



## 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 interventi puntuali al Regolamento Urbanistico - 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;

Constatata, nelle more dell' approvazione del nuovo Piano Operativo attualmente in fase di elaborazione, la necessità di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico finalizzata principalmente all'individuazione di alcune specifiche azioni volte a dare risposte a proposte e problematiche che sono emerse nella fase di attuazione del Regolamento Urbanistico;

Ritenuto di procedere per la Variante al RU in ordine agli obiettivi di seguito riportati individuati nell'atto della Giunta Comunale del 20/3/2017:

- a) *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;*
- b) *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;*
- c) *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;*
- d) *Complesso alberghiero "Borgo di Cortefreda" nel capoluogo: prevedere la possibilità di ampliamento "una tantum" della struttura turistico- ricettiva;*
- e) *Modifica della destinazione d'uso dell'immobile edificio scheda n. 740: attivare la variazione dell'attuale destinazione dell'immobile anche in funzione di quanto richiesto dalla proprietà degli stessi;*

Visto quanto disposto dalla LR n.65/2014 e nel vigente PIT con valore di Piano Paesaggistico, per quanto attiene ai contenuti e al procedimento di approvazione della variante;

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

Richiamati:

- la "*Relazione di avvio del procedimento*" per quanto attiene alle ricognizione delle principali indicazioni normative con gli strumenti urbanistici comunali ed i piani sovraordinati, allegata alla

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni 2017/RELAZIONE\\_avvio\\_2017\\_no\\_paesaggistica.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





## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



delibera insieme del programma delle attività di informazione e di partecipazione redatto dal Garante dell'informazione e di partecipazione;

- il "*Documento Preliminare di VAS*", per ciò che concerne il processo di valutazione e i suoi contenuti specifici, redatto per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR n.10/2010;

Richiamato l'art. 224 "*disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*" che individua "*territorio urbanizzato*" le parti non individuate come "*aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*" nei piani strutturali vigenti;

Dato atto, per quanto attiene all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi del richiamato art.224, che il Piano Strutturale del Comune di Tavarnelle val di Pesa definisce i criteri per l'individuazione del UTOE che rappresentano i contesti urbani e produttivi, demandando al primo Regolamento Urbanistico, attraverso approfondimenti e studi, il compito di definire puntualmente i perimetri delle UTOE;

Visto il nuovo PTCP approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.1 del 10/1/2013, ed in particolare le UTOE rappresentate nella carta dello Statuto del Territorio;

Dato atto che lo stesso PTCP ha recepito il perimetro del UTOE così come rappresentato nel Regolamento Urbanistico approvato;

Ritenuto, per quanto sopra, di considerare "*territorio urbanizzato*", ai sensi dell'art.224 della LR n.65/2014, le UTOE rappresentate nel vigente PTCP, quale limite delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola in esso individuate;

Constatato:

- che i suddetti interventi non prevedono l'impiego di suolo inedito fuori dal "*territorio urbanizzato*" e che anche per i casi in cui è prevista la nuova edificazione essa ricade all'interno di aree già urbanizzate;

- che per gli immobili ubicati al di fuori del perimetro del "*territorio urbanizzato*" è previsto esclusivamente la modifica delle destinazioni d'uso consentite degli stessi immobili con attuale destinazione non agricola;

- che le modifiche oggetto della presente variante non interessano Bene Paesaggistici ai sensi del D.Lgs n.42/2004;

Ritenuto che le suddette previsioni, non determinino effetti territoriali rilevanti o con ripercussioni negative.

Ritenuto pertanto 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, per quanto attiene alla procedura di VAS:

- che gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono 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;

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni 2017/RELAZIONE\\_avvio\\_2017\\_no\\_paesaggistica.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





## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



- che la variante rientra nel capo di applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, come disposto all'art.5 comma 3 lett. b) della LR n.10/2010 e che pertanto la procedura della VAS è subordinata alla valutazione della significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge;

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

Preso atto, per quanto attiene alla "*conferenza di copianficazione*" di cui all'art.25 della LR65/14:

- che le modifiche oggetto della presente variante riguardano interventi che non prevedono l'impiego di suolo non edificato fuori dal "territorio urbanizzato" e che anche per i casi in cui è prevista la nuova edificazione essa ricade all'interno di aree già urbanizzate;

- che per gli immobili ubicati al di fuori del perimetro del "territorio urbanizzato" è previsto esclusivamente la modifica delle destinazioni d'uso consentite degli stessi immobili con attuale destinazione non agricola;

- che si ritiene pertanto di non assoggettare la presente variante alla procedura della conferenza di pianificazione di cui l'art.25 della LR n.65/2014;

Preso atto altresì, per quanto attiene alla "*conferenza paesaggistica*" di cui all'art.31 della LR65/14:

- che la varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sono assoggetti alla procedura di adeguamento al PIT-PPR, per le parti del territorio interessate dalla variante, ai sensi degli artt.20 e 21 della disciplina del PIT;

- che la Regione Toscana e il MiBAC hanno siglato in data 16/12/2016 un accordo ai sensi dell'art.21 co.1 della LR65/2014 e dell'art.21 co.3 del PIT-PPR del quale si richiama in particolare l'art.4 "Oggetto della Conferenza paesaggistica";

- che la presente variante non è ascrivibile alla categoria di "*variante generale*" ai sensi dell'art.96 co.3 della LR65/2014 e non interessa "*Beni paesaggistici*" ai sensi del D.Lgs n.42/2004;

- che, in coerenza quanto riportato all'art.4 del citato Accordo del 16/12/2016, si ritiene di non attivare la "Conferenza Paesaggistica" di cui all'art.21 del PIT-PPR e di dare atto che l'adeguamento al PIT sarà verificato dalla Regione Toscana nel procedimento di approvazione della presente variante;

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.

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 - 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

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni 2017/RELAZIONE\\_avvio\\_2017\\_no paesaggistica.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





## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



- 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
- ENEL

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 è la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 2719 del 21/3/2017;

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:

- 1) di avviare, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto;
- 2) 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;
- 3) di dare atto che l'adeguamento al PIT sarà verificato dalla Regione Toscana nel procedimento di approvazione della presente variante;
- 4) di approvare la " *Relazione di avvio del procedimento*" redatto ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e allegata al presente atto;
- 5) 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;

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni\\_2017/RELAZIONE\\_avvio\\_2017\\_no\\_paesaggistica.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





## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO



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

6) di dare atto altresì che il garante dell'informazione e di partecipazione per il procedimento di Variante è la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 2719/2017 che provvederà alle attività di informazione e partecipazione, come previsto nel programma delle attività di informazione e di partecipazione allegato al presente atto;

7) 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;

8) di dichiarare la presente 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 22/3/2017

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

[ire\\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\\_destinazioni\\_2017\RELAZIONE\\_avvio\\_2017\\_no\\_paesaggistica.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

