



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Ufficio associato Governo del Territorio

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA MODIFICA
NORMATIVA E COMBIO DI DESTINAZIONE DI DUE IMMOBILIE IN AREA A
VINCOLO PAESAGGISTICO**

**DOCUMENTO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

ai sensi dell'art.22 della LR 12/2/2010 n.10

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

ire_\\TAVARNEPDC\Uffici\Urbanistica\VARIANTE_destinazioni 2017\VAS\Variante al Regolamento Urbanistico per modifica normativa e cambio di destinazione di due immobili in area a vincolo paesaggistico .doc

- - 1

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



Member of CISQ Federation

RINA

ISO 14001:2004
Certified Environmental System





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:

- 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);
- 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);
- 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);
- 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.
- 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).
- 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>



ASPETTI METODOLOGICI

Ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014 gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono soggetti al procedimento di VAS nei casi e con le modalità della LR n.10/2010.

La Variante al Regolamento Urbanistico rientra nel capo di applicazione diretta della VAS, ai sensi dell'art.5 bis comma 3 della L.R.10/2010 e ss.mm.ii.,

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 ritiene 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.

Si redige pertanto il presente documento 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.

Il presente documento costituisce parte integrante della procedura di variante al RU ai sensi dell'art.19, 20 della L.R. n.65/2014, 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. 14 della L.R. n.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.

Con il presente documento si forniscono, all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica e ai soggetti competenti in materia ambientale, le informazioni necessarie per verificare se la variante abbia impatti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'assoggettabilità a VAS.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Si riportano gli obiettivi della variante al vigente Regolamento Urbanistico, in relazione agli indirizzi definiti nell'atto dalla Giunta comunale richiamato in premessa:

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 ineditato 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.



Per ogni previsione sottoelencata si riporta l'individuazione cartografica, urbanistica e di inquadramento idrogeologico al fine di permettere un'immediato quadro d'insieme delle aree soggetta alla procedura della presente Variante.

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 di recente costruzione 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 coerenti con il complesso edilizio di cui costituisce parte funzionalmente connessa.

estratti del Regolamento Urbanistico - tavv. n.14 e n.1





estratto ortofotocarta Regione Toscana



estratti indagini idrogeologiche del RU e dell'Autorità di Bacini del Fiume Arno



Pericolosità geologica

- Pericolosità media (G.2)
- Pericolosità elevata (G.3)
- Pericolosità molto elevata (G.4)

Classi di pericolosità idraulica

- Classe-1 (pericolosità irrilevante)
- Classe-2 (pericolosità bassa)
- Classe-3 (pericolosità media)
- Classe-4 (pericolosità elevata)
- P.F.3 Aree a pericolosità elevata
- P.F.2 Aree a pericolosità media
- P.F.1 Aree a pericolosità moderata

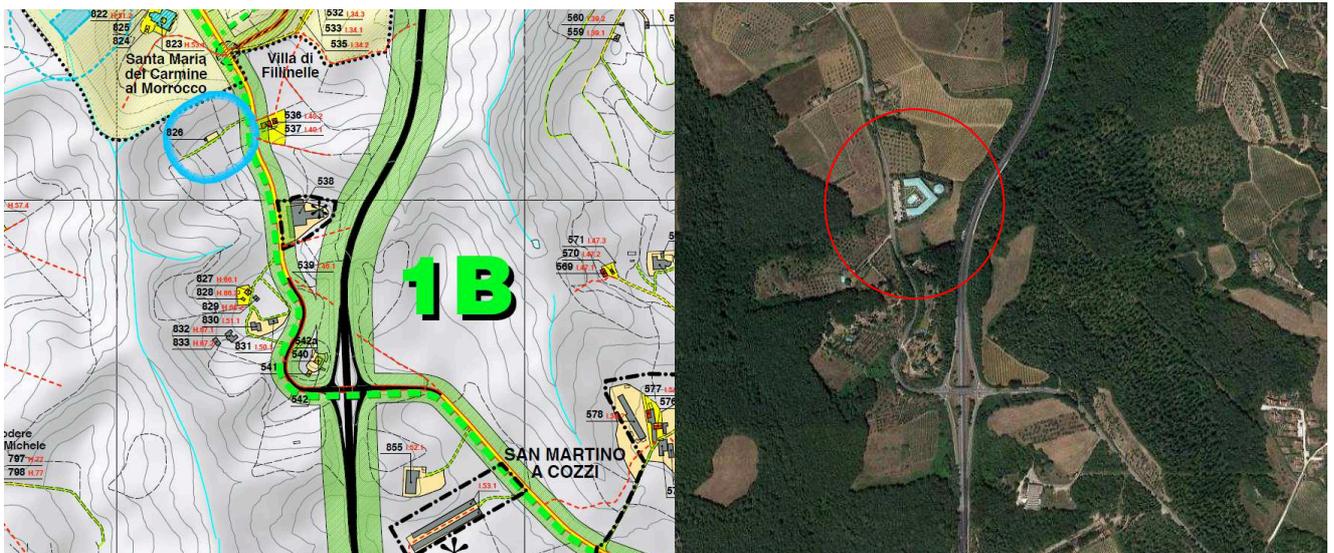




2. Struttura ricettiva “Chianti Village Morrocco” Residence: consentire il parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale

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, in 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.

estratto tav.1 del RU e ortofotocarta Regione Toscana RU



estratti indagini idrogeologiche del RU e della Autorità di Bacino del Fiume Arno



Pericolosità geologica

- Pericolosità media (G.2)
- Pericolosità elevata (G.3)
- Pericolosità molto elevata (G.4)

Classi di pericolosità idraulica

- Classe-1 (pericolosità irrilevante)
- Classe-2 (pericolosità bassa)
- Classe-3 (pericolosità media)
- Classe-4 (pericolosità elevata)
- P.F.3 Aree a pericolosità elevata
- P.F.2 Aree a pericolosità media
- P.F.1 Aree a pericolosità moderata



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),

Legenda del Regolamento Urbanistico Legenda

	CENTRI STORICI art.28 nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE edificate sulla base di Piani Attuativi - art.29 lett.a) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE commerciale - art.29 lett.b) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE derivante da interventi singoli entro i centri abitati - art.29 lett.c) nta
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE interessate da interventi in corso di esecuzione - art.29 lett. d) nta
	LL - LOTTI LIBERI NEL TESSUTO ESISTENTE art.30 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in Lotti Liberi nel tessuto esistente - art.30 nta
	AP - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI art.31 nta
	LLP - LOTTO LIBERO PRODUTTIVO IN AREE PRODUTTIVE ESISTENTI art.31 nta
	APF - AREE PRODUTTIVE FLUVIALI art.32 nta
	PS - AREE PRODUTTIVE DI SUPPORTO art.33 nta
	SERVIZI SCOLASTICI art.34 nta
	AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE artt. 35, 38 e 21 lett. f) nta
	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZ. A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT artt. 36 e 21 lett.f) nta
	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO art.37 nta
	VUP - AREE A VERDE PRIVATO art.39 nta
	VAU - AREE A VERDE AGRICOLO URBANO art.40 nta
	VUF - AREE A VERDE URBANO FLUVIALE art.41 nta
	RU - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art.98 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Ristrutturazione Urbanistica - art.98 nta
	NI - AREE DI NUOVO IMPIANTO art.99 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto - art.99 nta
	NISP - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI SUPPORTO PRODUTTIVO art.100 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto di Supporto Produttivo - art.100 nta
	RUP - AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art.101 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica - art.101 nta
	AS - AREE STRATEGICHE art.102 nta
	Area di pertinenza dei nuovi edifici in Aree Strategiche - art.102 nta
	APE - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE art.103 nta
	DIS - DISTRIBUTORI CARBURANTI art.106 nta
	EDIFICI DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' PUBBLICA O DI USO PUBBLICO
	CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE
	LIMITE U.T.O.E.
	LIMITE AREA DI RISPETTO DEPURATORE
	LIMITE AREA CIMITERIALE

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 modifiche sostanziali di quelli esistenti, determinando pertanto effetti modesti anche ai fini della tutela paesaggistica presente.



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La verifica di assoggettabilità della variante viene svolta secondo i seguenti criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R. n.10/2010:

a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La variante in oggetto non determina un particolare quadro di riferimento generale ma intende attuare alcune azioni mirate alla rivitalizzazione e incentivazione di attività produttive, al garantire una maggiore flessibilità di utilizzo di un complesso alberghiero, e a favorire con una modifica normativa la possibilità di inserimento della destinazione d'uso agricola negli ambiti urbani e industriali. Tali interventi non contemplano previsioni di nuova edificazione rispetto alle volumetrie già presenti sul territorio

(previsione n.1): La previsione di classificazione dell'edificio afferente al complesso edilizio dove è insediato il "B&B Antica Pieve", consentirà la definizione di una puntuale disciplina edilizia dello stesso, e l'attribuzione di destinazioni d'uso consone e complementari a quelle già presenti nell'edificio principale consentendo la razionalizzazione e il potenziamento dell'attività.

(previsione n.2): La previsione di consentire il cambio di destinazione d'uso per una porzione del complesso alberghiero (residence) "Chianti Village" fino ad un massimo della S.U.L. Pari al 40% dello stesso, garantendo allo stesso tempo la riconoscibilità tra la parte residenziale e quella turistico- ricettiva e la non commistione tra le due destinazioni, non comporterà interventi correlati rilevanti o sostanziali modifiche dell'assetto dei luoghi, in quanto il complesso, ad oggi, è già strutturato come un aggregazione di abitazioni funzionalmente autonome. Pertanto per l'effettuazione della previsione del cambio di destinazione d'uso non si rendono necessari interventi comportanti alterazioni sostanziali dello stesso.

(previsione n.3): La previsione di modifica delle norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, finalizzata a consentire la destinazione d'uso agricola all'interno delle UTOE per le attività agricole compatibili con gli ambiti urbani escludendo le attività agricole che possono generare criticità qualora poste all'interno di ambiti urbani (ad Es. Allevamenti animali), va nella direzione di permettere un migliore sfruttamento gli edifici esistenti anche in ambito urbano e produttivo. Tale norma consentirà una maggiore interrelazione tra gli ambiti urbani e quegli rurali permettendo alle aziende agricole di mantenere o sviluppare in ambito urbano le attività che sono compatibili con esso.

b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La presente variante incide di fatto solo sulla stessa pianificazione urbanistica comunale.



Comune di Tavarnelle Val di Pesa

Provincia di Firenze

Ufficio associato Governo del Territorio

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 tessuto consolidato (LL), le aree produttive di nuova previsione (APE) le altre destinazioni di nuova previsione. Per le tali tipologie di aree la variante in oggetto non prevede nessun incremento.

Le previsioni n. 1 e 2, riguardano edifici ubicati in territorio aperto al di fuori delle U.T.O.E., e pertanto soggetti alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti nel territorio aperto. Esse non prevedono nuova edificazione e non rilevano ai fini delle dimensionamento del RU.

Per quanto riguarda la coerenza delle suddette due previsioni con il Piano Strutturale, si richiamano di seguito le definizioni e gli obiettivi stabiliti nelle norme del PS relativamente al territorio aperto, per gli aspetti concernenti tali previsioni oggetto della variante.

"Il patrimonio edilizio rurale:

Il PS favorisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, anche attraverso il suo riutilizzo abitativo, prevedendo una disciplina puntuale che conservi caratteri tipologici e architettonici e consenta gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione. A tale fine il Regolamento Urbanistico tradurrà in norme i seguenti indirizzi:

- *Per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevederanno interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali;*
- *In tutti gli edifici classificati di valore storico-culturale o ambientale saranno da evitare sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente;*

Allo scopo di realizzare i precedenti indirizzi, il Regolamento Urbanistico:

- *scheda gli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, abbandonati e non utilizzati, e fornisce una disciplina puntuale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali; individua gli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, prescrive, oltre alle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi che possono essere; di sopraelevazione per gli edifici ad un piano, di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, ampliamento per un massimo del 10% rispetto al volume legittimamente edificato, senza considerare parti oggetto di condono edilizio."*

In riferimento alla conformità delle previsioni in oggetto ai sopra riportati obiettivi del Piano Strutturale si evidenzia quanto segue:

- La previsione n. 1 comporta la schedatura di un edificio di recente edificazione privo di qualunque pregio di natura tipologica- architettonica, e posto immediatamente al margine esterno dell'UTOE, nonché funzionalmente connesso con la struttura turistico-ricettiva di cui costituisce pertinenza (ma che è posta all'interno dell' UTOE). Tale schedatura, analizzando i caratteri dell'edificio, ne attribuirà le destinazioni e le categorie d'intervento ammissibili stabilendo così una disciplina puntuale per lo stesso in linea agli obiettivi sopra riportati.

- La previsione n. 2, riguardante un complesso di recente edificazione derivante da Piano attuativo in conformità alla Scheda di rilevamento n. 538, e si inserisce in un contesto fortemente antropizzato, nonché in prossimità di importanti assi infrastrutturali (strada Provinciale e Raccordo Autostradale). Esso pertanto non presenta caratteri di ruralità e il suo riutilizzo a fini



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Ufficio associato Governo del Territorio

abitativi non determina alterazione sostanziale dei caratteri morfologici dello stesso.

La previsione n. 3 riguarda genericamente tutte le zone poste all'interno delle U.T.O.E., essa non rileva ai fini del dimensionamento in quanto non introduce nuove possibilità edificatorie.

Per quanto riguarda la coerenza della previsione n. 3 con il Piano Strutturale, si richiamano di seguito gli obiettivi stabiliti nelle norme del PS relativamente alle zone urbane, per gli aspetti concernenti tale previsione oggetto della variante.

- *Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni; (Solo per l'UTOE 2 – Sambuca e l'area produttiva)*
- *Razionalizzare le aree produttive, 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 e alla impermeabilizzazione degli spazi aperti e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione ai nuovi interventi e alla regolarizzazione dell'esistente;*

La previsione n. 3 risulta coerente ai fini degli obiettivi sopra riportati in quanto la prevista possibilità di consentire la destinazione d'uso agricola all'interno delle UTOE per le sole attività agricole compatibili con gli ambiti urbani, va nella direzione di un migliore sfruttamento e razionalizzazione dell'edificato esistente, consentendo, non in ultimo, la densificazione delle aree produttive, a favore di un maggiore mantenimento di suolo ineditato nelle zone agricole.

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.

Per quanto attiene al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con DCP n.1 del 10/1/2013 si fa presente che il territorio comunale di Tavarnelle Val di Pesa è compreso rientra nel Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino e si richiamano gli obiettivi del PTCP, già commisurati con il Piano Strutturale, in relazione ai criteri dello Statuto del territorio del paragrafo 3.2.4, richiamati Norme di attuazione dei PTCP, con specifico riferimento:
- al riconoscimento della "città esistente" e degli interventi ammessi (art.22 - Gli insediamenti: criteri per i "centri storici" e per la "città esistente")

Si ritiene che per le previsioni oggetto della presente variante al RU non sono da segnalare rilievi o criticità in relazione agli obiettivi sopra richiamati. In particolare Le previsioni n. 1 e 2, pur essendo poste in territorio aperto al di fuori delle U.T.O.E. esse risultano rispettivamente, una posta in adiacenza al limite dell'UTOE urbana e funzionalmente connessa con tale ambito, l'altra posta in fronte alla strada provinciale, e in prossimità del raccordo autostradale Fi-Si quindi in un ambito già fortemente antropizzato.



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Ufficio associato Governo del Territorio

Per quanto attiene al vigente Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 37 del 27/3/2015, , non sono da segnalare rilievi o criticità, anche per il fatto che gli interventi di modifica non comportano intrinsecamente la modifica visiva dello dello stato dei luoghi, ma solamente modifiche di funzioni.

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è inserito nell'Ambito di paesaggio n. 10 per il quali sono previsti gli obiettivi di seguito riportati, con a fianco l'analisi di compatibilità della variante in oggetto.

PIT- Obiettivi scheda ambito di paesaggio n.10	Verifica di compatibilità
---	----------------------------------



<p>Obiettivo n.1 - Direttive correlate:</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;</p> <p>1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;</p> <p>1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;</p> <p>1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;</p> <p>1.5 - assicurare che i nuovi interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica. <p>1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;</p> <p>1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un</p>	<p>Si evidenziano di seguito gli aspetti peculiari della presente variante in rapporto agli obiettivi individuati per il presente ambito di paesaggio:</p> <p>1.1: Per il presente obiettivo non si rilevano criticità in quanto le uniche previsioni in oggetto non contemplano una effettiva espansione o trasformazione dell'edificato esistente.</p> <p>1.2: Le previsioni oggetto di variante non incidono sulle emergenze del presente obiettivo.</p> <p>1.3 Le previsioni oggetto di variante non incidono sulle emergenze del presente obiettivo.</p> <p>1.4: Per il presente obiettivo non si rilevano criticità in quanto le previsioni non contemplano espansione o trasformazione materiale dell'edificato esistente, ma anzi sono finalizzate al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>1.5: previsioni oggetto di variante non prevedono nuovi interventi, ma solo modifiche inserenti delle destinazioni d'uso</p> <p>1.6: Le previsioni oggetto di variante non incidono sulle emergenze del presente obiettivo.</p> <p>1.7: Le previsioni oggetto di variante non incidono sulle emergenze del presente obiettivo.</p>
--	---



Obiettivo n.2 - Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- 2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;
- 2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;
- 2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- 2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;
- 2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- 2.7 - tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.

Orientamenti:

- preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;
- contrastare i processi di abbandono degli ambienti agropastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residui ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;
- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

Orientamenti:

- migliorare i fenomeni di artificializzazione e VAL DI PESA
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti

Le previsioni oggetto di variante non prevedono interventi di trasformazione materiale e/o naturalistici pertanto si può ritenere che essa non sia rilevante ai fini dei presente obiettivi. La modifica delle norme di attuazione che consente l'inserimento di destinazioni agricole in ambito urbano è tesa a limitare l'artificializzazione di nuovo suolo ineditato e a favorire il riutilizzo dell' edificato esistente, pertanto complessivamente il linea con il presente obiettivo.





Si segnala che le aree oggetto di variante (previsioni nn. 1 e 2) riguardano zone soggette a vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n.42, di seguito richiamati:
aree dei beni paesaggistici di cui al titolo I, parte III, art.136

- DM 23/3/1970 “Dichiarazione di notevole Decreto Ministeriale 23 marzo 1970 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone lungo la superstrada 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 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” ;

Le suddette previsioni tuttavia non determinano di per se trasformazioni materiali dei luoghi, ma solamente (la n. 1) la classificazione tipologica dell'edificio con attribuzione delle destinazioni d'uso e della categoria d'intervento edilizio ammissibili, e (la n. 2) la possibilità di cambio di destinazione d'uso funzionale (ossia senza necessarietà di trasformazione edilizia). Pertanto tali previsioni non risultano rilevanti e comunque non in contrasto con la disciplina dei beni paesaggistici sancita dal “PIT con valenza di Piano Paesaggistico”, nell'allegato 8b e nelle relative schede di vincolo.

La previsione n. 3 riguarda invece tutti gli ambiti comunali ricompresi all'interno delle UTOE. Tali ambiti sono interessati oltre che dai due vincoli sopra citati, anche dai seguenti vincoli

- DM 23/3/1970 “Dichiarazione di notevole Decreto Ministeriale 23 marzo 1970 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone lungo la superstrada Firenze- Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta”
- aree tutelate per legge di cui al titolo I, parte III, art. 142 ;

Tuttavia la possibilità di introdurre la destinazione d'uso “attività agricole compatibili con gli ambiti urbani e produttivi” non comporta intrinsecamente trasformazioni degli edifici e dello stato dei luoghi, ma rende semplicemente suscettibili di riutilizzo con una diversa funzione gli edifici esistenti.

Per quanto concerne l'influenza con i piani sovraordinati in relazione alla fattibilità geologica e idrogeologica si richiama la relazione geologica preliminare allegata, specificando che le previsioni in oggetto non hanno di fatto alcuna rilevanza a tali finalità.

In ragione di quanto sopra, considerato che la variante interviene fondamentalmente con modifiche sulle destinazioni d'uso e con una modifica normative del RU, si ritiene che la variante non influenzi in maniera sensibile gli altri piani e programmi, inclusi quelli sovraordinati, in relazione alla tutela e salvaguardia degli assetti urbani, paesaggistici e territoriali.

c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il Regolamento Urbanistico vigente, allo scopo di incentivare la qualità degli interventi edilizi,



ha già introdotto la possibilità di attribuire incentivi volumetrici agli interventi realizzati con criteri di sostenibilità ambientale. La variante non incide su tali previsioni che vengono mantenuti integralmente.

d) Problemi ambientali relativi al piano o programma.

Tra le modifiche previste dalla presente variante, l'unica che potrebbe far pensare ad un'incidenza tangibile sugli aspetti ambientali è l'intervento n. 2 ossia la possibilità di cambio di destinazione di una porzione di fabbricato da turistico-ricettiva a residenziale abitativa, mantenendo comunque l'attuale destinazione turistico-ricettiva nella parte restante del complesso.. Tuttavia tale intervento non comporterà sostanziali modifiche del carico ambientale in quanto il complesso, ad oggi, è già strutturato come un'aggregazione di abitazioni funzionalmente autonome, e la modifica non comporterà aumento delle unità immobiliari e/o aumento degli abitanti equivalenti ai fini del dimensionamento dell'impianto di smaltimento reflui.

Gli altri due interventi (schedatura dell'edificio e modifica normativa) non risultano rilevanti in termini di problematiche ambientali.

e) Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Le modifiche previste dalla variante non risultano influenti sulla normativa di carattere comunitario.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate in considerazione dei seguenti elementi:

a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

La probabilità di attuazione degli interventi previsti dalla presente variante al RU, risulta elevata in quanto le previsioni in essa contemplate sono emerse come richieste espresse dai cittadini interessati, e/o dall'osservazione e dal monitoraggio delle problematiche durante la fase di attuazione del RU.

La reversibilità degli interventi derivanti da tali previsioni risulta pressoché totale, in quanto essi si concretizzano prevalentemente con cambi di destinazioni d'uso che non incidono in maniera irreversibile sulla morfologia degli immobili, e con possibilità di ritorno alla destinazione precedente o alle altre consentite dallo strumento urbanistico.

b) carattere cumulativo degli impatti e natura trasfrontaliera degli impatti.

La variante non comporta modifiche sostanziali al RU.. Le modifiche puntuali di edifici esistenti, non determinano impatti cumulativi e non hanno natura e/o ripercussioni trasfrontaliera.

La modifica normativa, prevedibilmente, risulterà piuttosto limitata nella applicazione in quanto le attività agricole dovranno risultare compatibili con gli ambiti urbani, e comunque rimarranno invariate le facoltà degli imprenditori agricoli di agire nel territorio rurale in cui è inserita l'azienda agricola.

c) rischi per la salute umana e per l'ambiente.

L'azione della variante risulta pressoché irrilevante 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, nonché per quanto attiene i documenti della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici sui beni culturali, sulla biodiversità sul paesaggio, sulla popolazione e mobilità.

d) entità ed estensione nello spazio degli impatti.

La variante in oggetto, per quanto attiene la modifica normativa (previsione n. 3) interessa una porzione del territorio Comunale ben definita, cioè le tre UTOE riferite ai capisaldi urbani. Le altre due modifiche (previsioni 1 e 2) riguardano specifiche aree limitate e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti nel territorio aperto. I potenziali impatti risultano comunque essere puntuali e facilmente gestibili con adeguati impianti tecnici o di gestione in quanto le previsioni risultano essere coerenti con la pianificazione e il contesto reale in cui si collocano.

e) valore di vulnerabilità dell'area.

Come rilevato dalla carta del PTC della provincia di Firenze, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n.29/2012, il territorio comunale risulta prevalentemente in classe "media" di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento. L'area posta nel fondovalle della Pesa è invece classificata a pericolosità "elevata". Per quanto concerne il Piano Strutturale viene posta particolare attenzione al "territorio agrario" che può pertanto essere considerata un'area di "vulnerabilità".

Le modifiche previste dalla variante non determinano occupazione di nuovo suolo del territorio agrario, ma sono tese altresì a limitare tali occupazioni favorendo il riutilizzo di edifici esistenti.

f) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa non vi sono aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. Il "paesaggio" del Comune è invece interessato da vincoli paesaggistici di cui al Dlgs42/04.

Le modifiche introdotte al regolamento non determinano criticità al paesaggio in quanto le trasformazioni in esse contenute risultano attuabili anche in assenza e indipendentemente da modifiche degli aspetti visivi degli edifici e dello stato dei luoghi interessati.



SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Sono individuati i seguenti enti, autorità e organi di controllo da consultare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10/2010:

- 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
- ENEL

VALUTAZIONE CONCLUSIVE

Come già rilevato la variante non comporta modifiche sostanziali al RU. La valutazione complessiva degli effetti sull'ambiente è già stata analizzata positivamente sia nel Piano Strutturale che nel Regolamento Urbanistico.

Gli interventi previsti dalla variante risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e protezione ambientale individuati e 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.

Per quanto sopra espresso si ritiene di aver completato l'attività di valutazione, nel rispetto sia dell'art.22 della LR n.10/2010, che dell'art. 14 della L.R. 65/2014.

Tavarnelle Val di Pesa, li 22/03/2017

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