinente scheda di intervento n. 3.1 "Borselli - Poggio Boscone" (si veda estratto dell'elaborato "C" del R.U. in figura 2) che prevede:

SCHEDA 3.1
BORSELLI – LOCALITA' POGGIO BOSCONO
Variante 9 DCC 34/2003

<i>UBICAZIONE</i>	Area a monte della S.S. 70 in località Poggio Boscone.
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento interessa un'area collinare a margine dell'UTOE 2.1.1 in fregio a un insediamento esistente. Le aree residenziali sono localizzate a monte delle costruzioni già realizzate e sono servite dal completamento di una viabilità esistente. L'area a verde sportivo ubicata fra le aree residenziali esistenti e di progetto si interpone come filtro alla consistente area boscata. Le aree di parcheggio sono previste in zona limitrofa alle nuove costruzioni e all'area sportiva esistente.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	C ai sensi del DM 02.04.68 n. 1444
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie territoriale mq 18352 Superficie fondiaria mq. 2878 SUL dell'edificabile mq. 650. Piani utili n. 2.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Dovranno essere cedute le aree per viabilità, parcheggio pubblico, verde pubblico e sportivo nonché l'area occupata dal deposito acquedottistico con la relativa fascia di rispetto.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali di nuovo insediamento, viabilità, allacciamenti, aree di parcheggio per almeno 30 posti auto. Nelle aree a verde pubblico e sportivo potranno essere installati manufatti e attrezzature (volumi tecnici) per telecomunicazioni.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Intervento attraverso PUE convenzionato.
<i>VINCOLI</i>	Rispetto dello schema riportato nell'Ambito di trasformazione e nella corrispondente scheda con la precisazione che nelle aree a verde pubblico e sportivo potranno essere installate antenne e strumentazioni per stazioni radio base. Soluzioni diverse, ove ritenute opportune, potranno essere ammesse con la procedura dei Piani Attuativi di cui all'art. 31 della LR 5/95 e successive.

Si tratta, in sintesi, di una tipica (per quanto modesta) addizione insediativa nei limiti del territorio urbanizzato la cui attuazione è prevista con le procedure proprie della legislazione previgente in forza della quale fu formato l'atto ed alla quale espressamente rinvia la norma (L.R. 5/1995).

3. Proposte di rettifica alla disciplina urbanistica

Nell'avviare la progettazione per la concreta attuazione della previsione urbanistica sono emerse alcune criticità per il superamento delle quali è stata avanzata la richiesta di variante di cui trattasi.

In particolare:

- a) la previsione di verde pubblico nell'ambito 3.1 risulta problematica in relazione alla morfologia del terreno, che presenta un andamento scosceso che, da un lato, appare scarsamente compatibile con la fruizione pubblica e, dall'altro, implica costi di manutenzione superiori all'ordinario, tanto da imporre un ripensamento sulla effettiva utilità pubblica della sua realizzazione;
- b) ciò a maggior ragione ove si consideri come l'avvenuta realizzazione di altre aree verdi di uso pubblico nella frazione (maggiormente fruibili stanti la posizione più centrale e la diversa morfologia) renda l'originaria previsione non più attuale, specie in relazione al fatto che la specifica dotazione territoriale risulta già soddisfatta e non vi è ragione apparente per un ulteriore consumo di suolo;
- c) la procedura di piano attuativo prescritta dalla scheda di ambito 3.1 (inevitabile all'epoca della sua redazione) appare oggi incongrua in rapporto alla dimensione e complessità della prevista trasformazione urbanistica e, di fatto, superata dalle innovazioni introdotte dalla legislazione sopravvenuta, con particolare riferimento all'art. 28 bis del DPR 380/2001 (che sottopone a permesso di costruire convenzionato i casi, come quello in specie, nei quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata) ed all'art. 121 della L.R. 65/2014 (che, recependo l'innovazione della legge statale, sottopone a progetto unitario convenzionato le aree che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo).

Si tratta d'incongruenze che tali non erano al momento della concezione degli atti di pianificazione urbanistica comunale (1999-2007) ma che lo sono oggi diventate in ragione sia delle trasformazioni nel frattempo succedutesi sul territorio che del mutato quadro legislativo di riferimento.

Ciò premesso, appare oggi opportuno procedere ad una variante alla disciplina urbanistica comunale finalizzata a superare le suesposte criticità mediante:

- a) una diversa disciplina del comparto che limiti il consumo di territorio non urbanizzato alle aree effettivamente necessarie a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica in questione;
- b) diverse prescrizioni in ordine al contributo del privato che lo orientino verso altri e diversi

ritorni di interesse collettivo che vadano a soddisfare esigenze pubbliche concrete ed attuali, con particolare riferimento alla riqualificazione della viabilità ed alla depurazione dei reflui dell'aggregato;

- c) la previsione di attuazione della trasformazione mediante la procedura di progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014, maggiormente coerente con la natura e consistenza dell'intervento, il quale non presenta caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, a maggior ragione alla luce della prefigurata semplificazione della disciplina del comparto.

Nell'occasione pare inoltre opportuno suggerire alcune disposizioni integrative che, seppur con direttamente correlate con le esposte criticità, appaiono comunque opportune al fine di migliorare ulteriormente la sostenibilità della trasformazione urbanistica e cioè:

- a) la prescrizione di elevati livelli di prestazione energetica per i nuovi edifici, con specifico riferimento alla classe energetica "A" prevista dal D.Lgs, 192/2005;
- b) un espresso richiamo all'art. 17, comma 2, della L.R. 3/2003 ⁽¹⁾, per quanto comunque applicabile, al fine di incentivare la possibile sinergia tra i nuovi alloggi e la vicina attività economica dell'agriturismo "Fontallorso" in modo tale da indirizzare il concreto uso delle nuove costruzioni verso un'attività con positive ricadute socio-economiche e di valorizzazione del territorio.

Tutte le descritte modifiche non mutano l'essenza della trasformazione urbanistica prevista (che rimane invariata per destinazione, consistenza e localizzazione) ma ne mitigano ulteriormente gli impatti contribuendo a dare soluzione compiuta ad alcune della principali criticità residue della frazione.

4. Elaborati relativi alla proposta di variante urbanistica

Le rettifiche in precedenza proposte, sono sintetizzate negli elaborati che si allegano a maggior chiarimento e cioè:

- estratto elaborato 3 R.U. così come oggi vigente (allegato "A");
- estratto elaborato 3 R.U. modificato come in precedenza proposto (allegato "B");
- scheda norma 3.1 così come oggi vigente (allegato "C");
- scheda norma 3.1 modificata come in precedenza proposto (allegato "D");
- scheda norma 3.1 con evidenziate le singole variazioni (allegato "E").

⁽¹⁾ L.R. 3/2003, art. 17, comma 2:

"L'attività agrituristica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione".

5. Procedimento

Alla luce della natura ed entità delle rettifiche richieste, la variante richiesta rientra certamente tra quelle semplificate di cui all'art. 30, della L.R. 65/2014, nel cui ambito devono essere ricondotte tutte quelle "che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato" ⁽²⁾ e che non "introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1" ⁽³⁾.

La prima condizione è pacifica in quanto, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ⁽⁴⁾, l'area non è qualificata "a esclusiva o prevalente funzione agricola" nel Piano Strutturale vigente al novembre 2014 (si veda estratto in figura 3), condizione che inoltre trova perfetta corrispondenza nel PTC della Provincia di Firenze (si veda estratto in figura 4).

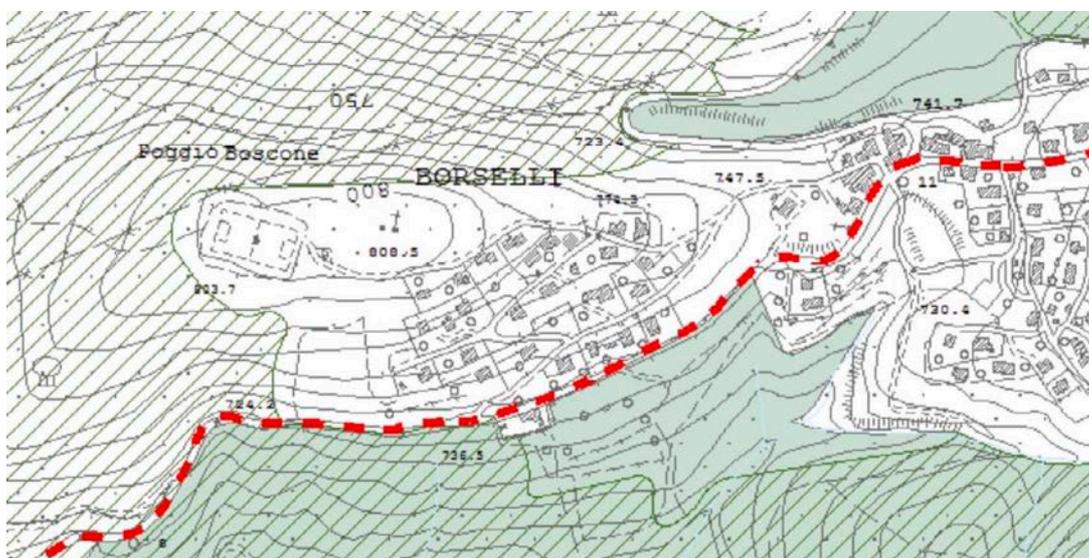


Figura 3

⁽²⁾ L.R. 65/2014, art. 30, comma 2

⁽³⁾ L.R. 65/2014, art. 30, comma 3

⁽⁴⁾ L.R. 65/2014, art. 224:

"1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

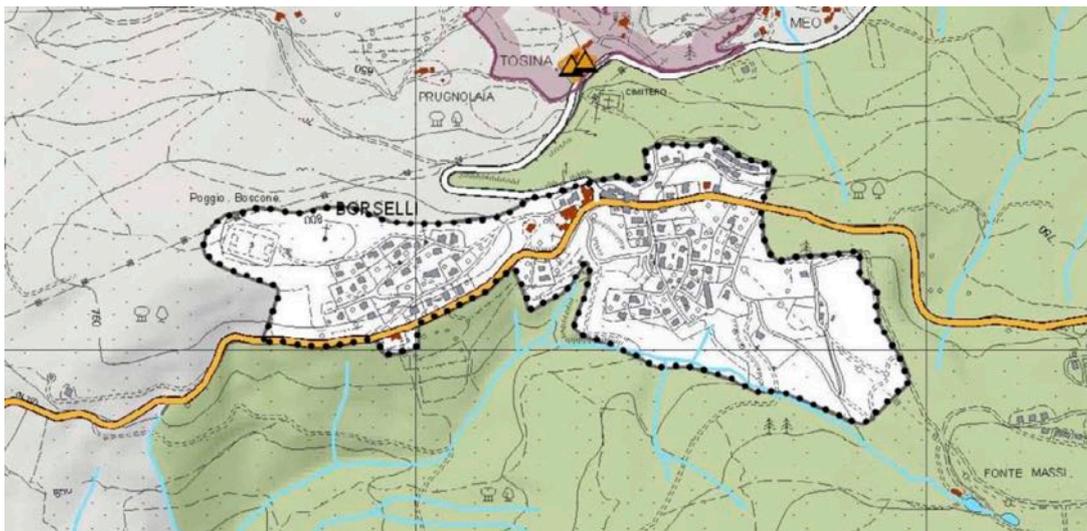


Figura 4

La seconda condizione è altrettanto pacifica stante l'assenza di qualsiasi quota di uso commerciale, men che mai configurabile come grande distribuzione.

6. Adempimenti valutativi

Come noto, nella disciplina legislativa e regolamentare in materia di valutazioni ricorre il principio di non duplicazione, principio che si ritrova all'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 oltre che all'art. 8 della vigente L.R. 10/2010.

Ciò, a maggior ragione, alla luce di quanto disposto dall'art. 12, comma 6, del D.Lgs 152/2006 (cui rimanda l'art. 5 comma 4bis, della L.R. 10/2010) e cioè:

“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”.

Le modifiche proposte alla scheda norma 3.1 non presuppongono alcun nuovo effetto sull'ambiente in quanto quello effettivo (e cioè la realizzazione della modesta addizione insediativa) e già stato considerato in sede di VAS del R.U. e le rettifiche normative richieste sono pacificamente prive di effetti significativi sull'ambiente.

Per tali ragioni - in forza sia del richiamato principio di non duplicazione delle valutazioni che di quello più generale di non aggravamento del procedimento amministrativo (art. 1, comma 2, L. 241/1990) - non parrebbe necessario alcun nuovo adempimento valutativo. Nonostante ciò, in via cautelativa, l'istanza è corredata dal un elaborato con i contenuti del documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 (si veda Allegato “E”) ai fini dell'eventuale

procedura di verifica di assoggettabilità - ove ritenuta necessaria - contenente le valutazioni degli effetti sull'ambiente delle sole variazioni proposte, restando invariate le positive valutazioni già espresse in occasione della pianificazione generale in ordine sia alla funzione insediabile che alla sua consistenza nonché agli accorgimenti di carattere ambientale previsti per la sua attuazione.

Allegati:

- A) estratto RU stato vigente
- B) estratto RU stato modificato
- C) scheda norma 3.1 stato vigente
- D) scheda norma 3.1 stato modificato
- E) scheda norma 3.1 con modifiche evidenziate