



**CONTESTUALE ADOZIONE, AI SENSI DEL CO.5 ART.65 E ART.17 DELLA LR1/2005, DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.34 DEL 1/07/2008, PER LA TRASLAZIONE DELL'AREA DI NUOVO IMPIANTO DI CUI ALL'ART.99 "SCHEDE NI N.12 – CHIANTIGIANA SAMBUCA" E DEL PIANO ATTUATIVO PRESENTATO DALLA IMMOBILIARE EDILE F.LLI CHECCUCCI.**

## **RELAZIONE TECNICA**



Si premette che la variante al Regolamento Urbanistico consiste nella traslazione del comparto dell' area Nuovo Impianto "NI n. 12 via Chiantigiana- Sambuca", destinata alla realizzazione di un intervento residenziale con volumetria massima di mc.1000 (estendibili a mc 1500 nel caso in cui l'intervento venga realizzato con criteri di sostenibilità ambientale) e l'attuazione dell'intervento in essa previsto. Tale intervento è disciplinato all'art. 99 delle nta del vigente Regolamento Urbanistico e rappresentato nella tavola n.13 Sambuca sud - UTOE n.2, riportato in estratto nella specifica scheda della NTA. La modifica del comparto è stata proposta con il Piano Attuativo presentato dalla proprietà dell'area. La F.lli Checucci snc, proprietaria del lotto edificatorio come previsto nel vigente RUC, è proprietaria anche dell'area a sud del comparto, attualmente destinata "Verde Agricolo Urbano"; tale circostanza ha permesso alla stessa Società di proporre la traslazione del comparto. La modifica proposta si rende inoltre necessaria per ubicare gli edifici in progetto ad una distanza maggiore di 200 m dal cimitero della Sambuca. La non possibilità di deroga a tale limite, per interventi che non abbiano un interesse pubblico, è stato confermato dalla recente giurisprudenza in materia di vincolo cimiteriale ed in particolare dalla sentenza n.8621 della Corte di Cassazione, Sezione III, del 26 gennaio 2009 e dalla sentenza n.1815 del T.A.R. Toscana, Sezione III, del 11 giugno 2010. Per quanto attiene la fattibilità geologica dell'area di cui trattasi il vigente RUC impone comunque, per l'attuazione dell'intervento, l'approvazione di una variante urbanistica accompagnata da idonei studi geologici in quanto ricadente in classe elevata (4) di pericolosità geologica. La nuova localizzazione proposta è relativa ad un'area avente le stesse caratteristiche di pericolosità geologica della vigente previsione e sarà pertanto seguita la procedura già definita nella relativa scheda della fattibilità geologica. La proposta di Piano presentata dalla società F.lli Checucci snc rende comunque necessaria una variante al RUC, come previsto al comma 4 dell'art.65 della LR 1/2005 che prevede la contestuale adozione e approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo.

Le trasformazioni previste dalla variante non comportano modifiche all'estensione del lotto nè ai parametri urbanistici ed edilizi definiti nella specifica scheda di riferimento né al dimensionamento del RUC. Le modifiche consistono nella traslazione del comparto che assume una diversa configurazione e localizzazione degli edifici dettata dall'orografia e corografia dell'area. Nel comparto proposto si prevede la realizzazione di un unico fabbricato, ubicato in prossimità della strada provinciale chiantigiana n.49. La traslazione proposta, come si rileva dalla tavola 6 del piano attuativo, non comporta modifica all'estensione complessiva del lotto, salvo un modesto incremento dell'area destinata a "pertinenza degli edifici" (entro la quale dovranno essere localizzati gli edifici), a scapito dell'area destinata a verde privato, classifica all'art.39 nel RUC come "Verde Urbano Privato"; ciò è dovuto ad una diversa soluzione progettuale proposta condizionata anche dell'ubicazione dalla strada privata esistente

La nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto e dell'edificio più vicina all'abitato della Sambuca e in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale.

Inoltre la previsione di viabilità pubblica prevista nella scheda del RUC, per la quale è stata verificata la proprietà della Provincia, è stata meglio identificata come fascia verde di corredo alla viabilità e computata come viabilità pubblica esistente.



Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n.7 del 25/03/2010 è costituito dai seguenti elaborati:

le Norme per l'Attuazione;

i seguenti elaborati grafici:

tav.1: Quadro generale di riferimento – disciplina degli insediamenti nel territorio aperto;

tav.1a: Studi per i nuclei storici – Noce e Badia a Passignano;

tav.2: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – il paesaggio agrario;

tav.3: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di massima visibilità;

tav.4: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di contesto della struttura profonda;

tav.5: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – percorsi e idrografia;

tav.6: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – sottozona a funzione agricola e tipi di paesaggio;

tav.7: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – aree di particolare pregio;

tav.8: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – erosione;

tav.9: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – zone di tutela;

tav.10: Disciplina degli interventi nel territorio aperto – viabilità;

tav.11: U.T.O.E. n.1 – Tavarnelle Val di Pesa;

tav.12: U.T.O.E. n.2 – Sambuca nord;

tav.13: U.T.O.E. n.2 – Sambuca sud;

tav.14: U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio;

Allegato A - normativa del territorio agro-forestale;

Allegato B - patrimonio edilizio nel territorio aperto – relazione e criteri classificazione;

Allegato C – patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico – classificazione;

Relazione;

Gli elaborati che fanno parte del Quadro Conoscitivo:

Il patrimonio edilizio nel territorio aperto - Aggiornamento della schedatura;

Il patrimonio edilizio dei nuclei di interesse storico – schedatura;

L'analisi del Patrimonio Edilizio e Urbanistico esistente. Q.C. tav. da n. 1 a n.8;

La ricognizione dei vincoli (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico) contenuta nella tav. Q.C. n. 9;

La ricognizione della rete fognaria contenuta nella tav. Q.C. n. 10;

Le indagini geologiche costituite da:

Relazione tecnica comprensiva degli abachi relativi ai criteri per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione di intervento edilizio o urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area ;

Schede di fattibilità elaborate sulla base della carta di pericolosità geologica in scala 1:2000;

Carta della fattibilità;

Approfondimenti carta geomorfologia in scala 1:2000;

Carta della pericolosità idraulica UTOE n.3 modificata a seguito degli esiti dello studio idraulico;

Studio per l'individuazione del rischio idraulico del T. Pesa in loc. Sambuca;

La valutazione degli effetti ambientali



## Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

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

L'area oggetto di variante è compresa nei beni paesaggistici e culturali di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e la soluzione proposta è stata valutata in conferenza dei servizi ai sensi dell'art.36 del PIT, costituita dalla Regione Toscana, Provincia di Firenze, Soprintendenza per i Beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici e dal Comune, in data 27/10/2011, la quale ha verificato, per il Piano Attuativo, il rispetto la specifica disciplina paesaggistica del PIT. Nella stessa Conferenza la Provincia di Firenze ha segnalato al Comune il rispetto delle condizioni poste nel parere (prot. n.0185104/2011) sulla viabilità, preventivamente richiesto dal Comune;

La proposta di piano attuativo presentata in data 5/11/2009 (prot. n° 05137, Pratica UR n° 2009/2) dalla Società "Costruzioni edili F.lli Checcucci snc", redatta dagli architetti Pucci Luca e Pucci Andrea, modificata in data 25/7/2011 (prot. n. 7361) per l'esame in Conferenza dei Servizi sopra riportata, è costituita dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 1 - planimetria
- Tav. 2 – Relazione tecnica
- Tav. 3 – relazione di valutazione integrata.
- Tav. 4 – relazione paesaggistica
- Tav. 5 – documentazione fotografica
- Tav. 6 – previsioni RU
- Tav. 7 – rilievo quotato
- Tav. 8 – planimetria generale di progetto
- Tav. 9 – zonizzazione e calcoli planivolumetrici
- Tav. 10 – piante
- Tav. 11 – prospetti - sezioni
- Tav. 12 – progetto opere di urbanizzazioni
- Tav. 13 – rappresentazione tridimensionale dell'intervento;
- Relazione geologica, redatta dal Geologo Fabio di Nasso;

In merito alle verifiche preliminari all'adozione effettuate per la variante di cui trattasi, con particolare riferimento alle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS e di Valutazione Integrata, si prede atto di quanto contenuto nella relazione di sintesi redatta dal sottoscritto e di quanto proposto in merito ai contributi prevenuti nella fase preliminare all'adozione.

In particolare si prende atto che le estensioni delle reti dei sottoservizi sono state previste negli elaborati del Piano e che la convezione disciplinerà e garantirà la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie per l'attuazione dell'intervento e che saranno oggetto di specifico progetto.

La proposta di variante consiste nella modifica alla scheda "NI n.12 Strada chiantigiana-Sambuca" contenuta nelle Norme per l'Attuazione e alla tav. n.13 del RUC.

Sono pertanto allegati alla proposta di delibera, oltre agli elaborati del piano attuativo i seguenti elaborati:

- estratto dell'art.99 delle Norme Tecniche per l'Attuazione, con evidenza delle modifiche proposte alla scheda "NI n.12 – strada chiantigiana– Sambuca" e dove sono riportati gli estratti cartografici della tav. 13 allo stato vigente e quello proposto in modifica;
- Norme per l'attuazione, con la modifica proposta;

- 4 -

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur09\_5 checcucci\VARIANTE\_RUC\adozione\relazione\_tecnica.doc



## Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

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

- Tavola n.13 U.T.O.E. n.2 – Sambuca- scala 1:2000, con la modificata proposta;

La presente variante è supportata dalla relazione geologica-tecnica e dalle indagini geofisiche eseguite dal geol. Fabio di Nasso per l'area di cui trattasi e che integreranno la scheda di fattibilità geologica n.58 del vigente R.U. Le indagini sono state pertanto trasmesse all'ufficio Regionale del Genio Civile per la richiesta del preventivo parere tecnico sulla fattibilità dell'intervento (prot.n. 9383/2012), pervenuto in data 18/01/2012 prot. n.532, nel quale sono riportate le indicazioni per la fase progettuale che sono state inserite nel piano attuativo come "condizioni" per l'attuazione dell'intervento e delle quali ne sarà tenuto conto in fase di progetto.

Ai sensi dell'art. 16 della LR n.1/2005, è allagato alla deliberazione di adozione il Rapporto del Garante della Comunicazione di cui all'art. 20 della LR 1/2005 e la Relazione di sintesi concernete la valutazione integrata.

Si ritiene inoltre:

- che la modifica proposta al Regolamento sia stata redatta in conformità a quanto previsto all'art.55 della LR 3.01.05 n.1, sia per i suoi contenuti programmatici che per le metodologie utilizzate.
- che le modifiche apportate 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.

Come disciplinato al comma 4 dell'art.65 della LR 1/2005 si prevede la contestuale adozione e approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo. La procedura da adottare è quella prevista all'art.17 della LR 1/2005 e di seguito riportata:

- 1) adozione della variante al Regolamento Urbanistico e contestuale adozione del Piano Attuativo.
- 2) trasmissione della delibera di adozione alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Firenze, completa degli elaborati allegati, come previsto al comma 1 dell'art.17 della LR 1/2005;
- 3) adozione di tutti gli adempimenti necessari per rendere la delibera e gli elaborati accessibili ai cittadini anche in via telematica sul sito del Comune, e redazione dell'avviso di adozione da pubblicare all'Albo Pretorio e nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana per comunicare che la variante e il Piano sono depositati e a disposizione di chiunque voglia prenderne visione e presentare osservazioni nei quarantacinque giorni successivi alla data di pubblicazione dell'avviso stesso;
- 4) approvazione della variante e del Piano Attuativo, il cui provvedimento conterrà il riferimento puntuale alle eventuali osservazioni pervenute e all'espressa motivazione delle conseguenti determinazioni adottate.
- 5) trasmissione dell'atto di approvazione alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Firenze, completa degli elaborati allegati, come previsto al comma 6 dell'art.17 della LR 1/2005;
- 6) pubblicazione dell'avviso di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa, per l'efficacia della variante e del Piano.

Pertanto:

Visto che il Piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Conferenza della dei servizi, ai sensi dell'art.36 del PIT, allo scopo di verificare la coerenza con le finalità di tutela paesaggistica;

- 5 -

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur09\_5\_checucci\VARIANTE\_RUC\adozione\relazione\_tecnica.doc



Constatato che dal verbale della Conferenza dei Servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, la Provincia di Firenze ed il Comune, tenutasi il 16 settembre 2009, la Conferenza ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del piano attuativo con la condizioni riportate nel verbale stesso, depositato agli atti dell'ufficio urbanistica;

Visto che la proposta di Piano è stata adeguata a quanto rilevato e verificato nelle fasi preliminari e nella relazione di sintesi oltre che nella presente relazione, come risulta dalle integrazioni pervenute in data 9/2/2012 (prot. n.1231);

Visto lo schema di convezione trasmesso a di integrazione del Piano in data 17/02/12 predisposto per regolare le obbligazioni con l'amministrazione comunale in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore;

Dato atto:

- che la modifica proposta al Regolamento è stata redatta in conformità a quanto previsto all'art.55 della LR 3.01.05 n.1, sia per i suoi contenuti programmatici che per le metodologie utilizzate.
- che le modifiche apportate 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.
- che esistono o/e saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
  - l'approvvigionamento idrico,
  - la depurazione,
  - la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o di frana,
  - lo smaltimento dei rifiuti solidi,
  - la disponibilità di energia,
  - la mobilità.
- che la proposta di Piano attuativo è stato sottoposto all'esame della commissione per il paesaggio nella seduta del 28/7/2011 che ha espresso parere favorevole (n.42/2011);
- che la proposta di Piano attuativo è stato sottoposto all'esame della commissione edilizia nella seduta del 23/01/2012 che ha espresso parere favorevole (n.9/2012);
- che la proposta di Piano attuativo sarà sottoposta all'esame della commissione urbanistica consiliare;
- che ai sensi dell'art.62, co.4, della L.R. 1/2005, la Variante e il Piano Attuativo saranno depositati al competente Ufficio Tecnico del Genio Civile in tempo utile e comunque prima dell'adozione, per ricevere dallo stesso ufficio il relativo numero di deposito da riportare in delibera.

Si propone:

- 1) di approvare la presente relazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio;
- 2) di adottare, ai sensi e con le procedure dell'art. 17 della L.R. 3.1.2005 n.1, la variante al Regolamento Urbanistico, relativa all'area di Nuovo Impianto NI n.12 di cui all'art.99 - scheda NI n.17 - Strada Chiantigiana - Sambuca" e costituita dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell'ufficio tecnico:



**Comune di Tavarnelle Val di Pesa**  
Provincia di Firenze

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

- estratto dell'art.99 delle Norme Tecniche per l'Attuazione, con evidenza delle modifiche proposte alla scheda "NI n.12 – strada chiantigiana– Sambuca" e dove sono riportati gli estratti cartografici della tav. 13 allo stato vigente e quello proposto in modifica;
  - Norme per l'attuazione, con la modifica proposta;
  - Tavola n.13 U.T.O.E. n.2 – Sambuca- scala 1:2000, con la modificata proposta;
- 3) di adottare, ai sensi al comma 4 dell'art.65 della LR 1/2005, contestualmente alla variante di cui al precedente punto 2) il piano attuativo presentato dalla società "Costruzioni Edili F.lli Checcucci snc, redatto dagli Architetti Pucci Luca e Pucci Andrea e costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell'ufficio urbanistica:
- Norme Tecniche di Attuazione
  - Tav. 1 - planimetria
  - Tav. 2 – Relazione tecnica
  - Tav. 3 – relazione di valutazione integrata.
  - Tav. 4 – relazione paesaggistica
  - Tav. 5 – documentazione fotografica
  - Tav. 6 – previsioni RU
  - Tav. 7 – rilievo quotato
  - Tav. 8 – planimetria generale di progetto
  - Tav. 9 – zonizzazione e calcoli planivolumetrici
  - Tav. 10 – piante
  - Tav. 11 – prospetti - sezioni
  - Tav. 12 – progetto opere di urbanizzazioni
  - Tav. 13 – rappresentazione tridimensionale dell'intervento;
  - Relazione geologica, redatta dal Geologo Fabio di Nasso;
  - schema di convezione;
- 4) di prendere atto della Relazione di sintesi redatta dal responsabile del Servizio Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.16 della LR n.1/2005, allegata al presente atto;
- 5) di prendere atto della Rapporto del Garante della Comunicazione allegato alla presente deliberazione;
- 6) di dare atto che l'adozione della presente variante, costituisce altresì formale condivisione da parte di questa "autorità procedente" del provvedimento di verifica dell'"autorità competente" di cui alla delibera n. 59 del 21/6/2011;
- 7) di dare atto altresì che , ai sensi della L.R. n. 1/2005 art. 62 co. 4, si è provveduto al deposito degli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze;
- 8) di dare atto che la variante al RU e il Piano Attuativo, ai fini della loro definitiva approvazione, seguiranno la procedura di cui all'art.17 della L.R. 1/2005.

Tavarnelle Val di Pesa, li 17/02/12

Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio  
F.to Ing. Simone Dallai

- 7 -

ire\_X:\PRATICHE\UR\Ur09\_5 checcucci\VARIANTE\_RUC\adozione\relazione\_tecnica.doc