



## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



Al Consiglio Comunale

**Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico per modifica normativa e cambio di destinazione di due immobili in area a vincolo paesaggistico - Adozione ai sensi dell'art.19 LR n.65/2014 - 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 ai seguenti obiettivi:

- a) *Modifica della destinazione d'uso degli immobili B&B antica Pieve, Chianti Village Morrocco: attivare la variazione dell'attuale destinazione degli immobili anche in funzione di quanto richiesto dalla proprietà degli stessi;*
- b) *Modifica normativa al fine di permettere nelle UTOE la destinazione agricola compatibile con gli insediamenti urbani;*
- c) *Verifica idraulica del borro dell'inferno in loc. Sambuca.*

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;

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;

ire\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\_destinazioni 2017bozza atti ADOZIONE/RELAZIONE\_adozione\_2017\_si 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  
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



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 non edificato;
- 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 la "Verifica idraulica del borro dell'inferno in loc. Sambuca" consiste esclusivamente nell'adeguamento degli studi idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico ed in particolare all'adeguamento dalla carta di pericolosità idraulica delle indagini idrogeologiche di supporto del vigente RU per detta area;
- che le modifiche oggetto della presente variante 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;

Constatato, per quanto attiene ai procedimenti preliminari all'adozione:

- che con atto prot. 2719/2017 è stato nominato il garante dell'informazione e di partecipazione, Dott.ssa Gianna Magnani, per il procedimento di Variante;
- che si è provveduto all'avvio del procedimento della variante, ai sensi dell'art.17 della LR65/2014, con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 28/3/2017 con la quale sono stati approvati il "Documento di avvio del procedimento" e il "documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS";
- che si è provveduto alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante, come disposto all'art.5 comma 3 lett.b) della LR n.10/2010 e pertanto alla procedura di cui all'art.22 della stessa legge;
- che, ai sensi dell'art.17 co.2 LR65/14 e art.7 LR10/2010, è stato avviato contemporaneamente il procedimento di formazione della variante al RU e il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS trasmettendo (all'Autorità Competente, agli Enti ed ai soggetti competenti in materia ambientale) la delibera di Avvio n.12/CC del 28/3/2017, il "Documento di avvio del procedimento" e il "documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS";
- che in data 30/5/2017 (prot.5267) è stato emesso il "Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS" (pubblicato sul sito web del Comune) nel quale si da conto dei pareri pervenuti escludendo la variante dalla VAS e si richiamano le indicazioni di seguito riportate:

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni\\_2017bozza\\_atti\\_ADOZIONE\\_RELAZIONE\\_adozione\\_2017\\_si\\_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



"- per quanto attiene dal parere espresso dall'Autorità di Bacino, che le previsioni oggetto di variante saranno condizionate al rispetto delle norme del PAI, del PGRA e del Piano di Gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionali."

Dato atto che le previsioni oggetto di Variante sono stati adeguati alla indicazione riportati nei pareri di VAS;

Preso atto, per quanto attiene alla "*conferenza di copianificazione*" 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;
- 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 la "*Verifica idraulica del borro dell'inferno in loc. Sambuca*" consiste esclusivamente nell'adeguamento degli studi idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico ed in particolare all'adeguamento dalla carta di pericolosità idraulica delle indagini idrogeologiche di supporto del vigente RU per detta area;
- che si ritiene di non assoggettare la presente variante alla procedura della conferenza di copianificazione 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 assoggettati 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 MiBACT 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 ma interessa "*Beni paesaggistici*" ai sensi del D.Lgs n.42/2004;
- che la "*Verifica idraulica del borro dell'inferno in loc. Sambuca*" consiste esclusivamente nell'adeguamento degli studi idraulici di supporto al Regolamento Urbanistico ed in particolare all'adeguamento dalla carta di pericolosità idraulica delle indagini idrogeologiche di supporto del vigente RU per detta area;
- che in coerenza a quanto riportato all'art.4 del citato Accordo del 16/12/2016 benchè i cambi di destinazione attuati con la presente variante possono essere attuate senza opere, fatto salvo la autorizzazione paesaggistica per eventuali interventi edilizi, si ritiene comunque, prudenzialmente, di attivare per la presente variante la procedura di adeguamento di cui all'art.21 del PIT-PPR;

Visti gli elaborati costitutivi della Variante al Regolamento Urbanistico depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- 1) NTA stato sovrapposto, con evidenza delle parti in modifica (artt. 21,29,31,70,78);
- 2) relazione idrologico-idraulica "Borro dell'Inferno"

Richiamate le disposizioni procedurali per la formazione degli atti governo del territorio ci cui al Titolo II capo I della LR65/2014 in particolare gli artt.18, 19 e 20;

[ire://TAVARNELPDCUffici/Urbanistica/VARIANTE\\_destinazioni\\_2017/bozza\\_atti\\_ADOZIONE/RELAZIONE\\_adozione\\_2017\\_si\\_paesaggistica.doc](ire://TAVARNELPDCUffici/Urbanistica/VARIANTE_destinazioni_2017/bozza_atti_ADOZIONE/RELAZIONE_adozione_2017_si_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





## UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



Dato atto che il procedimento di variante è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, della LR n.65/2014 e dei relativi regolamenti di attuazione e che la presente relazione, insieme ai documenti di verifica preliminare sopra richiamati (*Documento di avvio del procedimento e la documentazione di verifica di assoggettabilità a VAS*) contengono gli elementi di verifica richiesti dalla normativa;

Viste le certificazioni di adeguatezza redatte per la Variante al RU ai sensi del co.5 art 104 della LR65/14;

Dato atto che, ai sensi dell'art.104, della L.R. 65/2014, si provvede al deposito presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile della Variante al RU per l'assegnazione del numero di deposito;

Visto il rapporto della Dott.ssa Gianna Magnani, nominata garante dell'informazione e della partecipazione, allegata al presente atto, nella quale sono riportate le attività di informazione e partecipazione effettuate nella fase precedente all'adozione della variante di cui trattasi;

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;

Ritenuto di procedere all'adozione e approvazione della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014 e con le procedure stabilite agli artt.19 e 20 della stessa legge;

Si propone:

- 1) di approvare la presente Relazione del Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio;
- 2) di adottare, ai sensi ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014, la Variante al Regolamento Urbanistico costituita dai seguenti elaborati richiamati in premessa, depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:
  - NTA stato sovrapposto, con evidenza delle parti in modifica
  - relazione idrologico-idraulica "Borro dell'Inferno"
- 3) di dare atto che la Variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.22 della LR10/2010, come risulta dal provvedimento del 30/5/2017 (prot.5267) del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
- 4) di attivare per la presente variante la procedura di adeguamento di cui all'art.21 del PIT-PPR e dell'accordo siglato tra Regione Toscana e il MiBACT in data 16/12/2016;
- 5) di prendere atto che la Relazione del Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio contiene le verifiche e le certificazioni previste all'art.18 della stessa LR n.65/2014;
- 6) di prendere atto della Rapporto del Garante della Comunicazione allegato alla presente deliberazione;

[ire\\_WTAVARNEPDCUfficiUrbanisticaVARIANTE\\_destinazioni\\_2017bozza\\_atti\\_ADOZIONE\\_RELAZIONE\\_adozione\\_2017\\_si\\_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



7) di dare atto che, ai sensi dell'art.104 della LR65/2014, si è provveduto al deposito degli elaborati della Variante presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze, che ha assegnato in data \_\_\_\_ il N.\_\_\_\_;

8) di dare atto altresì che la presente Variante, ai fini della sua definitiva approvazione, seguirà la procedura di cui agli artt.19 e 20 della LR65/2014;

Tavarnelle Val di Pesa 7/6/2017

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

[ire\\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\\_destinazioni\\_2017\bozza\\_atti\\_ADOZIONE\RELAZIONE\\_adozione\\_2017\\_si\\_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



GESTIONE AMBIENTALE  
VERIFICATA  
REG. N. IT/000666