



Comune di Tavarnelle Val di Pesa  
Provincia di Firenze

Ufficio Associato Governo del Territorio

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA  
NORMATIVA E CAMBIO DI DESTINAZIONE DI DUE IMMOBILI IN AREA A  
VINCOLO PAESAGGISTICO**

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

ai sensi dell'art. 17 – L.R. 65/2014

Sindaco con delega all'Urbanistica: David Baroncelli

Progettista:

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

Gruppo di lavoro: Irene Sabatini, Francesco Marchetti

- 1 -

ire\_\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante con Vincolo Paesaggistica\Avvio procedimento variante 2017 zone a vincolo.doc

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA  
Piazza Matteotti n. 39 50028 Tavarnelle Val di Pesa (FI)  
Tel. Centralino 055 805081 Fax 055 8050817  
e-mail urbanistica@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi  
P.I. 01216860484





## PREMESSE

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

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

Si ritiene con tali azioni, di favorire il mantenimento sul territorio di alcune attività produttive già presenti, consentendo un utilizzo più razionale degli insediamenti presenti, ed evitando così l'impiego di nuovo suolo ineditato.

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 è diretta principalmente alla attuazione di alcuni interventi di modesta entità tesi alla rivitalizzazione produttiva del tessuto edilizio esistente in aree già urbanizzate.

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

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

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

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

- 2 -

ire\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante con Vincolo Paesaggistica\Avvio procedimento variante 2017 zone a vincolo.doc



## DEFINIZIONE OBIETTIVI – AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

La variante è diretta principalmente all' attuazione di alcuni interventi di modesta entità tesi al mantenimento/potenziamento di attività già insediate, consentendo un migliore sfruttamento degli insediamenti già presenti e in modo da limitare l'impiego di nuovo suolo inedificato al di fuori delle aree già urbanizzate.

Tali interventi sono da considerare come anticipazioni del futuro nuovo Piano Operativo attualmente in fase di elaborazione, e si inseriscono in linea con gli indirizzi e strategie sui quali tale piano sarà incardinato.

### ***– 1. Struttura ricettiva B&B “antica Pieve”: classificare l'edificio facente parte del complesso edilizio ma posto al di fuori dell'UTOE***

Relativamente alla struttura ricettiva denominata B&B “antica Pieve” e posta a cavallo del limite urbano della UTOE n. 1, ma la cui proprietà comprende un edificio posto oltre il suddetto limite, si prevede la classificazione del suddetto edificio con apposita scheda di rilevamento del patrimonio edilizio del territorio aperto, prevedendo destinazioni d'uso e categoria di intervento edilizio ammissibile coerenti con il complesso edilizio di cui fa parte.

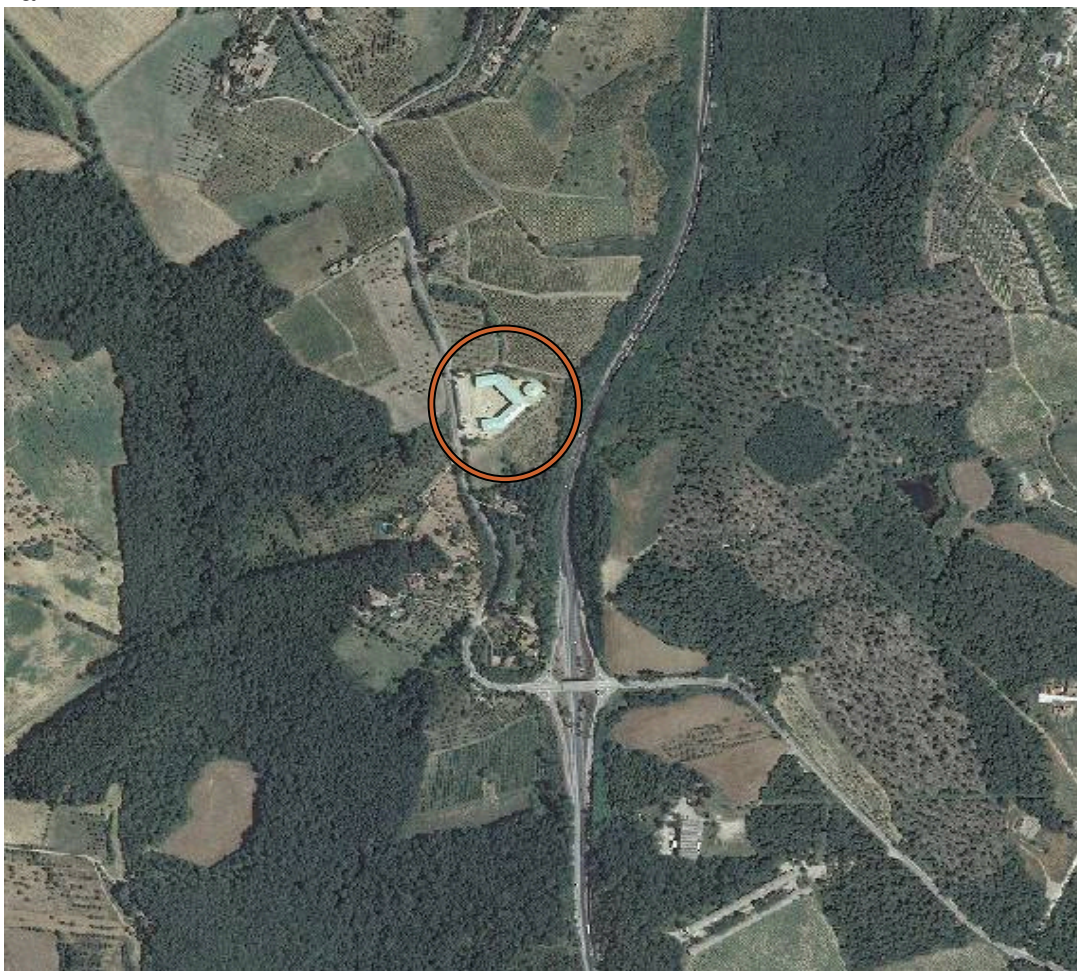






**-2. Struttura ricettiva “Chianti Village Morrocco” Residence: consentire il parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale**

Relativamente alla struttura ricettiva denominata “Chianti Village Morrocco” derivante da Piano di Recupero ed avente attualmente la sola destinazione d'uso Turistico-ricettiva, si prevede la possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso per una porzione dello stesso fino ad un massimo della S.U.L. Pari al 40% dell'intero complesso, definendo criteri per l'individuazione a tale scopo una porzione dell'edificato suscettibile di autonomia funzionale in modo da limitare la commistione di funzioni e garantire la riconoscibilità tra la parte residenziale e quella turistico-ricettiva.



**- 3. Modifica alle Norme di Attuazione al fine di consentire la destinazione d'uso agricola all'interno delle UTOE**

Si prevede la modifica delle Norme di Attuazione in modo da poter consentire la destinazione d'uso agricola all'interno delle UTOE. A tal scopo andrà definita la sottocategoria della destinazione d'uso “agricola compatibile con gli ambiti urbani e produttivi” in modo da escludere quelle attività agricole che possono generare criticità qualora poste all'interno di ambiti urbani (ad Es. Allevamenti animali),

- 4 -

ire\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante con Vincolo Paesaggistica\Avvio procedimento variante 2017 zone a vincolo.doc



In Considerazione del fatto che i suddetti interventi non prevedono l'impiego di suolo ineditato fuori dei centri urbani, si ritiene che le suddette previsioni, non determinino effetti territoriali rilevanti o con ripercussioni negative.

I suddetti interventi pur consentendo la possibilità di introdurre nuove destinazioni, non contemplano aumento di volumi o alterazioni sostanziali di quelli esistenti, determinando pertanto effetti modesti anche ai fini della tutela paesaggistica presente.

### IL QUADRO CONOSCITIVO

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

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

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

### ENTI A CUI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

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

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



### **ENTI ED ORGANI PUBBLICI CONTENENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI**

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

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

### **PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONI E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

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

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

### **INDIVIDUAZIONE DEL GARNATE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

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

Tavarnelle Val di Pesa, li 22/03/2017

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

- 6 -

ire\_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE\_destinazioni 2017\Avvio Procedimento\Variante con Vincolo Paesaggistica\Avvio procedimento variante 2017 zone a vincolo.doc