



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. 9 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 per rettifica della scheda norma 3.1 Borselli - localita' Poggio Boscone.

Con istanza registrata al Protocollo Generale n. 4264 del 29.03.2019 il Sig. Montesi Marco, nato a Firenze il 11.06.1954 e residente a Pelago (FI), Loc. Fontallorso, Via Casentinese n. 56, Cod. Fisc. MNTTMRC54H11D612W, in qualità di proprietario dell'area in loc. Poggio Boscone della Frazione Borselli, qualificata dal vigente Regolamento Urbanistico come zona di espansione dell'abitato disciplinata dalla scheda norma 3.1 "Borselli – Località Poggio Boscone", 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 modificare la scheda norma del comparto edificatorio mantenendo inalterato il dimensionamento dello stesso.

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 dall'11.06.2014 e pertanto, ai sensi dell'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della suddetta legge regionale (27 Novembre 2014) 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 Comparto edificatorio e del Piano Strutturale resta invariato.

La Variante che si propone si rende necessaria in quanto:

- 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) nella frazione ci sono altre aree verdi di uso pubblico maggiormente fruibili stanti la posizione più centrale e la diversa morfologia che soddisfano la specifica dotazione territoriale e quindi non vi è ragione apparente per un ulteriore consumo di suolo;



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



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 propone pertanto quanto segue:

- 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.

Tutte le suddette 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 delle principali criticità residue della frazione.

Le dotazioni di aree a verde pubblico del R.U.C. di cui all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 rimangono ampiamente verificate anche in conseguenza della trasformazione in verde privato della preesistente previsione di area a verde pubblico, come di seguito specificato:

- Abitanti n. 7715
- VP - aree per spazi pubblici a verde = mq/ab 9,00
- Superficie minima VP = $7715 \times 9,00 = \text{mq } 69.435$
- Aree a Verde Pubblico RUC = mq 389.387 (ampiamente verificata $> \text{mq } 69.435$).

Si precisa che per il centro abitato di Borselli la dotazione di aree a verde pubblico è già soddisfatta dall'esistente parco pubblico attrezzato ubicato nella zona centrale della frazione, accessibile sia da via Casentinese che da via delle Abetine.

Rimangono invariate le superfici per parcheggi pubblici.



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



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. 3 Azzonamento Borselli / U.T.O.E. 2.1.1 - Stato Attuale;
3. Tav. n. 3 Azzonamento Borselli / U.T.O.E. 2.1.1 - Stato Variato;
4. scheda norma 3.1 così come oggi vigente;
5. scheda norma 3.1 modificata come in precedenza proposto;
6. scheda norma 3.1 con evidenziate le singole variazioni;
7. nota illustrativa;
8. 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, 12.09.2019

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi

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