



**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 e contestuale Piano Attuativo - intervento in loc. Castelrotto - 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;

Considerato:

- che nel vigente RU è individuato in località Castelrotto, nelle immediate vicinanze del borgo di Badia a Passignano, un complesso di annessi agricoli realizzati negli anni '70 per i quali sono previsti gli interventi disciplinati all'art.82 delle NTA "edifici ad uso agricolo/annesso agricolo";
- che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale *ex* L.R. 64/1995 in cui erano ricompresi taluni dei suddetti annessi, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 17 del 10 febbraio 2003 (senza valore di piano attuativo) ed oggetto di atto d'obbligo unilaterale autenticato Notaio Steidl in data 3 marzo 2003, è scaduto da circa due anni;
- che l'Amministrazione comunale, fin dal previgente P.R.G., aveva previsto il recupero e/o la delocalizzazione degli annessi, anche a diversa destinazione, ritenendoli non consoni al contesto paesistico del luogo, per le loro caratteristiche costruttive e per l'impatto visivo sull'ambiente circostante;
- che nel vigente Regolamento Urbanistico per i suddetti annessi sono previste specifiche e puntuali previsioni rivolte a consentirne il recupero e la conseguente riqualificazione del contesto;
- che l'attuazione di tali previsioni è stata posticipata a causa delle divergenze insorte tra le proprietà e l'Amministrazione in merito alla questione che la procedura per "la deruralizzazione" fosse attuata attraverso le verifiche proprie del PMAA; questione solo di recente risolta con decisione del T.A.R. Toscana n. 597/2014, che ha sancito la diretta attuazione della disciplina urbanistica stabilita dall'art. 82 N.T.A. citato;
- che per procedere all'attuazione del Piano Attuativo per il recupero di tali annessi è necessario rinnovare la previsione nello strumento urbanistico in quanto compresa tra quelle di cui all'art.55 co.6 della LR 1/2005;
- che con la presente variante si ritiene opportuno ridefinire gli interventi di previsione in maniera più dettagliata e allineata alla recente normativa urbanistica e paesaggistica;
- che in tal senso l'Amministrazione ha maturato un diverso orientamento circa la previsione dell'insediamento del nuovo nucleo di residenze sociali nei pressi della Badia al fine di conservare e salvaguardare i valori storico-culturali e paesaggistici del Borgo;

ire_X:\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

P.I. 01216860484



Member of C.S.Q. 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

Ritenuto di prevedere:

- la demolizione dei capannoni esistenti e la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale per una volumetria massima (così come consentito dal PS) pari al 30% del volume legittimamente edificato, da realizzare in località Castelrotto e da attuarsi con Piano Attuativo;
- che i nuovi edifici siano costruiti nelle aree di sedime dei fabbricati esistenti o in prossimità degli stessi qualora fosse necessario per un migliore inserimento paesaggistico e architettonico;

Rilevata l'importanza e la necessità di studiare con particolare attenzione l'inserimento paesaggistico del progetto nel contesto circostante e l'altezza dei nuovi edifici, al fine ottimizzare la percezione dai principali con visivi e di garantire la continuità tra gli elementi presenti nell'area;

Dato atto che la variante al RU è necessaria per la pianificazione degli interventi sopra descritti da attuarsi con Piano Attuativo;

Visto quanto disposto dalla LR n.65/2014 per quanto attiene ai contenuti e al procedimento formazione e di approvazione della variante e del relativo Piano attuativo;

Dato atto altresì, come disposto all'art.107 della LR n.65/2015, le varianti al piano operativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

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

Visto il vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico;

Ritenuto di procedere ad una variante puntuale al RU, ai sensi dell'art.228 co.2 della LR n.65/2014 e alla contestuale adozione e approvazione, ai sensi dell'art.19 della stessa LR, della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo di iniziativa privata proposto dalla società Marchesi Antinori spa;

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

- che con atto prot. 6584/2015 è stato nominato il garante dell'informazione e di partecipazione, Dott.ssa Gianna Magnani, per il procedimento di Variante e di Piano Attuativo;
- che si è provveduto all'avvio del procedimento della variante, ai sensi dell'art.17 della LR65/2014, con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 17/7/2015 con la quale è stata approvata la "*Relazione di avvio del procedimento*";
- che si è provveduto alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante, come disposto all'art.5 comma 3 lett.a) 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.38/CC del 17/07/2015, la "*Relazione di avvio del procedimento*" e il "*Documento preliminare di assoggettabilità a VAS*";
- che in data 11/11/2015 (prot.10586) 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 prescrivendo l'attuazione delle indicazioni e

[ire_X:\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

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



prescrizioni richiamate e dettagliate nel provvedimento e di seguito riportate:

"- per il trattamento degli scarichi idrici, come sollevato nel parere ASL (ns. prot. n.8141/2015) l'intervento sarà condizionato alle prescrizioni riportate nel parere dell'ARPAT (ns prot. n.8081/2015);

- sarà garantito l'approvvigionamento idropotabile all'intervento oggetto di variante, come sollevato nel parere ASL (ns. prot. n.8141/2015), condizionato alla realizzazione del collegamento tra il serbatoio di S. Maria a Macerata e quello di Valigondoli richiamato nel parere di Publiacqua (ns prot. n.10084/2015) o all'eventuale approvvigionamento per mezzo di idonei pozzi privati;

- la presenza di amianto nella copertura degli edifici da demolire, evidenziata nel parere ASL (ns. prot. n.8141/2015), non si ritiene una criticità connessa alla VAS, in quanto la previsione prevede la demolizione di tutti gli edifici con copertura in amianto. L'intervento sarà comunque assoggettato alla corretta rimozione e smaltimento dell'eternit, facendo particolare attenzione all'edificio residenziale esistente nell'area e alla bonifica dell'area interessata dalla costruzione dei nuovi edifici, da eseguire nelle forme e le modalità previste dalla vigente normativa in materia;

- per quanto attiene alla viabilità della zona evidenziata come criticità nel parere ASL (ns. prot. n.8141/2015), la realizzazione degli edifici residenziali, limitato a quattro unità abitative, non incrementa le condizioni di traffico. Al contrario si ritiene che con l'intervento tale criticità sia inferiore rispetto ad un'eventuale riattivazione della destinazione agricola/allevamento preesistente;

- per quanto attiene al rischio archeologico della zona, saranno assunti gli adempimenti richiamati nel parere della Soprintendenza Archeologica della Toscana (ns. prot. n.8643/2015);

- per quanto attiene al parere della Città Metropolitana di Firenze (ns. prot. n.8609/2015) per l'intervento saranno assunti gli adempimenti riportati nel parere in ordine al PTCP;

- 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 negli elaborati del RU le modifiche proposte negli stessi pareri. "

Constatato inoltre, per quanto attiene alla procedura della Conferenza di pianificazione ai sensi dell'art.25 della LR65/14;

- che con nota del 18/8/2015 (prot. n.7866) è stata richiesta alla Regione la convocazione della Conferenza e trasmessi gli elaborati con specifico contenuto paesaggistico (integrati con nota del 13/10/2015):

- Relazione - Prima ricognizione e linee guida progettuali

- Quadro territoriale: tav 1. Schemi interpretativi

- Quadro conoscitivo: tav 2. Uso del suolo, tav 3. Elementi del paesaggio agrario, tav 4. Relazioni e valori visuali

Elementi di progetto: tav 5. Schema indicativo e linee guida , tav 6. Tipologie edilizie del contesto di riferimento, tav 7. Foto inserimento della proposta progettuale, tav.8 perimetro delle aree oggetto di recupero;

- che la Conferenza di copianificazione del 14/10/2015 (convocata dalla Regione in data 6/10/2015) ha espresso il parere di seguito riportato, confermando gli indirizzi e gli interventi proposti ad eccezione della previsione di un edificio da destinare a punto informazione, da collocare nei pressi del parcheggio pubblico di Badia:

"Conclusioni

La Conferenza ritiene che l'intervento sia conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/14.

Il Piano attuativo correlato con la variante in oggetto dovrà tuttavia rispettare le seguenti prescrizioni: sia tutelata la relazione funzionale percettiva tra l'edificio rurale Lorenese e l'intorno territoriale:

• mantenendo la leggibilità della struttura insediativa storica;

• valorizzando i collegamenti storicamente consolidati;

• minimizzando la viabilità di progetto e l'impatto dell'impianto morfologico degli edifici e delle aree pertinenziali (parcheggi, piscine, verde, ecc.), anche attraverso soluzioni che consentono maggior l'accorpamento;

[ire X:\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

P.I. 01216860484



Member of CEN 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

• *evitando che i nuovi edifici compromettano le visuali che traggono da Badia Passignano verso la zona oggetto della Conferenza*

Per quanto concerne la previsione di un edificio da destinare a punto informativo nei pressi del parcheggio esistente di Badia a Passignano, la Città Metropolitana evidenzia che lo stesso, ai sensi del PTCP, ricade all'interno dell'invariante strutturale denominata Area di Protezione Storico Ambientale (art. 12 delle NA) che non consente alcuna edificazione stabile o provvisoria.

Il Comune prende atto quanto segnalato dalla Città Metropolitana, anche in sede di avvio di procedimento della Variante Urbanistica e intende ottemperare all'indicazione ricevuta in sede di adozione"

Rilevato inoltre, per quanto attiene alla procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio al vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico:

- che le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sono assoggettate alla procedura di adeguamento al PIT per le parti del territorio interessate dalla variante, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano;
- che, come previsto al sopracitato art. 21 del PIT, l'"atto di avvio del Procedimento" è stato trasmesso alla Regione e agli organi ministeriali contestualmente al documento di VAS ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014;
- che il provvedimento di approvazione sarà trasmesso alla Regione come previsto al co.2 art.21 del Disciplina di Piano;

Stabilito che la presente variante ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe perseguendo le finalità di seguito riportate :

Obiettivi

- Recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- Tutela del centro storico minore di Badia a Passignano;

Contenuti della variante:

- Eliminazione dalle previsioni del RU vigente dell'intervento di nuova edilizia residenziale sociale nei pressi del centro storico di Badia a Passignano;
- Studi e approfondimenti conoscitivi per il nucleo storico di Badia a Passignano e il suo intorno;
- Definizione dell'ambito del Piano di recupero (PdR) per Castelrotto;
- Individuazione degli interventi ammessi e dei relativi ambiti localizzativi;
- Definizione delle linee guida della riqualificazione del paesaggio per l'intervento a Castelrotto.

Azioni

- Demolizione di sei annessi agricoli esistenti e non più utilizzati che versano in stato di abbandono e degrado;
- Ricostruzione di due edifici principali e due secondari, tutti con destinazione residenziale libera, congrui al contesto per morfologia e tipologia edilizia;
- Mantenimento, valorizzazione e cura della principale viabilità podereale storica con creazione di dotazioni ecologiche come siepi o filari alberati;
- Riqualificazione del paesaggio attraverso la collocazione di oliveti e/o di gruppi o filari di alberi nei pressi dei nuovi edifici per valorizzare le visuali prospettiche dalla viabilità di crinale, fare da filtro tra residenza e aree agricole, attenuare l'impatto delle trasformazioni;

Visti gli elaborati costitutivi della Variante al Regolamento Urbanistico:

- **Relazione illustrativa** contenente:
 - descrizione dell'area di intervento e del contesto territoriale;

[ire_X_VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

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



- finalità e contenuti della variante al RU;
- elenco degli elaborati costitutivi della variante al RU;
- elementi del progetto;
- verifica di adeguamento al PIT/PPR;
- documentazione fotografica.
- **NTA** - estratto dell'art.82 delle NTA del Regolamento urbanistico: confronto tra stato vigente e stato modificato
- **Scheda norma** Piano di recupero di Castelrotto contenente:
 - Tav.1: quadro territoriale; individuazione dell'ambito del piano di recupero su ctr - scala 1:10.000; individuazione dell'ambito del piano di recupero su foto aerea - scala 1:2.000.
 - Tav.2: termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio.
 - Tav.3: interventi ammessi e riferimenti normativi; individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi su CTR - scala 1:2.000; dimensionamento
 - Tav.4: Individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi, su base catastale - scala 1:2.000; caratteri della qualità architettonica; caratteri della qualità degli spazi aperti e condizioni di tutela ambientale.

Elaborati di quadro conoscitivo per Castelrotto e il nucleo storico di Badia a Passignano con specifico contenuto paesaggistico (*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014*):

- **Allegato 1** - Quadro territoriale - schemi interpretativi - varie scale;
- **Allegato 2** - Uso del suolo - scala 1:5.000;
- **Allegato 3** - Il disegno del paesaggio agrario - scala 1:5.000;
- **Allegato 4** - Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000.

Elaborati di progetto per Castelrotto con specifico contenuto paesaggistico (*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014*):

- **Allegato 5** - Schema planimetrico indicativo e linee guida progettuali - s.1:5.000;
- **Allegato 6** - Foto inserimento della proposta progettuale - varie scale.
- **Perizia** per la definizione del confine delle aree boscate in località Castelrotto
- **Indagini geologiche** di supporto alla variante

Dato atto che gli elaborati di variante sopra richiamati e di seguito elencati costituiscono documenti del Regolamento Urbanistico, come specificato:

- elaborati di "**Regolamento Urbanistico**":
 - **NTA** - estratto dell'art.82 delle NTA del Regolamento urbanistico: confronto tra stato vigente e stato modificato;
 - **Scheda norma** Piano di recupero di Castelrotto
- elaborati di "**quadro conoscitivo del RU**":
 - **Elaborati di quadro conoscitivo** per Castelrotto e il nucleo storico di Badia a Passignano con specifico contenuto paesaggistico:
 - Allegato 1 - Quadro territoriale - schemi interpretativi - varie scale;
 - Allegato 2 - Uso del suolo - scala 1:5.000;
 - Allegato 3 - Il disegno del paesaggio agrario - scala 1:5.000;
 - Allegato 4 - Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000.
 - **Indagini geologiche**

Dato atto:

- che i documenti tecnici di variante sopra richiamati sono stati redatti dagli Architetti Silvia Viviani e Bernardo Tori (oltre al Geol. Murrattu Alessandro per le indagini geologiche e il P.A. Filippo Ninci per la parte relazione agronomica) in sinergia e condivisione con gli uffici tecnici del Comune in quanto elementi necessari per l'adozione e approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata e

[file_X:\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

P.I. 01216860484





**UFFICIO ASSOCIATO
GOVERNO DEL TERRITORIO**

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



contestuale variante al RU;

- che gli obiettivi e le azioni contenuti negli atti sopra citati corrispondono agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di pianificazione e di attuazione dell'intervento in loc. Castelrotto;

Visto il Piano Attuativo, presentato dalla Società Marchesi Antiori spa, redatta dall'Arch. Bernardo Tori (oltre al Geol. Murratzu Alessandro per le indagini geologiche e il P.A. Filippo Ninci per la parte relazione agronomica) e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa (art. 109, comma 2, lett. d) L.R. 65/2014)
- Norme tecniche d'attuazione (art. 109, comma 2, lett. b) L.R. 65/2014)
- Schema di convenzione (art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014)
- Relazione di fattibilità geologica e sismica (art. 109, comma 2, lett. e) L.R. 65/2014)

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

- TAV. 01_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su stralcio Carta Tecnica Regionale (1:10.000)
- TAV. 02_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su foto aerea e planimetria catastale (1: 2000)
- TAV. 03_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Piano Strutturale
- TAV. 04_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Regolamento Urbanistico
- TAV. 05_ Quadro territoriale - Schemi interpretativi; Quadro conoscitivo - Uso del suolo
- TAV. 06_ Quadro conoscitivo - Elementi del paesaggio agrario; Quadro conoscitivo - Relazioni e valori visuali

TAV. 07_ Progetto – Schema indicativo e linee guida;

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

- TAV. 08_ Planimetria generale -Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne - Stato di fatto (1:1000)
- TAV. 09_ Planimetria generale - Stato di fatto (1:500)
- TAV. 10_ Sezioni generali AA', BB',CC' - Stato di fatto (1: 500, 1:200)
- TAV. 11_ Sezioni generali DD', EE' – Stato di fatto (1:200)
- TAV. 12_ Sezioni generali FF', GG', HH',II' – Stato di fatto (1:200)
- TAV. 13_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)
- TAV. 14_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO E DELLO STATO SOVRAPPOSTO (art. 109, comma 1, lett. b), d), e), g) L.R. 65/2014)

- TAV. 15_ Planimetria generale – Sistemazioni esterne, reti e sottoservizi – Stato di progetto (1:1000)
- TAV. 16_ Planimetria generale - Stato di progetto (1:500)
- TAV. 17_ Planimetria generale – Stato sovrapposto (1:500)
- TAV. 18_ Sezioni generali AA' e BB'- Stato di progetto, stato sovrapposto (1:500, 1:200)
- TAV. 19_ Sezioni generali CC', DD' , EE'- Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 20_ Sezioni generali FF', GG', HH',II' – Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 21_ Ipotesi di riferimento per gli aspetti edilizi (1:200)

ALLEGATI

- ALL. 01_ Documentazione fotografica dello stato di fatto (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 5/2014)
- ALL. 02_ Simulazioni fotografiche dell'ipotesi di progetto (art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)
- ALL. 03_ Perizia per la definizione dei perimetri delle aree boscate adiacenti alle aree di trasformazione.
- ALL. 04_ Individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. a) L.R. 65/2014)
- ALL. 05_ Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. c) L.R. 65/2014)
- ALL. 06_ Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 1, lett. f) L.R. 65/2014)
- ALL. 07_ Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica - specifica di non occorrenza (art. 109, comma 2, lett. c) L.R. 65/2014)

ire_X\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

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 la previsione oggetto di Variante e il Piano attuativo sono stati adeguati alla prescrizioni e indicazione riportati nei pareri di VAS e della Conferenza di Copianificazione;

Stabilito inoltre che il Piano attuativo, in fase di attuazione, dovrà rispettare e dare conto degli adempimenti indicati nei pareri di VAS riportati nel provvedimento di esclusione sopra richiamato;

Dato atto che la presente variante è assoggetta alla procedura di adeguamento al PIT ai sensi degli art.20 e 21.

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

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 "Relazione illustrativa" allegata contiene, insieme ai documenti in essa richiamati (Relazione di avvio del procedimento e documento preliminare di VAS) gli elementi di verifica richiesti dalla normativa;

Dato atto che le modifiche al Regolamento Urbanistico oggetto della presente variante corrispondano pienamente agli obiettivi di pianificazione, agli indirizzi e prescrizioni indicati nel Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.26 del 26.04.2004;

Viste le certificazioni di adeguatezza redatte per la Variante al RU e il Piano Attuativo 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 e del Piano Attuativo 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/piano attuativo via telematica ai sensi della L.R. 65/2014 e s.s.m.m.i.i. oltre alla pubblicazione di avvisi e manifesti;

Ritenuto, per quanto sopra, di procedere per l'intervento in loc. Castelrotto:

- 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;
- alla contestuale adozione e approvazione della Piano attuativo, ai sensi dell'art.107 della LR 65/2014 e con le procedure stabilite agli artt.19 e 20 della stessa legge;

Si propone pertanto ,
in primo luogo:

1) di approvare la Relazione del Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio,

[ire_X:\VARIANTE CASTELROTTQ\ADOZIONE\Relazione_adozione_def.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

P.I. 01216860484





UFFICIO ASSOCIATO
GOVERNO DEL TERRITORIO

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



allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

2) di adottare, ai sensi dell'art.19 della LR 65/2014, la Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'intervento in loc. Castelrotto, costituita dai seguenti elaborati richiamati in premessa:

- **Relazione illustrativa**
- **NTA** - estratto dell'art.82 delle NTA del Regolamento urbanistico
- **Scheda norma Piano di recupero di Castelrotto;**
 - Elaborati di quadro conoscitivo per Castelrotto e il nucleo storico di Badia a Passignano con

specifico contenuto paesaggistico (*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014*):

- **Allegato 1** - Quadro territoriale - schemi interpretativi - varie scale;
- **Allegato 2** - Uso del suolo - scala 1:5.000;
- **Allegato 3** - Il disegno del paesaggio agrario - scala 1:5.000;
- **Allegato 4** - Relazioni e valori visuali - scala 1:5.000.

- Elaborati di progetto per Castelrotto con specifico contenuto paesaggistico (*predisposti per la conferenza di copianificazione del 14/09/2015, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014*):

- **Allegato 5** - Schema planimetrico indicativo e linee guida progettuali - s.1:5.000;
- **Allegato 6** - Foto inserimento della proposta progettuale - varie scale.
- **Perizia** per la definizione del confine delle aree boscate in località Castelrotto
- **Indagini geologiche**

3) di dare atto, ai sensi 107 co.3 della LR 65/2014, di procedere all'adozione e approvazione della presente variante contestualmente al relativo piano attuativo;

4) 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 11/11/2015 (prot.10586) del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune;

5) di dare atto che la presente Variante è stata sottoposta all'esame della Conferenza di Pianificazione che ha ritenuto l'intervento conforme con prescrizioni a quanto previsto all'art.25 comma 5 della LR n.65/2014, come risulta dal parere del 14/10/2015 riportato nella Relazione allegata;

6) di dare atto che la presente Variante è assoggettata alla procedura di adeguamento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico di cui all'art. 21 della disciplina di Piano;

7) 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;

8) di prendere atto della Rapporto del Garante della Comunicazione allegato alla presente deliberazione;

9) 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._____;

10) 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.





UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

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



in secondo luogo:

- 1) di prendere atto di quanto deliberato in primo luogo;
- 2) adottare, ai dell'art.104, della L.R. 65/2014, contestualmente alla variante al RU, il Piano Attuativo di iniziativa privata presentato Società Marchesi Antiori spa e costituito dai seguenti elaborati richiamati in premessa:

- **Relazione illustrativa**
- **Norme tecniche d'attuazione**
- **Schema di convenzione**
- **Relazione di fattibilità geologica e sismica**

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- TAV. 01_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su stralcio Carta Tecnica Regionale (1:10.000)
TAV. 02_ Localizzazione dell'intervento: ubicazione dell'area su foto aerea e planimetria catastale (1: 2000)
TAV. 03_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Piano Strutturale
TAV. 04_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Regolamento Urbanistico
TAV. 05_ Quadro territoriale - Schemi interpretativi; Quadro conoscitivo - Uso del suolo
TAV. 06_ Quadro conoscitivo - Elementi del paesaggio agrario; Quadro conoscitivo - Relazioni e valori visuali

TAV. 07_ Progetto – Schema indicativo e linee guida;

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

- TAV. 08_ Planimetria generale -Inquadramento dell'area e delle sistemazioni esterne - Stato di fatto (1:1000)
TAV. 09_ Planimetria generale - Stato di fatto (1:500)
TAV. 10_ Sezioni generali AA', BB',CC' - Stato di fatto (1: 500, 1:200)
TAV. 11_ Sezioni generali DD', EE' – Stato di fatto (1:200)
TAV. 12_ Sezioni generali FF', GG', HH',II' – Stato di fatto (1:200)
TAV. 13_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)
TAV. 14_ Rilievo dei fabbricati – Stato di fatto (1:100)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO E DELLO STATO SOVRAPPOSTO

- TAV. 15_ Planimetria generale – Sistemazioni esterne, reti e sottoservizi – Stato di progetto (1:1000)
TAV. 16_ Planimetria generale - Stato di progetto (1:500)
TAV. 17_ Planimetria generale – Stato sovrapposto (1:500)
TAV. 18_ Sezioni generali AA' e BB'- Stato di progetto, stato sovrapposto (1:500, 1:200)
TAV. 19_ Sezioni generali CC', DD' , EE'- Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)
TAV. 20_ Sezioni generali FF', GG', HH',II' – Stato di progetto, stato sovrapposto (1:200)
TAV. 21_ Ipotesi di riferimento per gli aspetti edilizi (1:200)

ALLEGATI

- ALL. 01_ Documentazione fotografica dello stato di fatto (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 5/2014)
ALL. 02_ Simulazioni fotografiche dell'ipotesi di progetto (art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)
ALL. 03_ Perizia per la definizione dei perimetri delle aree boscate adiacenti alle aree di trasformazione.
ALL. 04_ Individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - specifica di non occorrenza
ALL. 05_ Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico - specifica di non occorrenza
ALL. 06_ Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare - specifica di non occorrenza
ALL. 07_ Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica - specifica di non occorrenza

file X:\VARIANTE CASTELROTTO\ADOZIONE\Relazione_adozione.def.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

P.I. 01216860484





**UFFICIO ASSOCIATO
GOVERNO DEL TERRITORIO**



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

- 3) di dare atto che, ai sensi dell'art.104 della LR65/2014, si è provveduto al deposito degli elaborati del Piano Attuativo presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze, che ha assegnato in data ____ il N. ____;
- 4) di dare atto che il Piano attuativo, in fase di attuazione, dovrà rispettare e dare conto degli adempimenti indicati nei pareri di VAS riportati nel provvedimento di esclusione sopra richiamato;
- 5) di dare atto altresì che il presente Piano Attuativo, ai fini della sua definitiva approvazione, seguirà, contestualmente alla Variante al RU, la procedura di cui agli artt.19 e 20 della LR65/2014;

in terzo luogo:

- 1) di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma quarto, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, per procedere tempestivamente, alle fasi successive di redazione e pubblicazione degli atti necessari al completamento della procedura di legge.

Tavarnelle Val di Pesa 20/09/2016

Il Responsabile dell'Ufficio associato Governo del Territorio

Ing. Simone Dall'Aglio

