



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

Relazione Generale

CONTENUTI VARIANTE
e
VALUTAZIONE DELLA VARIANTE
ai sensi del comma 2 dell'art.11 della LR 1/2005

Comune di

Tavarnelle Val di Pesa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- 1 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.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





Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica



Member of CISQ Federation

RINA

ISO 14001:2004
Certified Environmental System



EMAS
GESTIONE AMBIENTALE
VERIFICATA
reg. n. IT-000998



PREMESSA

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 di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico finalizzata principalmente ad una revisione normativa e all'individuazione di azioni per favorire, in questo momento di difficoltà del settore economico ed edilizio, gli interventi minori e rispondere alle esigenze delle famiglie e delle attività produttive.

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

La variante predisposta è diretta principalmente alla correzione di piccoli errori che si sono rilevati con la gestione dell'atto di governo di territorio e all'adeguamento dello stesso ai cambiamenti normativi e regolamentari che si sono intercorsi in questi anni.

La presente variante è inoltre finalizzata alla redazione di modeste modifiche, ritenute necessaria alla luce delle riflessioni operate nei primi anni di gestione oltre che per valutare in quadro complessivo le richieste di alcune puntuali varianti pervenute da attività produttive, cittadini e professionisti.

Il vigente Regolamento è stato modificato con le varianti di seguito elencate, approvate ai sensi dell'art.17 della L.R. n.1/2005:

- 1) Modificata all'art.31 delle Norme per l'attuazione, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.007 del 23 marzo 2010 (pubblicazione BURT n.18 del 5/5/2010);
- 2) Modifica all'area di Nuovo Impianto "NI n.17 via Biagi, Sambuca", approvata con delibera del Consiglio Comunale n.009 del 1 marzo 2012 (pubblicazione BURT n.16 del 18/4/2012)
- 3) Modifica all'area di Nuovo Impianto "NI n.12 strada Chiantigiana, Sambuca", approvata con delibera del Consiglio Comunale n.033 del 31 maggio 2012 (pubblicazione BURT n.27 del 4/07/2012);
- 4) è stata approvata con Delib del Consiglio Comunale n.1 del 31 gennaio 2013 la variante relativa alla modifica di un'area destinata a verde pubblico, ubicata in loc. San Donato in Poggio. La variante diventerà efficace con la pubblicazione sul BURT



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

dell'avviso di pubblicazione. Nella tavola n.13, proposta in modifica, è rappresentata la conformazione urbanistica derivante dall'approvazione della suddetta variante.

Si da atto che, ad oggi, sono stati adottati ma non ancora approvati i seguenti piani attuativi relativi alle seguenti aree:

- Area NI. n.7 via Spicciano - Tavarnelle
- Area NI. n.8 Borghetto -Tavarnelle

Si da atto che, ad oggi, sono stati approvati i seguenti piani attuativi relativi alle seguenti aree:

- Area Strategica 2/B – San Donato
- Area NI. n.11 via il Passignano - Sambuca
- Area NI. n.4 Rovai - Tavarnelle
- Area NI. n.2 Casa Marina 1 – Tavarnelle
- Area NI. n.12 Strada Chiantigiana - Sambuca

Si riporta l'elenco degli elaborati del RU oggetto della presente Variante:

Norme per l'Attuazione;

tav.1: Quadro generale di riferimento – disciplina degli insediamenti nel territorio aperto;

tav.1a: Studi per i nuclei storici – Noce e Badia a Passignano;

tav.2: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – il paesaggio agrario;

tav.3: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di massima visibilità;

tav.4: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di contesto della struttura profonda;

tav.5: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – percorsi e idrografia;

tav.6: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – sottozona a funzione agricola e tipi di paesaggio;

tav.7: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di particolare pregio;

tav.8: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – erosione;

tav.9: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – zone di tutela;

tav.10: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – viabilità;

tav.11: U.T.O.E. n.1 – Tavarnelle Val di Pesa;

tav.12: U.T.O.E. n.2 – Sambuca nord;

tav.13: U.T.O.E. n.2 – Sambuca sud;

- 4 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

tav.14: U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio;

Allegato A - normativa del territorio agro-forestale;

Allegato B - patrimonio edilizio nel territorio aperto – relazione e criteri classificazione;

Allegato C – patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico – classificazione;

Relazione;

Gli elaborati che fanno parte del Quadro Conoscitivo:

Il patrimonio edilizio nel territorio aperto - Aggiornamento della schedatura;

Il patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico – schedatura;

L'analisi del Patrimonio Edilizio e Urbanistico esistente. Q.C. tav. da n. 1 a n.8;

La ricognizione dei vincoli (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico) contenuta nella tav.Q.C. n.9;

La ricognizione della rete fognaria contenuta nella tav. Q.C. n. 10;

Le indagini geologiche costituite da:

Relazione tecnica comprensiva degli abachi relativi ai criteri per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione di intervento edilizio o urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area ;

Schede di fattibilità elaborate sulla base della carta di pericolosità geologica in scala 1:2000;

Carta della fattibilità;

Approfondimenti carta geomorfologia in scala 1:2000;

Carta della pericolosità idraulica UTOE n.3 modificata a seguito degli esiti dello studio idraulico;

Studio per l'individuazione del rischio idraulico del T. Pesa in loc. Sambuca;

La valutazione degli effetti ambientali.

Costituiscono inoltre quadro conoscitivo del RU i seguenti atti:

- Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.26 del 26.04.2006;

- Piano di classificazione acustica adottato con delibera n.84/CC del 2/11/2006;

- Carta per la gestione del territorio in agricoltura. Ricerca eseguita dall'università di Firenze – Dipartimento di Urbanistica Pianificazione del Territorio e Dipartimento di scienze agronomiche e gestione del territorio agroforestale.



ASPETTI METODOLOGICI

PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'art.11 della L.R. n.1/2005 il Regolamento Urbanistico è soggetto al procedimento di VAS nei casi e con le modalità della LR n.10/2010.

Il Regolamento Urbanistico rientra nel capo di applicazione diretta della VAS, ai sensi dell'art.5 comma 2) lett.a) della L.R.10/2010, in quanto riferito al settore della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli e che definiscono quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA.

Come disposto all'art.5 comma 3 lett.b) della LR n.10/2010 *“per le varianti minori di piani e programmi di cui al comma 2”* la procedura della VAS è subordinata alla valutazione della significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge.

Considerata l'entità della presente variante, si è ritenuto pertanto di procedere alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art.22 della L.R. n.10/2010, per effetto dell'art. 5, comma 3 della stessa legge.

E' stato redatto il documento preliminare secondo quanto previsto dall' art.22 della L.R. n.10/2010 che illustra la variante urbanistica e contiene le informazioni e i dati necessari per l'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della legge regionale 10/2010, oltre alle valutazioni di cui all'art.11 comma 2 della LR n.1/2005 in merito alle modifiche apportate con la presente variante.

Tale documento costituisce parte integrante della procedura di variante al RU ai sensi dell'art.17 della L.R. n.1/2005, in quanto “Documento preliminare” di cui all'art. 22 e all'allegato 1 della L.R. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di attuazione dell'art. 11 della L.R. n.1/2005.

Con delibera del Consiglio Comunale n.49 del 25/9/2012 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 individuando il consiglio Comune quale “Autorità procedente”, il servizio Assetto del Territorio “Proponente” e come “Autorità competente” un soggetto tecnico interno



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

all'Amministrazione. Con delibera della Giunta Comunale n.63 del 9/10/2012 è stato nominato, in qualità di "Autorità competente", il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici.

In data 16/10/2012 prot. 9043 il "Proponente" ha trasmesso alla sottoscritta "Autorità Competente" il "documento preliminare" e pertanto, in tale data, ai sensi dell'art.7 della LR10/2010, si intende avviato il procedimento di formazione e di VAS della variante in oggetto.

Il "documento preliminare" illustra la variante urbanistica e contiene le informazioni e i dati necessari per l'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della legge regionale 10/2010, oltre alle valutazioni di cui all'art.11 comma 2 della LR n.1/2005 in merito alle modifiche apportate al RU. Il documento è costituito dai seguenti elaborati:

- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a vas
- Relazione tecnica preliminare
- Relazione geologia preliminare.

Il "documento preliminare" è stato pertanto trasmesso ai soggetti ed enti competenti in materia ambientale, per verificare se la variante abbia impatti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'assoggettabilità a VAS.

In data 02.01.2013, con con Det. n.40008/2013, l'Autorità Competente ha emesso il provvedimento di verifica, che si riporta in estratto, con il quale si esclude la variante della Valutazione Ambientale Strategica e si individuando le seguenti prescrizioni/indicazioni:

"..... In relazione alle condizioni e le indicazioni riportate nei pareri espressi sopra richiamati si da atto che:

- in fase di redazione della variante sarà verificata la coerenza della stessa alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino approvato con DPCM 6/5/2005;

- per quanto attiene all'adeguamento degli strumenti di pianificazione del Comune al Piano di bacino dell'Arno sarà opportuno che gli stessi siano adeguati al PAI in corrispondenza della revisione quinquennale di prossima scadenza;



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

- nella delibera di adozione della variante sarà dato conto delle condizioni e delle indicazioni espresse nei pareri sopra richiamati e sarà valutata, in fase di redazione della variante, la possibilità di introdurre nelle NTA le modifiche proposte negli stessi pareri.

Preso atto di quanto contenuto nel “documento preliminare” redatto dal Proponente, si rileva che gli interventi previsti dalla variante risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e protezione ambientale individuati nello stesso documento e che le valutazioni eseguite documentano che non sussistono impatti significativi e negativi sull'ambiente o elementi di criticità o negativi relativi al consumo del suolo e paesaggio, in coerenza di quanto già valutato e ritenuto sostenibile in sede di Regolamento Urbanistico.

Preso atto dei pareri sopra richiamati espressi dagli Enti e dai soggetti competenti in materia ambientale, si può sostenere che non sono pervenute osservazioni che abbiano evidenziato, relativamente agli effetti attesi dalla variante, effetti ambientali significati e che abbiano espresso la necessità di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica.

*Pertanto, ai sensi del co.4 dell'art.22 della LR n.10/2010, sulla base di quanto rilevato dal Proponente nel Documento Preliminare redatto secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della LR n.10/2010 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientali, si ritiene che gli effetti attesi dalla variante non producano impatti significativi sull'ambiente e **di escludere la variante al R.U. dalla Valutazione Ambientale Strategica.***

Inoltre, si prescrive che nella delibera di adozione della variante si dia atto delle condizioni e delle indicazioni espresse nei pareri sopra richiamati e che si verificata, in fase di redazione della variante, la possibilità di introdurre nelle NTA le modifiche proposte negli stessi pareri. Per quanto attiene al parere espresso dall'Autorità di Bacino (prot.9619 del 6/11/12) si prescrive che in fase di redazione della variante sia verifica la coerenza della stessa alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino approvato con DPCM 6/5/2005 e che per attiene all'adeguamento degli strumenti di pianificazione del Comune al Piano di Bacino dell'Arno sarà necessario procedere all'adeguamento in corrispondenza della revisione quinquennale del RU di prossima scadenza”

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, approvato nel 2008, è stato redatto comunque in conformità alla L.R. n.1/2005, e contiene, quindi, la valutazione degli



effetti ambientali delle trasformazioni indotte e indica sia le condizioni alla trasformabilità che la mitigazione degli impatti previsti e attesi.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La procedura da adottare per l'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è quella prevista agli artt. 17 e 17bis della LR 1/2005.

Si riportano di seguito le fasi della procedura di approvazione:

- 1) adozione in Consiglio Comunale della Variante al Regolamento Urbanistico;
- 2) trasmissione della delibera di adozione alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Firenze, completa degli elaborati adottati;
- 3) deposito del provvedimento di adozione presso il Comune dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione all'Albo Pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) e comunque dopo la trasmissione degli atti di adozione alla Regione e alla Provincia;
- 4) deposito della variante per sessanta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.
- 5) entro e non oltre il termine di cui al precedente punto 4, chiunque potrà prenderne visione, presentando le osservazioni ritenute opportune. Entro e non oltre lo stesso termine anche la Regione e la Provincia potranno presentare osservazioni;
- 6) nel caso di osservazioni presentate dalla Regione o dalla Provincia saranno pubblicate sul sito del Comune le relative determinazioni assunte;
- 7) approvazione della variante, il cui provvedimento conterrà il riferimento puntuale alle eventuali osservazioni pervenute e all'espressa motivazione delle conseguenti determinazioni adottate.
- 8) trasmissione dell'atto di approvazione alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Firenze, completa degli elaborati allegati. La trasmissione dovrà essere effettuata almeno quindici prima della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT;
- 9) pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione della variante e comunque dopo la trasmissione alla Regione e alla Provincia degli atti di approvazione;
- 10) la variante approvata sarà resa accessibile a tutti sul sito del Comune;
- 11) la variante diventa efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.



CONTENUTI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito gli obiettivi della variante al vigente Regolamento Urbanistico, in relazione agli indirizzi definiti nell'atto dalla Giunta comunale richiamato in premessa e alle esigenze emerse in sede di redazione della variante, e si evidenziano le principali modifiche introdotte allo strumento urbanistico.

Le modifiche previste con la presente variante sono contenute nel testo delle Norme per l'Attuazione del RU riportato nella presente relazione.

Le azioni della variante comportano l'introduzione di modeste modifiche al corpo delle NTA senza determinare una sostanziale variazione al quadro di riferimento generale del Regolamento Urbanistico.

Al fine di offrire un utile strumento di verifica della modifica di tutte le norme (nella presente relazione riportiamo e illustriamo solo le principali) è stato redatto anche un "documento tecnico di confronto" nel quali sono riportate in parallelo le attuali Norme Tecniche di Attuazione e le modifiche apportate con la presente variante.

In riferimento agli interventi puntuali definiti nelle schede, contenute nelle vigenti norme, sono state riportate, nel documento di confronto, solo le schede interessate dalle variazioni, per le quali sono stati omessi i relativi estratti cartografici.

Anche per le aree modificate all'interno delle U.T.O.E è state redatte specifiche tavole in cui sono state contornate, in colore celeste, le aree che hanno subito delle variazioni.

Per una più facile lettura del testo si consiglia pertanto di visualizzare anche il testo integrale delle vigenti NTA e le tavole grafiche relative al quadro generale di riferimento per il territorio aperto e alle U.T.O.E. urbane (tav. n.1 quadro generale di riferimento disciplina degli insediamenti nel territorio aperto, tav. n.11 –UTOE n.1 tavarnelle , tav. n.12 e 13 – UTOE n.2 sambuca e tav. n.14 UTOE san donato).



ELABORATI OGGETTO DI VARIANTE

- Relazione Generale;
- Relazione tecniche di confronto;
- Tavole di Confronto UTOE n.1 Tavarnelle – n.2 Sambuca – San Donato n.3;
- Relazione del RU;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Allegato C estratto;
- Allegato D;
- Estratto scheda n.97 del centro storico di Tavarnelle;
- tav.11: U.T.O.E. n.1 – Tavarnelle Val di Pesa;
- tav.12: U.T.O.E. n.2 – Sambuca nord;
- tav.13: U.T.O.E. n.2 – Sambuca sud;
- tav.14: U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio;
- tav. 1/b estratto tavola 1
- Le indagini geologiche costituite da:

Carta della Pericolosità geologica, scala 1:10.000 Territorio Aperto - scala 1:5.000 UTOE n.1 Tavarnelle – n.2 Sambuca – San Donato n.3;

Carta Pericolosità sismica locale - UTOE n.1 Tavarnelle (parziale) e n.2 Sambuca;

Relazione Geologica, schede di fattibilità, carta della fattibilità UTOE n.1 Tavarnelle – n.2 Sambuca;

MOPS per le UTOE n.1 Tavarnelle (parziale) e UTOE n.2 Sambuca (Relazione Tecnica illustrativa, schede tecniche, carta delle frequenze fondamentali, carta geologica, carta delle microzonizzazioni omogenee in prospettiva sismica, carta delle indagini)



OBIETTIVI E PRINCIPALI MODIFICHE DELLA VARIANTE

a) analisi e verifica degli articoli delle norme tecniche di attuazione, degli allegati grafici e degli studi geologici che nel corso di utilizzo del nuovo strumento di governo del territorio hanno determinato criticità gestionali, conseguente proposta di soluzioni tecnico/amministrative e necessarie correzioni normative e/o grafiche.

Per quanto riguarda la revisione delle Norme per l'Attuazione sono state modificate alcune norme di carattere generale redigendo una diversa stesura del testo, laddove sono stati riscontrate difficoltà nell'interpretazione e nell'applicazione della norma o incongruenze con gli articoli correlati, al fine di rendere chiare ed univoche le definizioni del RU.

Le Norme del RU mantengono comunque nel complesso la struttura e l'articolazione originale. Sono state inoltre previste modeste e limitate modifiche ad alcune previsioni, relativamente ai casi in cui si sono state riscontrate problematiche gestionali per la loro effettiva attuazione.

In riferimento alle indagini geologiche di supporto al RU si rende necessaria una revisione dei dati al fine di armonizzare le vigenti carte della pericolosità geologica ai dati desunti dalle carte di natura geologica del PS e i successi approfondimenti del RU. Si è inoltre rilevata la necessità di ottimizzare i dati dell'abaco relativo ai "criteri per l'attribuzione delle classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento edilizio ed urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area" per le zone non interessate da previsioni definite nelle specifiche schede di fattibilità.

Con la presente variante è stato inoltre effettuata un'importante implementazione dal punto di vista degli studi sismici. Tutta la frazione della Sambuca, interessata da un'importante area artigianale-industriale, e parte del capoluogo di Tavarnelle sono state oggetto di uno studio di Microzonizzazione Sismica di Livello 1 e delle relative carte MOPS.

Si sottolinea l'importanza della presente analisi sia in termini di conoscenza che in termini di prevenzione in particolare per quanto concerne l'area di Sambuca nella quale sono ubicati numerosi edifici produttivi che per la loro natura strutturale risultano soggetti ad una maggior sensibilità.

Si demanda alla documentazione geologica una più approfondita definizione delle modifiche ed integrazioni effettuate.



Comune di Tavarnelle Val di Pesa

Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

Di seguito si riporta in modo schematico le principali modifiche effettuate alle NTA:

- è stata introdotta una puntuale indicazione delle “aree di pertinenza” degli edifici posti nel territorio rurale. L'esatta definizione di tale area risulta necessaria per una corretta applicazione della disciplina del presente regolamento in particolare per la realizzazione delle opere pertinenziali;
- sono stati ridefiniti, senza porre modifiche sostanziali, gli articoli relativi al numero dei piani, volumi interrati e seminterrati e del metodo di verifica dell'altezza ambientale, quest'ultima modifica ha permesso di avere nel presente strumento tutte le definizioni necessarie a tale verifica;
- sono state apportate delle modifiche alla definizione delle categorie di intervento al fine di agevolare una interpretazione univoca delle stesse, anche alla luce delle recenti modifiche alla L.R. 01/2005;
- è stata ridefinita la disciplina relativa alle addizioni funzionali agli edifici esistenti anche alla luce delle recenti modifiche alla legge regionale 1/2005 e dei principali pronunciamenti giurisprudenziali intercorsi;
- sono state definite, mediante un nuovo articolo, le modalità per la verifica del rapporto minimo di permeabilità dei suoli, in modo da garantire su tutto il territorio comunale, una effettiva ed ineludibile applicazione della disciplina regionale in materia;
- sono stati specificati gli interventi sul patrimonio edilizio storicizzato per i quali si rende necessaria la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia quale atto di assenso presupposto alla presentazione della SCIA ai sensi dell'art. 79 comma 5 lettera d) della L.R.T. 01/2005. Contestualmente sono state elencate alcune tipologie di interventi di minima entità per le quali il suddetto atto di assenso non è necessario;
- è stata ottimizzata la disciplina relativa alle zone di completamento residenziale per quanto attiene la possibilità di realizzazione di piccoli box per ricovero attrezzi all'interno resedi di pertinenza, prevedendo l'accorpamento dei n. 2 box, quando consentiti dalla stessa disciplina, in uno di uguale superficie totale;
- sono state integrate le prescrizioni relative agli interventi ammissibili sugli edifici facenti parte del patrimonio edilizio del territorio rurale rendendo ammissibili, a seconda del grado di tutela imposto dalla vigente schedatura, piccole modifiche di sagoma derivanti dalla necessità di adeguamento alla vigente normativa in materia di risparmio energetico (es. possibilità di ispessimento della copertura per inserimento di strato isolante) e antisismica

- 13 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

(possibilità di realizzazione di cordolo di irrigidimento), nonché l'inserimento di nuovi elementi edilizi (solai interni);

- è stata ampliata la possibilità di interventi sugli edifici di recente costruzione presenti nel territorio aperto e non schedati, nei casi in cui sia possibile dimostrarne la genesi costruttiva;
- è stato previsto la possibilità, a seguito di un'attenta relazione storica-architettonica e al parere favorevole vincolante della CEC, di attuare interventi di Ristrutturazione R1 anche sugli edifici classificati nelle specifiche schede a "Restauro". Tali interventi dovranno garantire comunque il l'integrale rispetto degli elementi storici-architettonici di pregio del dell'immobile e del complesso in cui è inserito.
- al fine di permettere un recupero degli edifici nel territorio aperto è stato introdotta la possibilità, per gli edifici nel territorio aperto, di effettuare interventi, fino alla sostituzione edilizi, finalizzati al recupero delle parti incongrue, a seguito di parere favorevole vincolante della CEC. Tale intervento risulta soggetto a casistiche ben definite e ad una limitazione massima di recupero. Per interventi di maggior entità (ristrutturazione urbanistica, recupero oltre 150 mq di SUL) dovrà invece essere prevista una specifica variante al Regolamento Urbanitico;
- E' stata introdotta una modifica all'area "LL n.5", facente parte dei "lotti liberi nel tessuto esistente- LL" (art.30 delle nta), non riguardante i parametri edilizi-urbanistici definiti nelle NTA, ma relativa solo ad un modesto incremento del lotto, necessario per consentire l'attuazione della vigente previsione secondo la quale è ammessa con interventi diretti la nuova edificazione, secondo i parametri edilizi-urbanistici definiti nella specifica scheda, da attuarsi entro i limiti del lotto individuato negli elaborati grafici del R.U. ;
- è stata integrata la disciplina di tutela dei percorsi storici in modo da rendere maggiormente chiara l'individuazione degli stessi garantendone la persistenza e la continuità inibendo la costruzione di manufatti isolati in una fascia di rispetto di 20 mt.
- è stata modificata la disciplina relativa alle piscine in modo da limitare le alterazioni del profilo del suolo con scavi e riporti di terreno e nel contempo tale da garantire una maggiore libertà progettuale. E' stata inoltre previsto un modesto incremento – dal 20% al 25% - della superficie delle piscine, stabilendo però in modo puntuale i massimi dimensionali a seconda delle tipologie.
- è stata integrata la disciplina per le recinzioni nel territorio rurale in modo da garantire un migliore inserimento ambientale delle stesse;



- è stata individuata una sottozona dell'area agricola, corrispondente ai terreni e ai complessi poderali della Villa Torrigiani Del Nero (e ai relativi ex poderi), in quanto area di particolare struttura morfologica e insediativa per la quale sono stati definiti peculiari elementi di tutela del paesaggio, dei manufatti e dell'ambiente agrario, finalizzati non solo alla conservazione degli oggetti fisici in quanto tali, ma anche alla loro valorizzazione. La presente norma pone dei vincoli e delle possibilità di trasformazione al fine di garantire un corretta "convivenza" tra l'attività agricola, residenziale e prevedendo inoltre azioni di promozione a scopo turistico e ricreativo come i percorsi storico-culturali paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.
- E' stata modificata la disciplina relativa agli impianti di radiocomunicazione al fine di adeguare lo strumento alle nuove previsioni della L.R. 49/2011 e ai consolidati pronunciamenti giurisprudenziali.

b) vincolo cimiteriale: individuazione di opportuni strumenti di gestione in linea alle nuove interpretazioni normative.

La recente disciplina giurisprudenziale in materia ha chiarito il carattere vincolante dei 200 m (definito dal vigente art.338 nel RD 27 luglio 1934 n.1265) per "interventi urbanistici" quale vincolo definito per gli interventi che non hanno rilevanza pubblica e che non sono destinati a soddisfare interessi pubblicistici di rilevanza almeno pari a quelli posti a base della fascia di rispetto dei duecento metri. A tal fine nelle tavole grafiche sono state evidenziate le "aree cimiteriali" da cui sarà possibile individuare il rispetto normativo delle distanze ma, nel contempo, sono state eliminate le perimetrazioni dei vincoli cimiteriali riportati sulle tavole grafiche. Nelle NTA sono definite le limitazioni da imporre alle previsioni del RU e gli interventi consentiti per gli edifici esistenti, interessati dal vincolo, nel rispetto della vigente normativa in materia.

c) revisione e adeguamento della normativa relativa alle aree boscate seguendo i principi e le prescrizioni della normativa forestale così come da legge regionale n.39 del 21/3/2000 e al DRGR 8/8/2003 n.48/R.

La norma sulle aree boscate è stata modificata al fine di rendere meglio definibile la destinazione urbanistica delle aree che sono riportate, nello strumento urbanistico, come "aree boscate" ma che, da una successiva verifica di dettaglio, risultino invece come aree "non boscate". La norma individua pertanto, per tali aree, una specifica attribuzione tra le diverse zone agricole in base alla prevalente classificazione delle aree contermini.



La norma ha inoltre introdotto dei criteri finalizzati sia all'individuazione degli interventi ammissibili sia alle modalità di attuazione del rimboschimento da adottare qualora risulti indispensabile effettuare una trasformazione dei boschi.

d) adeguamento dello strumento urbanistico alla nuova normativa inerente i siti inquinati attraverso il quale si costituisca un controllo nelle suddette aree e nel contempo si individui una procedura agevole per i futuri aggiornamenti;

E' stato inserito uno specifico articolo nelle NTA, come richiesto dal Dlgs 152/06 e s.m.i., finalizzato a rappresentare, in uno specifico documento, i siti inquinati che risultano avere delle concentrazioni di inquinante superiore alle concentrazioni di rischio ($C > CSR$) e una modalità di gestione/aggiornamento di tale documento in modo da garantire il necessario e continuo aggiornamento

e) individuazione di misure e di azioni di promozione e stimolo volte all'inserimento ed il mantenimento di esercizi commerciali di vicinato e di servizio nei centri storici dei tre capisaldi urbani.

Uno dei problemi emersi dalla gestione dell'attuale strumento urbanistico risulta la difficoltà da parte delle attività commerciali di vicinato di insediarsi nel centro storico o effettuare ampliamenti/modifiche dell'esistente attività a causa della norma regolamentare inerente l'individuazione dei posti auto. Tali posti auto di fatto, data la conformazione dei centri stessi, risultano non reperibili o reperibili con interventi tali da risultare in un bilancio globale non opportuni.

Considerato il carattere prevalentemente pedonale dei centri storici e il forte interesse ad avere attività di vicinato e artigianali, compatibili con la residenza, essenziali alla reale fruibilità e vitalità dei centri stessi, è stata prevista la riduzione delle prescrizioni riferite ai posti auto rispetto alle attuali norme comunali nel rispetto, comunque, della normativa nazionale e regionale.

In particolare, con la presente variante, le nuove attività commerciali di vicinato o artigianali (compatibili con la residenza) con superfici di vendita inferiori a 50 mq, collocate in zona A, sono state esonerate dal reperimento dei posti auto e per le altre attività, di maggior dimensioni o poste in altre zone urbanistiche, la norma ha previsto una maggiore flessibilità nel reperimento dei posti auto.



f) individuazione di misure e di azioni che, non comportando alterazioni sostanziali della struttura formale, tipologica e costruttiva, permettano il riuso dei volumi accessori, frazionamento o l'accorpamento di immobili nei centri storici per una più adeguata utilizzazione funzionale. Insieme dovranno essere approntati strumenti che risolvano il relativo carico urbanistico e rispondano alle cresciute esigenze di servizi.

Per stimolare il recupero edilizio e l'ottimizzazione della capacità abitativa dei centri urbani, anche al fine di non favorire ulteriore consumo di suolo, sono state apportate delle modifiche alle NTA tali da eliminare i maggiori impedimenti riscontrati all'attuazione di tali interventi. Si riportano di seguito le principali modifiche:

- possibilità di riutilizzo dei sottotetti a fini abitativi secondo quanto previsto dalla LRT 5/2010;
- è stata eliminata o ridotta la richiesta di nuovi posti auto per la sosta stanziale sia per gli interventi di frazionamento sia per i modesti cambi di destinazione/uso. Per quanto concerne le nuove costruzioni sarà mantenuto invece l'obbligo del reperimento di 2 posti auto per unità immobiliare. Viene garantita una maggior libertà tecnica nell'individuazione delle aree per la realizzazione delle autorimesse sotterranea.

La modifica introdotta consente l'attuazione degli interventi che assicurano il risanamento e la conservazione degli edifici ubicati nel centro storico, da eseguire comunque nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli stessi. Le forme di riuso che incentivano la permanenza della popolazione nel centro garantiscono un alto valore sotto il profilo della qualità urbana e dell'integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.

Anche le modifiche apportate al regolamento nelle zone diverse dai centri storici (diversi criteri/modalità per il calcolo ed il reperimento delle aree di sosta) sono finalizzate a soddisfare e favorire le nuove esigenze abitative senza occupazione di nuovo suolo;

- in area "a verde privato" (VUP) sono state ampliate le categorie di intervento consentite;
- sono state introdotte alcune modifiche relative al calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) al fine di permettere una maggiore flessibilità progettuale e tali da favorire una progettazione di dimensioni adeguate degli spazi comuni (vano scale, ascensore);
- sono stati riportati, con specifico articolo, gli interventi non rilevanti ai fini edilizi in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio;
- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storicizzato è stato ridotto il rapporto di aeroilluminazione minimo in modo da evitare la necessità di ampliamento delle aperture esistenti e garantendo comunque la sussistenza di idonei standards igienico-sanitari.



g) misure correttive volte al mantenimento della competitività, riqualificazione e adeguamento dei tessuti produttivi esistenti.

- Con la presente Variante, al fine di dare stimolo alle attività produttive, senza determinare l'occupazione di nuovo suolo agrario, si prevede l'incremento del vigente Rapporto di Copertura e del numero dei piani per una parte dell'area industriale della Sambuca. Tale area si configura come un'area ben definita e d'importanza strategica per il numero delle attività presenti, il numero dei lavoratori impiegati e per l'ubicazione particolarmente privilegiata in quanto collocata in prossimità degli accessi al raccordo autostradale FI-SI.

Relativamente alla zona di completamento "AP n.5 – Sambuca", ubicata nell'area industriale della Sambuca, è stato modificato il rapporto di copertura consentito da 45% al 60% per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dei residui lotti liberi ed è stato aumentato il numero dei piani consentiti da 2 a 3 mantenendo però invariata, a garanzia dell'effettivo impatto visivo, l'altezza ambientale consentita per l'area in oggetto.

La zona "AP n.5 – Sambuca" rientra tra le "Aree produttive esistenti – AP" (art.31 delle nta). Tali aree sono le zone edificate destinate ad impianti e attrezzature per le attività produttive ormai consolidate nella loro configurazione urbanistica. Gli interventi previsti in tali aree, individuate negli elaborati grafici del RU, sono descritti nelle specifiche schede delle nta, dove sono riportati i parametri edilizi-urbanistici definiti per ogni area. Le previsioni della zona "AP" si attuano con intervento diretto. Le modifiche che si intende introdurre per consentire l'ampliamento delle strutture esistenti, riportate nella relazione tecnica allegata e di seguito descritte, riguardano principalmente la variazione dei parametri urbanistici-edilizi definiti nelle specifiche

La zona produttiva "AP n.5 – Sambuca" presenta numerose aziende medio/piccole che per lo svolgimento della propria attività necessitano di ampliamenti da realizzarsi nell'ambito della struttura in cui opera l'azienda. Le modifiche proposte si rendono necessarie per garantire la competitività delle aziende e garantire il conseguente livello occupazionale. La presente azione segue gli obiettivi del PS nella *"valorizzazione ulteriore della Sambuca come centro direzionale e di servizio alla produzione e alle persone con luoghi di ristoro, sale per incontri e per la formazione, soprattutto attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio esistente, oltre al rafforzamento complessivo dell'area produttiva con la riqualificazione dell'esistente e individuazione di una riserva per costruire una politica rivolta verso le attività produttive"*.



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

E' da rilevare che gran parte delle attività produttive presenti nell'area sono allacciate all'impianto di depurazione esistente; mentre le rimanenti adottano sistemi autonomi. Considerato che numerosi immobili presenti in tale aree industriale risultano costruiti negli anni 70/80 la possibilità di un incremento volumetrico risulta favorire anche un adeguamento alle più recenti normative sia ambientali che di sicurezza (es: rifacimento copertura eternit, ammodernamento sistema antincendio, adeguamento impianti di trattamento reflui, adeguamento sismico ecc.).

L'aumento dei numeri dei piani consentito è finalizzato a rispondere all'esigenza dell'attuali attività presenti di avere maggiori spazi di carattere direzionale collegati all'attività svolta. L'incremento del numero dei piani non determina in alcun modo impatto di tipo paesaggistico in quanto è stabilito per tutti gli immobili un'altezza ambientale massima che rimane invariata a m.11,00.

- E' stata modificata la scheda relativa all'area PS n.4 Mensa via Cimabue - facente parte delle "aree produttive di supporto - PS" (art.33 delle nta) destinate ad edifici, impianti ed attrezzature destinate a funzioni integrative per le attività produttive - con l'inserimento, nella relativa scheda, della destinazione "*Commerciale - limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande*", per consentire la corretta gestione dell'attività, allineando la destinazione alla specifica normativa di settore e prevedendo altresì una modifica delle categorie d'intervento consentite rendendole simili a quelle definite per l'area produttive di completamento della Sambuca.

- Le aree di servizio (Centro servizi Sambuca "CSI" e Protezione Civile capoluogo "PC"), già previste dal RU, sono state parzialmente modificate nella configurazione e nelle destinazioni al fine di meglio adeguarle alle esigenze del territorio e per garantire una maggiore flessibilità, nella progettazione e nella destinazione, per interventi di interesse collettivo.

- Nell'area Ecocentro Sambuca (EC), dove è presente la stazione ecologica del Comune, è stata prevista la riduzione dell'area limitatamente alla porzione destinata all'ampliamento dell'attività. Tale modifica è stata effettuata a seguito di una specifica comunicazione del Soggetto Gestore del servizio di igiene urbana per il quale, in relazione alla nuova programmazione del Servizio, di non si ritiene necessario l'utilizzo di tale area.

- Nell'area della Sambuca, al fine di meglio definire l'uso di specifiche aree sono state introdotte le schede "n.15 di Servizio Sambuca" e "n.16 CS – struttura polivalente – Sambuca". A tali aree sono state attribuite e meglio definite delle specifiche funzioni di interesse collettivo coerente con l'ubicazione e le infrastrutture esistenti.

- L'area n.13 EP – Eliporto – Sambuca è prevista una modifica al fine di permettere un maggior sviluppo delle aree destinate ad attività produttiva. Il Servizio di atterraggio elicotteri,



presso l'area di artigianale di Sambuca, potrà essere comunque garantito anche con l'introduzione di tale destinazione nell'area del Centro servizi Sambuca "CSI".

Per tutte le attività artigianali/produttive collocate sul territorio, per consentire una migliore utilizzazione dei volumi esistenti, sono state introdotte specifiche norme che consentono la legittima utilizzazione di superfici accessorie interne (soppalchi, piani ammezzati).

h) analisi e proposte di misure correttive volte al mantenimento della competitività e riqualificazione delle imprese agricole ed il sostegno della piccola agricoltura non professionale.

Sono state apportate le seguenti modifiche alle NTA per le parti relative al territorio aperto, in particolare sono state:

- introdotte delle semplificazioni sulle procedure autorizzative per la realizzazione dei piccoli annessi agricoli amatoriali minori attraverso la presentazione della SCIA;
- eliminate alcune limitazioni relativamente alla localizzazione delle nuove cantine aziendali, mantenendo però inalterata tutta la normativa di tutela paesaggistica/ambientale;
- eliminate alcune limitazioni relativamente alla localizzazione dei piccoli impianti fotovoltaici e solare-termico per autoproduzione;
- ed è stata integrata la disciplina relativa alle caratteristiche architettoniche e dei materiali dei nuovi annessi agricoli distinguendo due principali tipologie. In particolare per gli annessi di superficie inferiore a mq 10 è previsto l'utilizzo del legno e la conformazione della copertura a capanna. Per gli annessi di dimensioni maggiori, realizzati nell'ambito di aziende agricole o da imprenditori agricoli, sono rese ammissibili soluzioni planovolumetriche specifiche in relazione alle singole esigenze manifestate, fermo restando l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali.

i) proposte finalizzate ad favorire gli interventi minori e rispondere alle esigenze delle famiglie e delle attività imprenditoriali e di servizio

- la scheda in un immobile del centro storico Tavarnelle è stata modificata per permettere la realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento diretto tra piazza Matteotti e l'area, di prossima progettazione, destinata ad attività direzionale/commerciale e parco urbano "Podere degli Orti". Nello stesso articolo è stata introdotta la modifica della classificazione dell'edificio e conseguentemente le categorie d'intervento;

- Limitatamente all'insediamento della "Valluccia" è stata introdotta la possibilità di ampliamento nei limiti del 10% del volume esistente così come previsto dal Piano Strutturale. Sono



state introdotte inoltre delle modifiche di carattere grafico, finalizzate all'individuazione di una certa area di pertinenza agli immobili esistenti, classificata come "area edificate di Recente Formazione – RF per la quale si rende ammissibile l'ampliamento nei limiti del 10% della SUL esistente in conformità a quanto stabilito Piano Strutturale. Tale zona è ricompresa tra le "aree edificate di Recente Formazione – RF" (art.29 delle nta). Tali aree coincidono con il tessuto edilizio costituitosi nella seconda metà del novecento per le quali si prevede il mantenimento dell'attuale configurazione urbanistica. Le previsioni per tali zone si attuano con intervento diretto a condizione che sia assicurata un'adeguata fornitura idropotabile e garantito un corretto trattamento e smaltimento delle acque reflue. La presente modifica interessa esclusivamente la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti all'interno dei capisaldi urbani", definiti al capo III delle NTA e riguardano il tessuto consolidato dei centri urbani senza porre alcuna variazione alle previsioni che riguardano le nuove aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica.

- Le "aree per le attrezzature di interesse collettivo" (art.35 delle nta) sono quelle destinate ad attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per servizi pubblici, di cui all'art.3 co.2 lett.b) del DM 1444/68, localizzate all'interno di capisaldi urbani.

La modifica predisposta riguarda l'area AS1 n.7 di servizio, destinata a sede di associazione di volontariato con funzioni di centro sociale e attrezzature sanitarie e disciplinata nella specifica scheda delle nta. Con la variante si prevede di estendere l'area destinata a tale servizio per la realizzazione di un nuovo manufatto, in adiacenza alla struttura esistente, necessario per la riorganizzazione della casa famiglia, del centro sociale e la creazione di un centro di prima accoglienza. Essendo l'area di proprietà del Comune sarà inoltre regolamentata la modalità di attuazione prevedendo, per interventi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale, la stipula di apposita convenzione inerente l'utilizzo dell'area. Con la variante sarà inoltre definita la riorganizzazione degli spazi pubblici presenti nell'area di cui trattasi garantendo comunque il rispetto degli standard definiti dal Piano Strutturale.

l) variazioni finalizzati all'ottimizzazione di interventi previsti nel regolamento con specifica scheda

- "RU n.5 via due Giugno – Tavarnelle", è stata prevista una modifica alla scheda finalizzata ad una migliore distribuzione delle aree pubbliche ed una collocazione delle aree a parcheggio pubblico per ottimizzare il numero di posti auto pubblici in rapporto alle aree costruite. La presente variante mantiene inalterati i volumi edificabili prevedendo al contempo un aumento delle aree a verde privato.



– “NI n14 Via Chiantigiana Sambuca”, è stata prevista una modifica alla scheda finalizzata ad aumentare la capacità di sosta del parcheggio pubblico individuando nel contempo un'adeguata fascia di verde urbano in prossimità del corso d'acqua. L'incremento delle aree di sosta risulta di estremo interesse in considerazione della prossimità del centro storico di Sambuca. La presente variante mantiene inalterati i volumi edificabili prevedendo al contempo un aumento delle aree a verde privato. Tale scheda, anche a compensazione dei maggiori oneri urbanistici, ha previsto una revisione delle quantità destinate ad edilizia convenzionata.

– è stata eliminata la previsione del lotto “LL.n°10 – Via Fratelli Cervi San Donato” in quanto da parte dell'Amministrazione non è ritenuta ad oggi strategica in tale ubicazione. A tale area, di proprietà comunale, è stata attribuita la destinazione “verde pubblico” in modo da poter supportare l'area residenziale esistente di ulteriori spazi ad uso collettivo.

– modifica della destinazione da “Verde Urbano Privato -VUP” a “Recente Formazione - RF” di un'area ubicata nel capoluogo e di un'area ubicata nell'area urbana della sambuca, edificate in epoca recente per le quali non risultano problemi di fattibilità idraulica o geologica, con caratteristiche simili alle contigue aree già classificate dal vigente RU come “Recente Formazione”

– rettifica nella tavola n.14 del limite dell'utote n.3 di san donato come rappresentata nella tav.1

– individuazione di un'area a verde pubblico, ubicata nel centro abitato di Sambuca lungo il Torrente Pesa (UTOE n.2), finalizzata alla realizzazione di un parco fluviale. L'area interessa in gran parte l'alveo del Torrente Pesa di proprietà demaniale e un'area privata già destinata a Verde Urbano Privato che sarà compresa tra le aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi elencate all'art.104 delle NTA e individuate nella Relazione del RU.

– È stata predisposta un elaborato (tav.1b) al fine di effettuare una ricognizione della viabilità nei pressi dell'incrocio tra strada Cassia – via Romita e strada del Cerro. Tale integrazione risulta opportuna per una corretta gestione urbanistica di tali aree.

1) individuazione delle aree pubbliche idonee ad un eventuale alienazione

– Sono state individuate alcune aree di proprietà Comunale per le quali sarà prevista un cambio di destinazione finalizzato alla loro alienazione. Tali aree sono superfici “residue” per le quali non sussiste ad oggi un interesse collettivo e per le quali il Comune è comunque obbligato alla loro gestione e manutenzione.



VALUTAZIONE DELLA VARIANTE
ai sensi del comma 2 dell'art.11 della LR 1/2005

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, approvato nel 2008, è stato redatto in conformità alla L.R. n.1/2005 e contiene, quindi, la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni indotte e indica sia le condizioni alla trasformabilità che la mitigazione degli impatti previsti e attesi.

In relazione agli adempimenti di cui al comma 2 dell'art.11 della LR 1/2005 il presente documento contiene le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna della previsioni oggetto di variante e la valutazione degli effetti che dalle stesse previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

In particolare l'attività di valutazione è condotta al fine di verificare la conformità delle previsioni definite con la presente variante a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle stesse previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento e motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli spetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti l'uso del territorio e per la salute umana, considerati nel loro complesso.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. Coerenza interna ed esterna delle previsioni

Come già premesso, la variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata principalmente ad una revisione normativa e all'individuazione di azioni che potrebbero favorire, in questo momento di difficoltà del settore economico ed edilizio, gli interventi minori e rispondere alle esigenze delle famiglie e delle attività produttive.

Come già rilevato la variante non comporta modifiche sostanziali al RU, si prevedono principalmente modifiche alle norme che riguardano la disciplina di carattere generale contenuta nelle NTA. Le modifiche proposte sono scaturite dalla gestione dello strumento urbanistico ed in particolare dalle difficoltà riscontrate nell'interpretazioni e l'applicazione delle norma stessa. Le modifiche previste alle specifiche previsioni interessano esclusivamente la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti all'interno dei capisaldi urbani", definiti al capo III delle NTA e



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

riguardano il tessuto consolidato dei centri urbani senza porre alcuna variazione alle previsioni che riguardano le nuove aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica.

Per quanto attiene all'analisi della coerenza del presente punto valgono integralmente le considerazioni svolte ai fini della verifica di assoggettabilità a vas.

Pertanto la variante risulta pienamente coerente con lo strumento di pianificazione territoriale ovvero con il Piano Strutturale vigente, in quanto finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di una ottimizzazione e miglioramento della funzionalità della previsione esistente.

Per quanto attiene al P.T.C. della provincia di Firenze, non sono da segnalare rilievi o criticità. Già il Piano Strutturale garantisce il confronto e la coerenza con atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale ed è conforme al PTC della provincia di Firenze. In particolare sia il PS e che il RU applicano e approfondiscono quanto contenuto nello statuto del Territorio del PTCPF in modo formale e sostanziale. In relazione alla variante di adeguamento del PTCPF, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n.29 del 0/2/2012, questa amministrazione ha presentato le osservazioni riferite appunto allo strumento di governo del territorio comunale e agli interventi in esso previsti.

Appare opportuno evidenziare che la revisione al PTC è stata approvata ma ancora non risulta efficace.

Per quanto attiene al vigente Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, e all'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico, adottato con delibera del Consiglio Regionale n.32 del 16 giugno 2009, non sono da segnalare rilievi o criticità di rilievo, anche per il fatto che gli interventi indotti dalla variante sono destinati ad avvenire nel contesto urbanizzato. Anche per quanto attiene il territorio rurale non sono da segnalare rilievi, in relazione al rimboscamento compensativo il PIT individua tra le "azioni" *"l'individuazione nella pianificazione comunale, anche in riferimento al PTC, dei sistemi boschivi secondo la definizione di bosco di cui all'art.3 della LR 39/2000... e ne prevede la conservazione nell'ambito dall'applicazione della disciplina relativa alle trasformazioni stabilita dalla LR39/2000 e dal suo regolamento di attuazione n.48/R/2003"*

Si segnala che le aree oggetto di variante sono in parte interessate dai vincoli di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e di seguito richiamati:

- aree tutelate per legge di cui al titolo I, parte III, art.142 - Torrente Pesa;
- aree dei beni paesaggistici di cui al titolo I, parte III, art.136
 - o DM 23/3/1970 *"Dichiarazione di notevole Decreto Ministeriale 23 marzo 1970
"Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone lungo la superstrada"*

- 24 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

Firenze- Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta”

- Decreto Ministeriale 23 marzo 1970 “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località San Donato in Poggio nel comune di Tavarnelle Val di Pesa*”
- Decreto Ministeriale 22 luglio 1967 “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso di S.Piero in Bossolo, Morrocco, e San. Donato nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa*” ;

Per quanto concerne l'influenza con i piani sovraordinati in relazione alla fattibilità geologica e idrogeologica si richiama la relazione geologica preliminare allegata.

2. Valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

La valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana viene condotta assumendo i seguenti criteri di valutazione:

a) **utilità**, *intesa come misura del contributo che l'azione in esame è in grado di fornire per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati.*

La variante favorisce l'azione di governo del territorio prevista dal vigente R.U. in ordine allo sviluppo compatibilmente con la salvaguardia del territorio e del paesaggio e agli ambiti di valorizzazione così come disciplinati per le singole UTOE, per cui l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità;

b) **trasparenza**, *intesa come misura dell'efficienza dell'azione in termini di costi di transazione (il costo di transazione è tanto più basso quanto minori sono le difficoltà che si incontreranno per la sua applicazione).*

La probabilità di attuazione degli interventi previsti dal RU è legata alla logica del processo, in cui ciascuna fase è strettamente connessa con le successive e risulta condizione sufficiente per la loro attuabilità, senza possibilità di comportare trasformazioni diverse o, comunque, non coerenti con l'obiettivo iniziale e le azioni previste. Considerato che non sono assunti termini temporali precisi per il compimento dell'azione, per quanto attiene alle modifiche introdotte dalla variante le stesse incidono sicuramente in termini di trasparenza in quanto finalizzate alla revisione normativa per una più chiara e efficace applicazione della disciplina del



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

RU e all'individuazione di azioni che possono favorire gli interventi minori e rispondere alle esigenze delle famiglie e delle attività produttive.

c) **rilevanza**, l'azione è valutata in funzione della sua pertinenza (capacità di dare risposta articolata e complessiva ai bisogni espressi dal P.S. e dal R.U.) e della sua irreversibilità (capacità dell'azione di introdurre effetti duraturi o comunque tali da rendere molto difficile o costoso l'induzione di effetti diversi o alternativi)..

L'azione risponde all'attuazione del vigente R.U. relativamente allo sviluppo compatibilmente con la salvaguardia del territorio e del paesaggio. La realizzazione degli interventi in esso previsti inducono effetti duraturi rendendo altresì difficile e costoso l'uso diverso o alternativo dell'azione di governo del territorio. Per tali motivi, pur nel modesto livello della trasformazione, l'azione risulta significativa.

d) **efficacia**, intesa come misura del contributo che l'azione in esame è in grado di fornire al raggiungimento di uno o più degli obiettivi dell'atto di governo in esame (espressa in termini di grado di realizzabilità e legame consequenziale tra l'azione e gli effetti attesi)

Dal momento che l'obbiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione delle previsioni del R.U. in ordine allo sviluppo attraverso la salvaguardia del territorio e del paesaggio e che tale obbiettivo si realizza attraverso la revisione normativa, per una più chiara e efficace applicazione della disciplina del RU e all'individuazione di azioni atte a favorire l'attuazione degli interventi già previsti, coerenti con i caratteri identitari del luogo e a dare risposta alle esigenze delle famiglie e delle attività produttive, l'azione stessa risulta molto efficace.

A detti criteri rivolti essenzialmente alla valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici della trasformazione, si aggiungono i seguenti ulteriori criteri di valutazione finalizzati allo studio degli effetti ambientali e sulla salute umana della stessa azione:

f) **impatto**, intesa come misura dell'impatto che l'azione è suscettibile di introdurre sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005 e dell'artt. 6 e 12 del D.Lgs. 152/06, considerate a livello della scala dell'intervento; l'azione è valutata in funzione della sua capacità di incidere in modo significativo sulle risorse essenziali del territorio in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti.



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

L'azione risulta poco incidente sulle risorse essenziali (aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora), della salute umana e delle risorse concernenti la città ed i sistemi degli insediamenti, e risulta pressoché irrilevante per quanto attiene i documenti della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici sui beni culturali, sulla biodiversità sul paesaggio, sulla popolazione e mobilità. A tal proposito si richiama la relazione di valutazione degli effetti ambientali di supporto al RU, prodotta nel 2008, dove sono individuate le condizioni di fragilità e gli obiettivi ambientali del RU la cui attuazione è legata principalmente alle azioni di trasformazioni e di nuova edificazione; interventi che non sono interessati della presente variante.

g) tutela delle risorse, intesa come misura della rispondenza alle indicazioni di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 1/2005 al fine di assicurare i servizi e le prestazioni che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. L'azione è valutata in funzione della sua capacità di assicurare i servizi inerenti:

- all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione delle acque;
- ad una difesa del suolo tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
- alla gestione dei rifiuti solidi;
- alla disponibilità dell'energia;
- ai sistemi di mobilità;
- al sistema del verde urbano.

Per quanto concerne il criterio relativo alla "tutela delle risorse", per quanto attiene le azioni della variante si precisa quanto segue:

- l'approvvigionamento idrico avverrà attraverso acquedotto esistente, lo stesso R.U. , con l'individuazione dei criteri di sostenibilità ambientale, prevede normative di attuazione significative per la riduzione dei consumi e il recupero delle acque piovane. Le trasformazioni che prevedono un aumento di carico urbanistico sono subordinate alla verifica dell'efficienza della rete acquedottistica e all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici. Per quanto concerne ampliamenti degli immobili industriali/artigianali è opportuno sottolineare che il consumo idrico non è connesso direttamente alla volumetria presente bensì al tipo di lavorazione condotta negli stessi fondi;
- per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Tavarnelle Val di Pesa. Le acque pluviali e le acque reflue da trattare avranno percorsi differenziati; in particolare le acque reflue saranno trattate attraverso fosse biologiche e gli scarichi allacciati alla fognatura comunale



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

dotata di impianto di depurazione. Qualunque trasformazione che interessi il sistema di smaltimento è subordinata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario nonché all'allacciamento, ove possibile alla rete fognaria ovvero alla realizzazione di adeguato impianto di depurazione autonomo;

- per quanto attiene gli aspetti legati alla difesa del suolo si richiama la relazione geologica del RU e si evidenzia che con la variante sono state effettuate le valutazioni degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico finalizzato alla realizzazione della carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) per il capoluogo e la Sambuca. Inoltre lo stesso RU condiziona gli interventi di trasformazione al miglioramento della permeabilità dei suoli con adeguate sistemazioni a verde;
- per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si fa presente che il Gestore Pubblico del Servizio di Igiene Urbana effettua la raccolta dei rifiuti urbani su tutto il territorio comunale con sistemi diversi a seconda delle zone. In particolare, nei centri più urbanizzati si opera con il sistema dei cassonetti differenziati stradali, mentre nelle zone rurali caratterizzate da una più bassa densità di popolazione si opera con il sistema del "porta a porta di prossimità". Nel 2011 è stato raggiunto il 61% di raccolta differenziata e, negli ultimi anni, è stata registrata anche una significativa diminuzione della produzione di rifiuti pro-capite, dovuta in parte alla crisi economica ed in parte ad un più attento controllo del Gestore e auto-verifica da parte delle Aziende dei conferimenti nei cassonetti destinati al "non differenziato-urbano", ma anche ai progetti sulla riduzione dei rifiuti portati avanti dall'Amministrazione. Da segnalare l'incentivo tramite sconto del 10% sulla TARSU per coloro che utilizzano correttamente le compostiere fornite dal Comune o gli incentivi previsti dal progetto WASTE-LESS;
- per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, esso sarà soddisfatto attraverso la rete elettrica e del gas metano già presenti nelle aree urbanizzate. Lo stesso RU, con l'individuazione dei criteri di sostenibilità ambientale, prevede normative di attuazione significative per la riduzione dei consumi energetici e l'installazione di impianti di solare termico e fotovoltaico;
- le aree oggetto di variante si collocano in zone servite da una viabilità pubblica sufficiente e senza particolari problemi per la mobilità. La realizzazione di I e II lotto della circonvallazione del capoluogo ha consentito lo spostamento dei flussi di traffico da alcune arterie tradizionali (con particolare riferimento al tratto urbano della S.R n.2 Cassia che attraversa il centro storico) alle zone periferiche del centro urbano. L'assetto definitivo si concretizza con la



realizzazione del III lotto della circonvallazione che consentirà in generale la fluidificazione dei flussi di traffico degli attuali nodi e la pedonalizzazione del tratto urbano della Cassia. Le aree urbane di Tavarnelle e di Sambuca sono inoltre servite da piste pedociclabili. L'area produttiva della Sambuca è invece servita fundamentalmente dal raccordo autostradale FI-SI, il raccordo autostradale permette un facile ed immediato accesso all'area senza coinvolgere nessun centro abitato. L'Amministrazione ha previsto inoltre per tale area un potenziamento dei parcheggi pubblici e un rinnovamento e miglioramento della viabilità pedonale e degli impianti di illuminazione. Appare opportuno far presente che tali miglioramenti infrastrutturali sono stati richiesti alla Regione Toscana nel contesto dei finanziamenti legati allo sviluppo di aree APEA;

- per quanto concerne il verde urbano il RU individua ampie zone destinate a verde per impianti sportivi e a parco periurbano e prevede per le aree soggette a ristrutturazione urbanistica e nuove edificazioni il reperimento di aree verdi in misura largamente superiore ai minimi previsti dal DM 144/68 che implementano e completano il sistema del verde delle frazioni in coerenza con le indicazioni del P.S.

Pertanto, l'azione della variante influisce limitatamente sulle risorse, fatto salvo che gli effetti derivanti dall'applicazione della disciplina del RU risultano degni di rilievo per quanto riguarda l'attenzione posta alla riduzione dei consumi idrici, energetici e all'utilizzazione ancorché parziale di energie alternative. Per tali motivi e per quanto attiene agli aspetti legati alla difesa del suolo sopra richiamati, l'azione prevede un limitato incremento della tutela delle risorse essenziali del territorio.

3. valutazione della variante proposta in rapporto al Piano Strutturale

Il dimensionamento del Piano Strutturale è misurato in metri cubi edificabili e in numero di alloggi, considerati convenzionalmente di 300 mc, nel caso di previsioni che riguardano l'occupazione di nuovo suolo o la ristrutturazione urbanistica. Le aree del RU per le quali è definito il dimensionamento sono: le aree di Nuovo Impianto (NI), le aree strategiche (AS), le aree di ristrutturazione urbanistica (RU) e i lotti liberi residenziali del stessuto consolidato (LL), le aree produttive di nuova previsione (APE) le altre destinazioni di nuova previsione. Per le presenti tipologie di aree la variante in oggetto non prevede nessun incremento.

Gli interventi puntuali interessati dalla variante sono riferiti alla "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti all'interno dei capisaldi urbani", di cui capo III delle NTA del RU e



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

riguardano principalmente le aree produttive esistenti (AP) e le aree per attrezzature di interesse collettivo. Le modifiche previste, pertanto, non incidono sul dimensionamento così come definito dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico (vedasi “tabella di sintesi” allegata “Relazione” del P.S. e R.U.).

Sono inoltre previste le modifiche al tessuto edilizio di Recente Formazione, identificato come zona “RF”, nel rispetto dei parametri del PS.

Per l'insediamento di Valluccia (UTOE n.3 di San Donato in Poggio), classificato “RF”, è previsto l'aumento del 10 % rispetto al volume esistente in conformità alle previsioni del Piano Strutturale. I relativi interventi saranno comunque subordinati alla verifica e all'eventuale adeguamento degli impianti di trattamento reflui e alla verifica dell'efficienza della rete acquedottistica e all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici;

In relazione alle modifiche oggetto della variante si richiamo le definizioni e gli obiettivi stabiliti nelle norme del PS. Per l'UTOE n.1 di Tavarnelle il RU deve *“determinare gli interventi appropriati, di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie; consentire forme di riuso che mantengano la popolazione nel centro e un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati; sviluppare un progetto unitario per gli edifici e le aree poste fra via Roma e via Naldini fino al Borghetto e al parco pubblico, così da organizzare con un insieme sistematico di interventi pubblici o privati, singoli o aggregati, una spina di complessi e spazi pubblici e di uso pubblico che concentrino destinazioni per servizi, attrezzature, ricettive e di ristoro, commerciali, uffici qualificanti l'intero tessuto urbano; razionalizzare l'attuale tessuto produttivo, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento ed eventuali completamenti per consentire gli adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni.”* Per l'UTOE n.2 di Sambuca sono obiettivi di governo *“la valorizzazione ulteriore della Sambuca come centro direzionale e di servizio alla produzione e alle persone con luoghi di ristoro, sale per incontri e per la formazione, soprattutto attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificio esistente; il rafforzamento complessivo dell'area produttiva con la riqualificazione dell'esistente e individuazione di una riserva per costruire una politica rivolta verso le attività produttive”*. Per la zona produttiva il RU deve *“Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende e le eventuali riconversioni”*. Per l'UTOE n.3 di San Donato in Poggio il RU deve *“relativamente all'insediamento di Valluccia, individuare le modalità di intervento che, confermando sostanzialmente la consistenza dell'edificato o prevedendo, al massimo, un aumento*



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

di volume del 10% rispetto all'esistente, da realizzare in aree non classificate dal PTC come "Protezione paesistica", "Aree sensibili" e "Biotopi", permetta la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione primaria."

Le modifiche garantiranno comunque il rispetto degli obiettivi di governo del Piano Strutturale già regolamentati nel vigente RU ed in particolare:

- nel *"Classificare i nuclei storici, come individuato nel catasto leopoldino e in quello d'impianto allegati al Quadro conoscitivo, secondo le diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e dei tessuti; determinare gli interventi appropriati – di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia - con eventuali ampliamenti nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie; consentire forme di riuso che mantengano la popolazione nel centro e un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati"*. Tale compito viene svolto mediante l'analisi degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli edifici, definendo poi, con apposite schede, gli interventi compatibili con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. L'analisi tipologica effettuata sulla base del Catasto Leopoldino (1825) del Catasto di impianto (1939) e della C.T.R. ha permesso di realizzare la sintesi dei tipi edilizi utilizzata per tutti i centri storici. Mediante la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Regolamento Urbanistico persegue, per la zona in questione, l'obiettivo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio;

- nel *"Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati"*. Per il tessuto recente il RU ha classificato le aree di "recente formazione" individuando le aree edificate sulla base di Piani attuativi o le aree derivanti da interventi singoli. All'interno del tessuto edilizio recente sono individuati i lotti liberi per i quali è individuato l'edificio da realizzare e il volume consentito nel rispetto dei parametri del PS;

- nel *"verificare, progettare ed eventualmente collegare ad interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, come definiti dal DM n.1444/68 nella misura minima di 24 mq ad abitante insediabile, da cedere gratuitamente al comune"*. Il vigente RU prevede per tutte le aree di ristrutturazione urbanistica, di nuovo impianto e le aree strategiche aree verdi, attrezzature e parcheggi in misura largamente superiore ai limiti sopra richiamati;



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

- nel *“Razionalizzare l'attuale tessuto produttivo, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento ed eventuali completamenti per consentire gli adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni. Verificare la qualità ambientale degli insediamenti, soprattutto in relazione alle acque, agli scarichi alla impermeabilizzazione degli spazi aperti e specificare gli elementi degli effetti ambientali in relazione ai nuovi interventi e alla regolarizzazione dell'esistente”*. Per quanto riguarda la qualità ambientale, tutte le aree urbane del Comune sono servite da impianti acquedottistici, fognari e di depurazione; per gli insediamenti ad oggi non ancora connessi agli impianti pubblici, fognatura/depurazione saranno richieste idonei impianti di collettamento/trattamento.

Per quanto riguarda la gestione del territorio agro-forestale il RU ha tradotto in strumenti operativi gli indirizzi di governo del territorio dettati dal PS in relazione al *“principio di conservazione del suolo agrario”*, di *“tutela dei crinali insediati”* con l'individuazione delle aree in relazione al contesto agro-forestale e alla visibilità dei crinali. Per quanto attiene alla *“tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario”* il RU ha introdotto prescrizioni che riguardano la tutela della viabilità minore di carattere storico e del reticolo idraulico minore. *“Sull'edificazione nel territorio rurale”* il RU ha permesso e, in alcuni casi, favorito gli investimenti e gli interventi volti a migliorare la produzione agricola o a promuovere attività ad essa collegate e, allo stesso tempo, impedire o contenere le operazioni che mirano a creare posizioni di rendita. A tal proposito si richiama quanto si prevede con la presente variante in merito all'individuazione di un'area agricola di particolare struttura morfologica e insediativa per la quale saranno definiti gli elementi di tutela del paesaggio ed in particolare della viabilità, dei manufatti e dell'ambiente agrario, finalizzati non solo alla conservazione degli oggetti fisici in quanto tali, ma anche alla loro valorizzazione, prevedendo inoltre azioni di promozione a scopo turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

In riferimento alle modifiche introdotte per le zone agricole ed in particolare per le *“aree di crinale insediato”*, la variazione che consente la realizzazione delle cantine in tale zona, consiste in una correzione di un errore materiale in quanto già la relazione del RU, approvata nel 2008, al capitolo *“sull'edificazione nel territorio rurale”* riportato in estratto, verificava gli obiettivi del PS e motivava la scelta di consentire tale intervento *“... In linea con il principio di favorire la produzione e contenere la creazione di rendite di posizione, il RU non vieta in alcuna parte del territorio la costruzione di annessi agricoli, definendo criteri di inserimento ambientale e paesaggistico e cercando di ridurre più possibile l'impatto visivo sui crinali insediati. Inoltre, è stato eliminato il*



divieto di insediare manufatti di trasformazione dei prodotti agricoli in zone del territorio particolarmente pregiate o delicate, protette tuttavia da una normativa più stringente di inserimento nel paesaggio e di mitigazione degli impatti negativi, con norma aggiuntiva che definisce le modalità di inserimento delle cantine nel contesto paesaggistico...". Per quanto riguarda la modifica introdotta alle zone boscate, in materia di rimboscamento compensativo, la norma inserita nelle NTA rispetta la vigente normativa regionale LR n.39/2000 e il Piano Strutturale che individua come aree boscate del territorio, quelle definite dalla stessa LR n.39/2000 e descrive tra gli obiettivi da realizzare: il miglioramento dei boschi degradati, la creazione ed il miglioramento dei boschi periurbani, i rimboscamenti finalizzati a difendere il suolo, preservare e migliorare la qualità dell'ambiente. La modifica alla norma, inoltre, introduce dei criteri finalizzati ad individuare i casi in cui risulta autorizzabile la trasformazione dei boschi, nel rispetto comunque della normativa regionale in materia, oltre a individuare le modalità di rimboscamento che in parte può contribuire al raggiungimento degli obiettivi definiti dal PS.

Pertanto le varianti risultano pienamente coerenti con lo strumento di pianificazione territoriale ovvero con il Piano Strutturale vigente, in quanto finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di ottimizzazione e miglioramento della funzionalità della previsione esistente.

Il P.S., pur non scendendo al livello conformativo dell'uso dei suoli, definisce lo "Statuto dei Luoghi" che raccoglie, riconosce e definisce le "risorse essenziali" del territorio comunale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo statuto dei luoghi individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio, da sottoporre a tutela e valorizzazione, esse sono quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio comunale.

Per ciascuna delle invarianti individuate, lo statuto dei luoghi, sulla base delle indagini storico territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo, indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione e tutela. Tra tali salvaguardie nessuna incide sull'attuabilità degli interventi previsti dalla variante, salvo quanto già relazionato al precedente punto a).

La tipologia delle modiche previste dalla variante non risultano in contrasto con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune.

4. valutazione della variante proposta in rapporto al PIT e PTC



Per quanto attiene al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, non sono da segnalare rilievi o criticità. Già il Piano Strutturale garantisce il confronto e la coerenza con atti di programmazione e pianificazione provinciale ed è conforme al PTC approvato. In particolare sia il PS e che il RU applicano e approfondiscono quanto contenuto nello statuto del Territorio del P.T.C. di Firenze in modo formale e sostanziale. In relazione alla variante di adeguamento del PTCPF, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n.29 del 0/2/2012, questa Amministrazione ha presentato le osservazioni in relazione alle difformità riscontrate rispetto alle previsioni dello strumento di governo del territorio comunale e che comunque non sono oggetto di modifica della presente variante.

Appare opportuno evidenziare che la revisione al PTC è stata approvata ma ancora non risulta efficace. La presente Variante risulta comunque non in contrasto con le salvaguardie dello stesso.

Per quanto attiene al vigente Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, e all'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico, adottato con delibera del Consiglio Regionale n.32 del 16 giugno 2009, non sono da segnalare rilievi o criticità, anche per il fatto che gli interventi di modifica introdotti con la presente variante sono destinati ad avvenire nel contesto urbanizzato. Anche per quanto attiene il territorio rurale non sono da segnalare rilievi, in relazione al rimboscamento compensativo il PIT individua tra le "azioni" *"l'individuazione nella pianificazione comunale, anche in riferimento al PTC, dei sistemi boschivi secondo la definizione di bosco di cui all'art.3 della LR 39/2000... e ne prevede la conservazione nell'ambito dall'applicazione della disciplina relativa alle trasformazioni stabilite dalla LR39/2000 e dal suo regolamento di attuazione n.48/R/2003"*

5. verifica delle prescrizioni e delle modifiche proposte dagli enti competenti in materia ambientali nei pareri espressi nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

Si riporta di seguito i pareri espressi dagli Enti in fase di verifica di assoggettabilità a VAS e le osservazioni o modifiche attuate rispetto alle stesse:

– AUTORITY DI BACINO DEL FIUME ARNO parere del 6/11/2012 prot n.4512, ricevuto via PEC il 6/11/12 prot.9619. L'Autorità di Bacino del Fiume Arno con il proprio parere fa presente che il Comune di Tavarnelle è sempre tenuto ad adeguare i propri strumenti di pianificazione al Piano di bacino dell'Arno, articolato in Piani stralci. Inoltre, in merito alla presente variante ha espresso che i contenuti,



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

relativi fondamentalmente al tessuto urbano consolidato e a modifiche normative, dovranno comunque risultare coerenti alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 6/5/2005.

La revisione generale dello strumento urbanistico al Piano di bacino dell'Arno i bacino dell'Arno sarà effettuato in corrispondenza della revisione quinquennale di prossima scadenza.

– **ARPAT** parere del 20/11/12 prot. n.80115, ricevuto via PEC il 20/11/12 prot.10067. Il Dipartimento ARPAT di Firenze ritiene che non vi siano rilevi o integrazioni specifiche nel merito di quanto proposto nel documento preliminare e in relazione alla tipologia dell'impatto ritiene non necessario assoggettare a VAS la variante in esame. Con il proprio parere ha comunque evidenziato i seguenti aspetti:

– in relazione a quanto indicato al paragrafo 4.4.1 della relazione tecnica preliminare in merito alla gestione delle terre e rocce da scavo, fa presente che l'art.186 del D.Lgs 152/06 è stato abrogato mentre risulta vigente il Regolamento di cui al DM 161 del 10/8/2012;

Le NTA del Regolamento Urbanistico non riportano specifiche ulteriori rispetto a quanto previsto dalla normativa. La gestione delle Terre e Rocce da scavo dovrà pertanto essere effettuata secondo le modalità previste dal D.lgs. 152/06 e dal relativo regolamento di attuazione.

– in merito alle specifiche che si prevede di introdurre in relazione alle tipologie delle fonti rinnovabili, come indicato nella relazione tecnica preliminare all'art.50 delle NTA, si ricorda l'opportunità/necessità che il RUC detti condizioni in merito ad ambiti ottimali ove consentire la realizzazione di nuovi impianti di produzione energetica e alle condizioni per la loro realizzazione tenuto conto delle competenze attribuite la Comune dalla LR39/2005 e in relazione alle emissioni in atmosfera;

La presente variante ha previsto uno specifico divieto di realizzazione degli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili nelle aree del territorio che ricadono in area boscata o massima visibilità. Per le aree di massima visibilità, al fine di favorire l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia rinnovabile ad uso domestico, è comunque consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici/solare termico fino ad un massimo di 30 mq.

si valuta importante che il RUC faccia riferimento ai principi di edilizia sostenibile, di cui alle linee guida della Regione Toscana del maggio 2006, di cui tenere conto sia nella fase di progettazione che di realizzazione delle opere.

Il presente Regolamento Urbanistico individua per i principali interventi un'importante sistema di incentivi e/o obblighi tali da favorire la realizzazione di immobili con criteri di sostenibilità ambientali di cui alle linee guida della Regione Toscana 2006. Tale sistema è disciplinato dal combinato disposto del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio – Allegato B

- 35 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

“CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI” .Si fa presente che per ottemperare alle previsioni del Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/7/2008, l'Amministrazione comunale ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale n.69 del 9/12/2008, l'allegato B al Regolamento Edilizio relativo ai “*criteri di sostenibilità ambientale degli edifici*”, elaborati prendendo a riferimento le tematiche oggetto delle “linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana, redatte a loro volta in ottemperanza a quanto disposto al Titolo VII, Capo III della LR 1/2005. A seguito della pubblicazione del DPR 2 aprile 2009 n.59 “Regolamento di attuazione dell'art.4, comma1, lettera a) e b) del DLgs 19/8/2005 n.192, concernente attuazione alla direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia” ed del DM 26 giugno 2009 “le linee guida nazionali per la certificazione energetica”, disciplina la certificazione energetica degli edifici, si è reso necessario adeguare l'allegato B del Regolamento Edilizio Comunale alla vigente normativa nazionale. I requisiti minimi obbligatori introdotti nel vigente R.E. hanno elevato la qualità ambientale minima di tutte le previsioni di nuova edificazione e delle rilevanti trasformazioni del RU. L'impostazione degli strumenti di Pianificazione, la regolamentazione dell'attività edilizia insieme alle altre azioni di sostenibilità ambientale del Comune di Tavarnelle Val di Pesa sono state, tra l'altro, oggetto di assegnazione da parte della Commissione Europea del premio Emas-Award 2012.

– **ASL** - Gruppo Interdisciplinare Suap, del 20/11/2012 prot. n.132/12, ricevuto via PEC il 21/11/12 prot.10107. La ASL, valutati i possibili aspetti negativi sulla salute pubblica, ha comunicato che non ritiene necessari ulteriori approfondimenti. Nella stessa nota propone una modifica all'art.26 bis lettera i), come riportato nella relazione tecnica preliminare. In riferimento agli “Impianti tecnologici” propone di aggiungere “ove non contrasti con le altre normative specifiche”.

L'integrazione proposta è stata inserita all'art.26 bis lettera i) delle NTA

– **REGIONE TOSCANA** Ufficio Tecnico del Genio Civile del 5/12/12 prot. n.327169, ricevuto il 7/12/12 prot.10702. Il Genio Civile, in relazione ai contenuti del 53/R/2012, ritiene che siano state correttamente individuate le problematiche di natura geologica, sismica ed idraulica connesse alla variante in oggetto.

– **PUBLIACQUA** del 10/12/12 prot. n.52244, ricevuto il 17/12/2012 prot. n. 10965. La società Publiacqua srl esprime parere favorevole a condizione che, all'attuazione degli interventi e prima del rilascio delle relative autorizzazioni, la stessa società pronunci il relativo parere di competenza con

- 36 -

ire_W:\VARIANTE REVISIONE 2012\VARIANTE VARIANTE\ADOZIONE VARIANTE\ELAB DEFINITIVI ADOZIONE\Relazione Generale.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

referimento alle "Linee guida per la regolamentazione dei rapporti fra il Servizio Idrico Integrato e gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico" (delibera n.4 del 29/7/2008 dell'A.A.T.O. n.3).

Tavarnelle Val di Pesa, li 01/02/2013

Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio

f.to Ing. Simone Dallai

(ordine degli ingegneri di Firenze n.4558)