



Comune di Tavarnelle Val di Pesa  
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N.34 DEL 1/07/2008**

**MODIFICA ALL'AREA DI NUOVO IMPIANTO N.17 DI CUI  
ALL' "ART.99 - SCHEDE N.17 – VIA BIAGI - SAMBUCA"  
DELLE NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE**

**RELAZIONE DI SINTESI**

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur11\_1\_var\_sambuca\adozione\relazione\_sintesi\_def.doc

- 1 -

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA  
Piazza Matteotti n. 39 50028 Tavarnelle Val di Pesa (FI)  
Tel. Centralino 055 805081 Fax 055 8050417  
e-mail urbanistica@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi  
P.I. 01216860484



Member of CISQ Federation

**RINA**

ISO 14001:2004  
Certified Environmental System





# Comune di Tavarnelle Val di Pesa

## Provincia di Firenze

### Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

Si premette che nella procedura della presente variante al RUC ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, ai fine della verifica di assoggetta a VAS e della valutazione integrata, è stato redatto il "Documento preliminare" di cui all'art. 22 e all'allegato 1 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di attuazione dell'art. 11, comma 5, della L.R. 1/2005 in materia di valutazione integrata".

Si fa presente che la variante al Regolamento Urbanistico consiste nella modifica all'art.99 delle Norme Tecniche per l'Attuazione ed in particolare all'Area di Nuovo Impianto "NI n.17 – Via Biagi - Sambuca" di proprietà del Comune, dove è prevista la realizzazione di un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica. La modifica è relativa all'incremento del volume massimo consentito in detta area e ad una riduzione dell'area destinata a viabilità pubblica. Rimangono invariati gli altri parametri definiti nella relativa scheda quali: l'altezza ambientale e le distanze dai confini, edifici. Tale modifica scaturisce dalla possibilità di consentire la realizzazione di 4 unità abitative di edilizia residenziale pubblica aventi ciascuna una SUL adeguata alle esigenze abitative e altresì garantire un miglioramento della qualità architettonica dell'immobile.

La Giunta Comunale ha approvato con delibera n.42 del 10.5.2011 il Documento preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS comprensivo della Valutazione Integrata. Tale documento è stato trasmesso ai seguenti soggetti ritenuti idonei in materia ambientale per l'espressione del parere:

Regione Toscana – Giunta Regionale – settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi  
per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni  
Provincia di Firenze  
Azienda U.S.L. n°10  
A.R.P.A.T. Servizio Provinciale di Firenze  
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Firenze

Nel termine di trenta giorni dall'invio del documento preliminare sono pervenuti i seguenti contributi:

- L'Azienda USL n.10, con nota del 31/5/2011 prot. n.5234, pervenuta in data 31/5/2011 prot. n.5756, ha ritenuto l'intervento non assoggettabile a VAS, oltre a segnalare che non pare opportuna la trasformazione in verde privato di un'area destinata a viabilità;

- Il Dipartimento provinciale ARPAT di Firenze, con nota del 26/5/2001 prot. n.36394, pervenuta il 1/6/2011 prot. n.5773 ha ritenuto l'intervento non assoggettabile a VAS indicando le seguenti prescrizioni relativamente agli aspetti di natura acustica:

1) Sia presentata la valutazione di clima acustico relativamente ai nuovi immobili come previsto dalla L.447/95 art.8 c.3 l'Autorità comunale individuerà l'ufficio preposto alla verifica della valutazione di clima acustico. Il progetto esecutivo non potrà essere approvato senza il parere positivo dell'Autorità comunale sulla valutazione di clima acustico;

2) La normativa attuale non prevede per la valutazione di clima acustico l'obbligo del rispetto dei limiti normativi. Si ritiene comunque opportuno che la nuova situazione non debba essere peggiorativa rispetto all'attuale. Pertanto si propone che la verifica del clima acustico abbia come obiettivo prescrittivo il rispetto almeno dei limiti normativi.

Per quanto rilevato dall'Azienda ASL di Firenze, Gruppo Interdisciplinare SUAP circa la trasformazione in verde privato di un'area destinata a viabilità si ricorda che l'intera area oggetto d'intervento è di proprietà del Comune. Inoltre la riduzione dell'area destinata a viabilità pubblica, in favore di un'area con destinazione "verde privato" è stata prevista al fine di non far terminare la

- 2 -

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur11\_1\_var\_sambuca\adozione\relazione\_sintesi\_def.doc



Member of CISQ Federation

**RINA**

ISO 14001:2004  
Certified Environmental System





strada pubblica in modo netto, senza un minimo coronamento di arredo urbano. L'eventuale esigenza di un futuro prolungamento della strada è comunque garantita dalla proprietà pubblica dell'area e dalla destinazione di "area a verde privato" posto su tale superficie che di fatto impedisce l'eventuale realizzazione di nuove costruzioni.

In riferimento alle prescrizioni indicate dal Dipartimento ARPAT di Firenze in merito al clima acustico, le stesse saranno trattate in fase di approvazione del progetto.

In ragione di quanto sopra esposto, si può pertanto sostenere che nei termini di cui al comma 3 dell'art.22 della L.R. n.10/2010 non sono pervenute osservazioni che abbiano evidenziato, relativamente agli effetti attesi della variante, una possibilità di aggravio della pressione sulle matrici ambientali e che, di conseguenza, abbiano proposto la necessità di effettuare la Valutazione Ambientale Strategica.

Ai fini della valutazione integrata contenuta nel "documento preliminare" redatto appunto ai sensi della dell'art. 22 e all'allegato 1 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di attuazione dell'art. 11, della L.R. 1/2005 in materia di valutazione integrata, preso atto che la valutazione complessiva degli effetti sull'ambiente e sui beni culturali è già stata valutata positivamente nel Piano Strutturale, è stato verificato che le azioni della modifica proposta risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e protezione ambientale individuati, e le ridotta portata della variante documenta che non sussistono impatti negativi significativi sull'ambiente e beni culturali 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 approvazione del Regolamento Urbanistico.

Stante il modesto livello della trasformazione prevista dalla variante, anche ai sensi dell'art. 6 c. 3 del D.Lgs. 152/06 competente ai fini della coerenza con l'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, è stato ritenuto che la valutazione avvenga in fase unica, giusto quanto previsto dall'art. 4, comma 4, del Regolamento Regionale 4/R, procedendo contestualmente alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento.

In considerazione del limitato pubblico che abbia interesse, diretto o indiretto, alla trasformazione prevista dalla variante, i processi di partecipazione effettuati sono i seguenti:

- a) è stato pubblicato del documento preliminare sul sito internet del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, dal 27 maggio 2001 al 17 giugno 2011, corredato dagli elaborati esplicativi che rendono facilmente percepibile la natura e la portata dell'intervento anche ai non addetti ai lavori;
- b) è stato messo a disposizione del pubblico un indirizzo di posta elettronica e l'indirizzo di posta certificata cui inviare gli eventuali contributi ed integrazioni alla valutazione, oltre alla possibilità di inviare gli stessi tramite posta o direttamente all'ufficio URP del comune, dal 27 maggio 2001 al 17 giugno 2011;
- c) è stato reso fruibile la conoscenza del procedimento e degli atti presso l'area tecnica-urbanistica ed edilizia privata;

Nei tempi previsti nell'avviso di pubblicazione non sono pervenuti, contributi ed osservazioni. Pertanto il documento di valutazione integrata costituisce relazione di sintesi ai sensi dell'art.10 della LR n.1/2005.

In ragione di quanto valutato nel documento preliminare, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla L.R. n.10/2010 e delle considerazioni svolte, la Giunta Comunale, in qualità di



## Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

### Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

autorità competente, con atto del 21/6/2011 ha deciso di non assoggettare a V.A.S. la variante e, ai fini della Valutazione Integrata, ha verificato che non sussistono impatti negativi significativi sull'ambiente e i beni culturali, riscontrando, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, le coerenze interne ed esterne dello strumento.

Si fa tuttavia presente che la Provincia di Firenze ha trasmesso il contributo al rapporto preliminare per la VAS e VI, con nota del 17/6/2011 (prot. della Provincia del 20/6/2011 n.247737), pervenuta al Comune con PEC del 20/6/2011 e registrata al Protocollo Generale con n.6338 del 21/6/2011. Si rileva che la nota è pervenuta oltre i termini assegnati per la valutazione di assoggettabilità a VAS che per la VI e pertanto non è stata valutata dall'Autorità Competente. Nel parere si rilevavano delle perplessità circa la conformità con il PTCP in relazione alla localizzazione dell'area oggetto di variante. Lo stesso Ente, ha trasmesso con successiva nota del 27/6/2011 (prot. della Provincia del 28/6/2011 n.257493), pervenuta al Comune con PEC del 29/6/2011 e registrata al Protocollo Generale con n.6590 del 29/6/2011, una integrazione a parziale sostituzione della suddetto parere con la quale considera superate le perplessità precedentemente evidenziate e conferma la localizzazione dell'area all'interno del centro abitato individuato con il RUC. Con il primo contributo trasmesso la Provincia raccomanda inoltre che, in prossimità di Corsi d'Acqua e Strade di competenza provinciale, debbano essere preventivamente richiesti, nelle successive fasi del procedimento, i contributi della Direzione Viabilità e della Direzione difesa del Suolo della provincia di Firenze. In riferimento alle raccomandazioni contenute nel contributo della Provincia si da atto che sarà valutata nelle successive fasi del procedimento le necessità di procedere alla richiesta dei contributi suddetti che potranno essere comunque emessi dallo stesso Ente in fase di osservazione al provvedimento adottato, ai sensi del co. 1 dell'art.17 della LR n. 1/2005.

Si rileva altresì che in fase di redazione della variante la Società Casa SPA, competente per la redazione del progetto e della richiesta dei finanziamenti regionali, ha proceduto ad una più attenta verifica progettuale per determinare l'effettivo volume urbanistico necessario per la realizzazione dell'edificio ERP. Ai fini della corretta applicazione delle norme comunali circa il calcolo del volume urbanistico del fabbricato, considerata la caratteristica morfologica del terreno, si è reso necessario aggiungere al calcolo del volume anche il piano interrato destinato a garage e locali accessori. Pertanto, il volume massimo ammissibile per l'intervento di cui trattasi, già valutato nel "documento preliminare" per una entità di circa 1000 mc., è stato definito in 1300 mc. Il fabbricato in progetto risulta comunque invariato rispetto a quello oggetto delle precedenti valutazioni, sia in termini di superficie che di altezza per il quale risulta comunque verificata l'altezza ambientale riportata nella relativa scheda del RUC. Di conseguenza la modifica da apportare alla scheda n.17 dell'Area di Nuovo Impianto "NI n.17 - Via Biagi - Sambuca" di cui all'art.99 delle Norme Tecniche per l'Attuazione, consiste nell' aumento di 700 mc del volume massimo consentito per un volume totale massimo di 1300 mc, oltre alla riduzione di 110 mq dell'area destinata a viabilità pubblica per un totale di 80 mq.

La variazione dell'incremento volumetrico non comporta modifica, al numeri di alloggi previsti e di conseguenza al carico urbanistico. Infatti il progetto consente la realizzazione di n.4 alloggi di ERP, ciascuno per 2 persone, per un totale di n.8 utenti, nel rispetto delle prestazioni energetiche indicate dal finanziamento Regionale ( incremento del 30% dei limiti previsti dal DLGS 311/06 e s.m.i.). Inoltre, come già rilevato nelle precedenti analisi, la variante non comporta modifiche al disegno e all'estensione del lotto nè alla configurazione urbanistica relativa alla

- 4 -

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur11\_1\_var\_sambuca\adozione\relazione\_sintesi\_def.doc



Member of CISQ Federation

**RINA**

ISO 14001:2004  
Certified Environmental System





localizzazione dell'edificio. L'incremento volumetrico previsto non permette la possibilità di variare la sagoma dell'edificio, che risulta essere vincolata dalla limitata estensione del lotto edificabile (c.a 570 mq), delle distanze dai confini e dai fabbricati. Analizzato il volume massimo ammissibile, determinato in mc. 1300, in relazione alle quantità definite nel Piano Strutturale e nello stesso RUC, si determina quanto segue:

- nella relazione allegata al RUC ed in particolare nella "sintesi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico comparato con le previsioni del Piano Strutturale" è riportata, per l'area NI n.17 Via Biagi, la vigente volumetria massima prevista per il comparto, pari a mc. 600. Il totale di dette aree a destinazione residenziale della UTOE n.2 di Sambuca, previste nel RUC, è pari a mc. 14.500. La volumetria proposta in variante è di mc. 1300. Pertanto, sommando alla vigente previsione l'incremento volumetrico proposto, il totale delle aree di Nuovo Impianto a destinazione residenziale della UTOE n.2 di Sambuca risulta essere di mc. 15.200. Tale volumetria è nettamente compresa nel dimensionamento del P.S. che, per tali aree dell'UTOE n.2, è determinato in mc. 25.000;
- in relazione alle verde pubblico e parcheggi previsti nel RUC, considerato il modesto incremento volumetrico proposto con la variante, risultano comunque garantite le quantità minime di dette aree, definite nel DM 1444/68 e nel P.S., con una modifica irrilevante della dotazione pro-capite di tali spazi pubblici (da 55 mq/ab a 52,53 mq/ab.eq), calcolata in base a quanto già verificato per l'UTOE n.2 nella relazione allegata al RUC;
- la presente variante, benché risulti di modesto impatto per quanto concerne gli aspetti geologici, è supportata dalle indagini e analisi di dettaglio e dalla relazione redatta dal Dott. Riccardo Martelli ad integrazione della scheda di fattibilità geologica n.6 del vigente R.U. Detta scheda viene pertanto modificata esclusivamente per la parte riguardante i "Dati Urbanistici", nella quale sono riportati i parametri definiti nelle Norme Tecniche per l'Attuazione.

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

Si può pertanto sostenere che, relativamente agli effetti attesi della variante, non sussistono impatti negativi significativi sull'ambiente in relazione ai criteri di cui all'allegato 1 della LR n.10/2010 e sui beni culturali e che, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, sono state riscontate le coerenze interne ed esterne dello strumento.

Tavarnelle Val di Pesa, li 12/09/2011

Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio  
Ing. Simone Dallai