



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Ufficio Associato Governo del Territorio

VARIANTE INTERVENTI PUNTUALI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 17 – L.R. 65/2014

Sindaco con delega all'Urbanistica: David Baroncelli

Progettista:

Ing. Simone Dallai - Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio

Gruppo di lavoro: Irene Sabatini, Francesco Marchetti

- 1 -

ire_\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante senza vincolo paesaggistico\Avvio procedimento variante 2017 zone NON a vincolo.doc

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
P.I. 01216860484





PREMESSE

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, è stato approvato con delibera del Consiglio Comune n.34 del 1 luglio 2008.

L'Amministrazione ha constatato la necessità, nelle more dell' approvazione del nuovo Piano Operativo, attualmente in fase di elaborazione, di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico finalizzata principalmente all'individuazione di alcune specifiche azioni volte a dare risposte a problematiche e proposte che sono emerse nella fase di attuazione quinquennale del Vigente Regolamento Urbanistico e nel periodo successivo alla "scadenza" del regolamento stesso.

L'amministrazione ha pertanto formalizzato i propri intenti con deliberazione di Giunta Comunale con la quale ha demandato al Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio l'attuazione delle necessarie azioni per la redazione e approvazione della variante.

La variante è diretta principalmente alla attuazione di alcuni interventi di modesta entità tesi alla rivitalizzazione produttiva del tessuto edilizio esistente in aree già urbanizzate, all'individuazione di una nuova area produttiva sempre in un contesto urbanizzato e alla riconversione di immobili produttivi posti in contesti ormai completamente residenziali.

Tali interventi sono da considerare come anticipazioni del futuro nuovo Piano Operativo attualmente in fase di elaborazione, e si inseriscono all'interno di indirizzi e strategie sulle quali tale piano sarà incardinato.

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato **approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008** e modificato con le varianti di seguito elencate, approvate ai sensi dell'art.17 della L.R. n.1/2005:

- 1) - Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica all'art.31 delle NTA " approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 25/3/2010 (pubblicata sul BURT n.18 del 5/5/2010);
- 2) - Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area NI n.17 via Biagi Sambuca " (modifica NTA e tavola n.13) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 1/3/2012 (pubblicata sul BURT n.16 del 18/4/2012);
- 3) - Variante (contestuale piano attuativo) ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area NI n.12 strada chiantigiana - Sambuca " (modifica NTA e tavola n.13) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 31/5/2012 (pubblicata sul BURT n.27 del 04/07/2012);
- 4) - Variante ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "Modifica area a verde pubblico in loc San Donato in Poggio" (modifica tavola n.14) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 31/01/2013.
- 5) - Variante generale ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005 "- misure volte al riuso e allo sviluppo dei tessuti edilizi esistenti e modifiche normative" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 25/06/2013 (pubblicata sul BURT n.32 del 07/08/2013).
- 6) - è in corso di approvazione la variante Regolamento Urbanistico e contestuale Piano Attuativo - intervento in loc. Castelrotto, adottata con delibera del Consiglio Comunale n.37 del 27 settembre 2016 (pubblicata sul BURT n.42 del 19/10/2016).

Gli elaborati del RU sono consultabili sul sito del Comune al seguente indirizzo "<http://www.tavarnellevp.it/ambiente-e-territorio/item/78-regolamento-urbanistico-elaborati>"

- 2 -

ire_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante senza vincolo paesaggistico\Avvio procedimento variante 2017 zone NON a vincolo.doc



DEFINIZIONE OBIETTIVI – AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

La variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è diretta principalmente alla attuazione di alcuni interventi puntuali tesi alla rivitalizzazione produttiva, all'individuazione di una nuova area produttiva in un contesto urbanizzato e alla riconversione di immobili produttivi posti in contesti ormai completamente residenziali.

Tali interventi sono da considerare come anticipazioni del futuro nuovo Piano Operativo attualmente in fase di elaborazione, e si inseriscono all'interno di indirizzi e strategie sulle quali tale piano sarà incardinato.

Si elencano di seguito le principali modifiche previste:

- 1. Edificio produttivo in area PRU, posto nel capoluogo in prossimità dell'area produttiva Rovai: prevedere la conferma della capacità edificatoria del Pru Rovai precedentemente assentita;***

Relativamente all'edificio produttivo posto nel capoluogo in via delle Fonti in prossimità dell'area produttiva dei Rovai, già oggetto di P.R.U. approvato e convenzionato, ma per il quale è intervenuta la decadenza della convenzione senza che siano iniziati i lavori, si prevede la conferma della capacità edificatoria del "P.R.U. Rovai" precedentemente assentita.





2. Edificio produttivo in Area Produttiva 3 del capoluogo, posto in via spicciano: assoggettare l'intervento a Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi dell' art. 121 della L.R. 65/2014, per la realizzazione di edilizia con destinazione residenziale;

Relativamente all' "Area Produttiva 3" posta nell' U.T.O.E. di Tavarnelle, si prevede l' assoggettazione della stessa a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell' art. 121 della L.R. 65/2014, per la realizzazione di edilizia con destinazione residenziale. Tale destinazione risulta maggiormente consona al contesto edificato contermina a prevalente destinazione abitativa. Inoltre l'attuale edificio esistente presenta caratteristiche di incompatibilità paesaggistica, costituendo una discontinuità evidente nell'area perimetrale della zona sud ovest del Capoluogo.





3. **Area posta nel polo industriale di Sambuca destinata ad area per le attrezzature di interesse comune: destinare tale area come lotto edificabile produttivo, soggetto a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell' art. 121 della L.R.65/2014 con attuazione di aree pubbliche;**

Relativamente all'area posta nel polo industriale di Sambuca, attualmente destinata ad area per le attrezzature di interesse comune e in parte destinata a Parcheggi Pubblici, si prevede di destinare tale area come lotto edificabile produttivo, soggetto a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell' art. 121 della L.R.65/2014. Sarà attribuita al lotto la capacità edificatoria massima di mq 9000 di S.U , altezza massima 10 mt,

Al fine di regolarizzare l'assetto delle aree produttive parte dell'area oggetto di variante potrà essere classificata in modo omogeneo alle aree limitrofe di cui all'art.31 "AP n.5 - Aree edificate loc. Sambuca.

La previsione sarà oggetto di convenzione per la realizzazione e la cessione di una zona a parco urbano e di un area a parcheggio pubblico.





4. Complesso alberghiero “Borgo di Cortefreda” nel capoluogo: prevedere la possibilità di ampliamento "una tantum" della struttura turistico-ricettiva;

Relativamente al complesso alberghiero “Borgo di Cortefreda” posto in zona di Recente Formazione all'interno del centro Urbano di Tavarnelle Val di Pesa si prevede l'attribuzione una possibilità edificatoria di 120 mq con destinazione turistico-ricettiva come ampliamento una tantum, finalizzata alla realizzazione di locali complementare e di servizio alla struttura ricettiva.





5. Modifica della destinazione d'uso dell' edificio scheda n. 740: attivare la variazione dell'attuale destinazione degli immobili anche in funzione di quanto richiesto dalla proprietà degli stessi;

Relativamente alla scheda n. 740 del patrimonio edilizio del territorio aperto, che classifica l'edificio come Edificio Recente Residenziale” assoggettandolo alla disciplina di cui all' art. 81 delle Norme di Attuazione, si prevede di introdurre la possibilità di inserimento della destinazione d'uso commerciale di ristorazione.





IL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo di riferimento è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, precedentemente approvati:

- **Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT)**, approvato con Del. C.R. n.72 del 24.7.2007 e sua Variante con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale, riadottata con Del. CR 2 luglio 2014, n.58;
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** della Provincia di Firenze approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15/06/1998. Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP
- **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26/04/2004
- **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008 e successive varianti approvate

Gli ambiti interessati non sono soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 né sono interessati Beni Culturali di cui alla parte II dello stesso D.Lgs.

ENTI A CUI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

In considerazione delle caratteristiche delle previsioni sopra descritte si ritiene necessario richiedere l'apporto tecnico di enti terzi

- REGIONE TOSCANA - settore Pianificazione del Territorio
- REGIONE TOSCANA - settore VUA-VAS- Opere Pubbliche e di interesse strategico regionale
- REGIONE TOSCANA - settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana centro
- CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE - Direzione Generale
- A.R.P.A.T. - Dipartimento provinciale di Firenze
- ASL n. 10 FIRENZE
- DIREZIONE REGIONALE del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana (MiBACT)
- SOPRINTENDENZA (SABAP) Archeologica, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze
- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
- AUTORITA' IDRICA TOSCANA
- PUBLIACQUA SPA

ENTI ED ORGANI PUBBLICI CONTENENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI

Ai fini della valutazione presente proposta di variante, si individuano i seguenti enti pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla-osta o assensi:

- REGIONE TOSCANA - settore Pianificazione del Territorio

- 8 -

ire_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante senza vincolo paesaggistico\Avvio procedimento variante 2017 zone NON a vincolo.doc



- REGIONE TOSCANA - settore VUA-VAS- Opere Pubbliche e di interesse strategico regionale
- REGIONE TOSCANA - settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana centro
- CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE - Direzione Generale
- A.R.P.A.T. - Dipartimento provinciale di Firenze
- ASL n. 10 FIRENZE
- DIREZIONE REGIONALE del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana (MiBACT)
- SOPRINTENDENZA (SABAP) Archeologica, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze
- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
- AUTORITA' IDRICA TOSCANA
- PUBLIACQUA SPA

PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONI E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA

Trattandosi di una variante urbanistica non ricadente nell'ambito di applicazione del procedimento semplificato ai sensi dell' art. 30 della L.R. 65/2014, verrà applicato il procedimento ordinario per la formazione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, 17 e 19 della stessa L.R. 65/2014.

Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza, è stato stabilito con la specifica relazione a firma del *Garante dell'informazione e della partecipazione* Dr.ssa Gianna Magnani, allegata al presente atto.

INDIVIDUAZIONE DEL GARNATE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

E' stata nominata "*Garante dell'informazione e della partecipazione*" con Atto di nomina P.G: n. 2719 del 21/03/2017, la Dr.ssa Gianna Magnani (Responsabile del Servizio Urp, Comunicazione e Cooperazione del Comune di Tavarnelle Val di Pesa).

Tavarnelle Val di Pesa, li 22/03/2017

Il Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio
Simone Dallai
f.to Ing. Simone Dallai
(ordine degli ingegneri di Firenze n.4558)