

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. – ADOZIONE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Pelago è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 24.03.1999 e variato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 (approvazione ai sensi dell'art. 16 c. 6 della L.R. 1/2005 della Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano Strutturale);

- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 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 (primo e secondo Regolamento Urbanistico sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione C.C. n. 37 del 25.05.2000 e n. 67 del 26.11.2007) e relative Varianti n. 1 e 2 aventi per oggetto rispettivamente "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 correzione di errori materiali (integrazione del supporto geologico tecnico con la scheda di fattibilità del Comparto denominato "Fonte di Massi")" e "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";

VISTA la richiesta in data 10.02.2016 presentata dalla Soc. S.IN.IM., in qualità di soggetto attuatore del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) denominato "Il Bagno" – scheda di intervento 11.2, registrata al Protocollo Generale n. 1821 del 10.02.2016 e successivamente integrata con nota protocollata al n. 5849 dell'11.05.2016, con la quale si propone una variante al vigente Regolamento Urbanistico 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;

VISTA la richiesta in data 29.10.2015 presentata dai sig.ri Cosci Lucio e Andrea, in qualità di comproprietari del lotto edificabile B2 in Pelago Capoluogo via Vallombrosana, registrata al Protocollo Generale n. 8938 del 29.10.2015, con la quale si propone una variante al vigente Regolamento Urbanistico 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);

PRESO ATTO 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;

VISTI gli elaborati di Variante al Regolamento Urbanistico redatti dal Geom. Alessandro Pratesi in qualità di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Pelago, 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;

DATO ATTO che:

- la variante in oggetto è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 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 (il Piano Strutturale 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);

- che ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di 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) e che pertanto la variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi è soggetta a verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della medesima Legge Regionale;

DATO ATTO inoltre che la Variante di cui trattasi è in linea con le previsioni di Piano Strutturale vigente e non incide sulle previsioni originarie dello stesso, né influisce sostanzialmente sul suo contenuto, che rimane conforme agli indirizzi e ai contenuti degli atti Regionali e Provinciali, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale;

DATO ATTO altresì delle disposizioni transitorie e finali di cui al Titolo IX Capo I della L.R. 65/2014;

VISTO che con nota prot. 15661 del 21.12.2016 è stato effettuato, presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque (URTAT), il deposito delle indagini geologico – tecniche (soggette a controllo obbligatorio) relative alla variante in oggetto e che il suddetto ufficio regionale con nota pervenuta al prot. 15892 del 29.12.2016 ha comunicato l'avvenuto deposito con iscrizione dello stesso nell'apposito registro, al n. 3339 del 28.12.2016, precisando che l'attribuzione di detto numero di deposito è necessaria per poter procedere all'adozione in Consiglio Comunale;

VISTO che l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, quale autorità competente nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, intrapreso dal Comune di Pelago con Deliberazione di Giunta n. 59 del 27.10.2016, con provvedimento in data 02.01.2017 prot. 51 del 02.01.2017 (depositato presso il Servizio Assetto del Territorio), ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS della Variante n. 3 al R.U.C. di cui in oggetto prescrivendo che durante le fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento dovranno essere osservate le prescrizioni in esso riportate;

VISTA la relazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 65/2014 (all. A) nonché il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della stessa legge regionale (all. B);

PRESO ATTO che la variante al R.U. di cui trattasi, come da relazione del responsabile del procedimento (all. A), non necessita di atto di Avvio del procedimento, di cui all'art 17 della legge regionale 65/2014, per quanto espressamente indicato all'art 16 c. 1 lett. e);

PRESO ATTO inoltre che la Commissione Consiliare "Assetto del Territorio" in data 05.01.2017 ha preso visione della proposta di variante in oggetto;

RITENUTO, per quanto illustrato in premessa, nonché per i motivi dettagliati nella relazione urbanistica, di adottare la variante di cui trattasi;

VISTA la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 ed in particolare l'art. 32 che disciplina il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate agli strumenti urbanistici;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 da parte del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Tutto ciò premesso e considerato

## DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R. 65/2014, la 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., costituita dagli elaborati elencati in premessa e depositati in formato digitale presso il Servizio Assetto del Territorio;

2. di disporre che il Servizio Assetto del Territorio provveda ad attivare l’iter procedurale di legge successivo all’adozione della variante di cui trattasi, dando adeguata pubblicità al presente provvedimento così come disposto dalla normativa regionale (L.R. 65/14 art. 32 c. 2);

3. di dare atto altresì che ai sensi e per gli effetti della L. 241/90 il responsabile della procedura e della sua esecuzione è il Geom. Alessandro Pratesi.

Quindi,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l’urgenza, visto l’art. 134, 4° comma del D.Lgs n.267 del 18/08/2000

Con voti unanimi,

#### DELIBERA

Di dichiarare il suddetto provvedimento immediatamente eseguibile