

**UFFICIO ASSOCIATO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA



Al Consiglio Comunale

**Oggetto: Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 LR n.65/2014 - Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano Attuativo - intervento in loc. Castelrotto - Relazione**

Premesso:

- che il Comune è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26 Aprile 2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008 ;
- che il vigente Regolamento Urbanistico è stato modificato con successive varianti;
- che ai sensi dell'art.55 co.5 e 6 della LR 1/2005 risultano scadute le previsioni de RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio non attuate ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione;
- che, trascorso l'arco di tempo del "Piano previsionale quinquennale" e mutato il quadro normativo per la pianificazione urbanistica che la pianificazione sovraordinata, il Comune ha già avviato le procedura per la formazione del nuovo strumento urbanistico;

Considerato:

- che nel vigente RU è individuato in località Castelrotto, nelle immediate vicinanze del borgo di Badia a Passignano, un complesso di annessi agricoli realizzati negli anni '70 per i quali sono previsti gli interventi disciplinati all'art.82 delle NTA "edifici ad uso agricolo/annesso agricolo";
- che la società Antinori Agricola S.r.l. è proprietaria, di detti annessi agricoli, realizzati negli anni '70 in materiale prefabbricato, da tempo non più utilizzati ed in fase di evidente degrado, aventi una volumetria complessiva di circa mc.10500;
- che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ex L.R. 64/1995 in cui erano ricompresi taluni dei suddetti annessi, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 17 del 10 febbraio 2003 (senza valore di piano attuativo) ed oggetto di atto d'obbligo unilaterale autenticato Notaio Steidl in data 3 marzo 2003, è scaduto da circa due anni;
- che l'Amministrazione comunale, fin dal precedente P.R.G., aveva previsto il recupero e/o la delocalizzazione degli annessi, anche a diversa destinazione, ritenendoli non consoni al contesto paesistico del luogo, per le loro caratteristiche costruttive e per l'impatto visivo sull'ambiente circostante;
- che nel vigente Regolamento Urbanistico per i suddetti annessi sono previste specifiche e puntuali previsioni rivolte a consentirne il recupero e la conseguente riqualificazione del contesto;
- che, in particolare, all'art. 82 N.T.A del RU, per tutti gli annessi di Castelrotto (appositamente censiti nel R.U.C. con Schede da 431 a 436 comprese), è stato previsto il recupero di 3.600 mc. dell'esistente e la rilocalizzazione parziale (55%) del volume ricostruibile, con le destinazioni consentite, nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente e la residua parte (45%) da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, con possibili collocazioni in continuità con l'edificio esistente di Badia a Passignano;
- che l'attuazione di tali previsioni è stata posticipata a causa delle divergenze insorte tra le proprietà e l'Amministrazione in merito alla questione che la procedura per "la deruralizzazione" fosse attuata attraverso le verifiche proprie del PMAA; questione solo di recente risolta con decisione del T.A.R. Toscana n. 597/2014, che ha sancito la diretta attuazione della disciplina urbanistica stabilita dall'art. 82 N.T.A. citato;

[ire\\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\CASTELROTTO\avvio.castelrotto\Relazione\\_avvio.doc](#)  
Ufficio Associato Governo del Territorio  
Sede: Comune di Tavarnelle Val di Pesa  
Piazza Matteotti n. 39 50028 Tavarnelle Val di Pesa (FI)  
Tel. Centralino 055 805081 Fax 055 8050817  
e-mail [urbanistica@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi](mailto:urbanistica@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi)  
pec: [comune.tavarnellevaldipesa@postacert.toscana.it](mailto:comune.tavarnellevaldipesa@postacert.toscana.it)  
P.I. 01216860484



Member of CISQ Federation  
**RINA**  
ISO 14001:2004  
Certified Environmental System



**UFFICIO ASSOCIATO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**



COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

- che per procedere all'attuazione del Piano Attuativo per il recupero di tali annessi è necessario rinnovare la previsione nello strumento urbanistico in quanto compresa tra quelle di cui all'art.55 co.6 della LR 1/2005;
  - che con la presente variante si ritiene opportuno ridefinire gli interventi di previsione in maniera più dettagliata e allineata alla recente normativa urbanistica e paesaggistica;
  - che in tal senso l'Amministrazione ha maturato un diverso orientamento circa la previsione dell'insediamento del nuovo nucleo di residenze sociali nei pressi della Badia al fine di conservare e salvaguardare i valori storico-culturali e paesaggistici del Borgo;
- Ritenuto di avviare le procedure per la Variante al RU e di prevedere:
- per i capannoni esistenti oggetto di intervento, la realizzazione di nuovi edifici, con una volumetria massima (così come consentito dal PS) pari al 30% del volume legittimamente edificato da realizzare in località Castelrotto,
  - i seguenti parametri urbanistici per il recupero degli annessi: Volume 3.153,30 mc, Superficie 1.051,10 mq (fatta salva la verifica da parte del competente ufficio comunale del volume esistente legittimamente edificato che sarà eseguita a seguito della presentazione del Piano Attuativo);
  - che i nuovi edifici siano costruiti nelle aree di sedime dei fabbricati esistenti o in prossimità degli stessi qualora fosse necessario per un migliore inserimento paesaggistico e architettonico;
  - che il piano di recupero sarà attuato attraverso un piano attuativo di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia in funzione degli approfondimenti oggetto di presente studio:

Rilevata l'importanza e la necessità di studiare, in fase di Piano Attuativo, con particolare attenzione l'inserimento paesaggistico del progetto nel contesto circostante e l'altezza dei nuovi edifici, al fine ottimizzare la percezione, dai principali coi visivi e di garantire la continuità tra gli elementi presenti nell'area;

Dato atto che la variante al RU è necessaria per la pianificazione degli interventi sopra descritti da attuarsi con Piano Attuativo;

Ritenuto di procedere ad una variante puntuale al RU, ai sensi dell'art.228 co.2 della LR n.65/2014 e pertanto all'avvio del procedimento della variante ai sensi dell'art.17 della stessa legge;

Preso atto:

- che la presente variante è soggetta, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014, al procedimento di VAS nei casi e con le modalità della LR n.10/2010;
- che la variante rientra nel capo di applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, come disposto all'art.5 comma 3 lett.a) e che pertanto la procedura della VAS è subordinata alla valutazione della significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge;

Dato atto che, ai sensi dell'art.17 co.2, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di VAS;

Dato atto altresì, come disposto all'art.107 della LR n.65/2015, le varianti al piano operativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

Richiamato inoltre l'art.25 della LR n.65/2014 per quanto attiene alla procedura della conferenza di pianificazione;



**UFFICIO ASSOCIATO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**



COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

Visto quanto disposto dalla LR n.65/2014 per quanto attiene ai contenuti e al procedimento di approvazione della variante e del relativo Piano attuativo;

Visto quanto disposto dal D. Lgs n.152/06 e dalla LR n.10/2010 in materia di VAS;

Dato atto che i documenti tecnici di avvio del procedimento sono stati redatti dagli Architetti Silvia Viviani e Bernardo Tori in sinergia e condivisione con gli uffici tecnici del Comune in quanto elementi necessari per l'adozione e approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata e contestuale variante al RU (trasmessi con prot. n.6482/15 e n.6483/15) e costituiti dai seguenti elaborati :

- Relazione di avvio del procedimento
- Documento preliminare di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che gli obiettivi e le azioni contenuti negli atti sopra citati corrispondono agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di pianificazione e di attuazione dell'intervento in loc. Castelrotto;

Vista la Relazione di avvio del procedimento redatta ai sensi dell'art.17 della LR n.65/2014;

Rilevato che con la variante si propone il raggiungimento degli obiettivi e azioni di seguito elencati e più precisamente illustrati nella relazione di avvio del procedimento allegata alla deliberazione:

*Obiettivi*

- Recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- Definizione di un progetto di paesaggio per l'area di Castelrotto;
- Potenziamento e caratterizzazione dell'offerta turistica riferita in particolare ai fruitori dell'area protetta di Badia a Passignano;

*Azioni*

- Demolizione dei sei annessi agricoli esistenti e non più utilizzati e ricostruzione di due edifici principali e due secondari, con destinazione residenziale libera e congrui al contesto;
- Localizzazione nei pressi del parcheggio esistente di Badia a Passignano di un piccolo edificio da destinare a punto informativo, servizi e accoglienza turistica;
- Riqualificazione del paesaggio nell'area interessata dalle azioni di trasformazione.

Preso atto del Documento preliminare di assoggettabilità a VAS, redatto ai sensi dell'art.22 della LR10/2010, allegato alla deliberazione;

Richiamate:

- la delibera del Consiglio Comunale n.49 del 25/9/2012 con la quale sono state individuate, ai sensi della LR n.6/2012, le "Autorità" in materia di VAS per i piani e programmi di competenza del Comune ed in particolare è stato individuato in qualità di "Autorità procedente" lo stesso Consiglio Comunale;
- la delibera della Giunta Comunale n.63 del 9/10/2012 con la quale è stato nominato, in qualità di "Autorità competente", il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici.

**UFFICIO ASSOCIATO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**



COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

Ritenuto di coinvolgere nel percorso di formazione della presente Variante e di Valutazione degli effetti ambientali, oltre l'"Autorità Competente" i seguenti soggetti che potranno presentare il parere di competenza o eventuali contributi utili al procedimento:

REGIONE TOSCANA

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

A.T.O. Toscana centro

A.T.O. Rifiuti

A.R.P.A.T.

ASL n. 10 FIRENZE

DIREZIONE REGIONALE per i Beni culturali e Paesaggistici della Toscana

SOPRINTENDENZA BAPSAE

SOPRINTENDENZA per i Beni Archeologici della Toscana

AUTORITA' DI BACINO

PUBBLIACQUA SPA

TOSCANA ENERGIA SPA

ENEL SPA - Dipartimento e Divisione Infrastrutture e reti;

Dato atto che la consultazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed i contributi all'avvio del procedimento di variante al Regolamento Urbanistico dovranno concludersi entro trenta giorni dalla trasmissione del documento preliminare e del documento di avvio del procedimento;

Dato atto che il garante dell'informazione e di partecipazione per il procedimento di Variante e di Piano Attuativo e la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 6584/2015;

Ritenuto di rendere consultabile gli atti del procedimento di variante via telematica ai sensi della L.R. 65/2014 e s.s.m.m.i.i. oltre alla pubblicazione di avvisi e manifesti;

Dato atto che ai sensi dell'art.7 comma 1 bis lett. a) della LR n.10/2010 il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o il proponente, trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'art.22 della stessa legge;

Ritenuto, per quanto sopra, di avviare:

- il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2015;
- il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.5bis della LR 10/2010;

Si propone:

- di avviare, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico per l'intervento in loc. Castelrotto;

**UFFICIO ASSOCIATO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**



COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA  
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

- di approvare la " *Relazione di avvio del procedimento*" redatto ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e allegata al presente atto;
- di dare atto che la presente variante è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5 co.3 lett.a) della LR 10/2010 e pertanto di prendere atto dei contenuti del "*documento preliminare di assoggettabilità a VAS*" redatto ai sensi dell'art.22 e allegato al presente atto;
- di dare atto altresì che il garante dell'informazione e di partecipazione per il procedimento di Variante e di Piano Attuativo è la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 6584/2015 che provvederà alle attività di informazione e partecipazione come previsto in premessa;
- di avviare contemporaneamente il procedimento di VAS, dando mandato ai soggetti competenti di porre in atto tutti gli adempimenti previsti dalla legge per dar corso al procedimento, compresa la trasmissione del documento preliminare di assoggettabilità a VAS all'autorità competente;
- di dare atto, ai sensi 107 co.3 della LR 65/2014, di procedere all'adozione e approvazione della presenta variante contestualmente al relativo piano attuativo;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma quarto, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, per procedere tempestivamente, alle fasi successive di redazione e pubblicazione degli atti necessari al completamento della procedura di legge.

Tavarnelle Val di Pesa 13.7.2015

Il Responsabile dell'Ufficio associato Governo del Territorio  
*Ing. Simone Dallai*