



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 UBICATA IN LOC. SAN DONATO IN POGGIO,
DESTINATA A SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E
LO SPORT, DI CUI ALL'ART.3, COMMA2, LETT.C) DEL DM 2/4/68 N.1444**

RELAZIONE TECNICA

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur11_3_var_parc_sdonato\adozione\atti\relazione tecnica.doc

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 la presente variante al Regolamento Urbanistico consiste nella modifica ad un'area ubicata in loc. San Donato in Poggio, lungo via Senese, in prossimità di Piazza del Pozzo Nuovo, destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, di cui all'art.3, comma2, lett.c) del DM 2/4/68 n.1444 da sottoporre al vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 8.06.201 n.327. L'esigenza di procedere alla variante deriva dalla necessità di rivedere la collocazione di detta area, compresa in un contesto di riqualificazione del centro abitato della frazione di San Donato in Poggio. La volontà dell'Amministrazione è di procedere alla riqualificare della piazza e alla realizzazione del parcheggio pubblico, già previsto nel RUC. E' stato pertanto ritenuto opportuno creare l'accesso pedonale al parcheggio attraverso un percorso verde attrezzato in modo tale da garantire il massimo standard di sicurezza e di migliorare nel contempo la qualità urbana di tale intervento e garantire una continuità con gli spazi di relazione esistenti.

In particolare la variante è finalizzata all'ampliamento e alla diversa collocazione dell'area destinata a verde pubblico. L'area oggetto di variante è di proprietà privata, già destinata in parte a verde pubblico per circa 100 mq ed in parte a Verde Privato - VUP, definito all'art.39 delle NTA quale spazio non edificato di pertinenza di edifici esistenti. La variante comporta un incremento di c.a. 330 mq delle aree destinate a verde pubblico di cui all'art.3, comma2, lett.c) del DM 2/4/68 n.1444 ed una corrispondente riduzione delle aree destinate a Verde Urbano Privato. Tali modifiche sono meglio rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla presente. La nuova area prevista a verde pubblico avrà un'estensione di c.a 430 mq e sarà inclusa tra quelle da sottoporre al vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 8.06.201 n.327, mentre sarà esclusa l'area già destinata a Verde Pubblico e variata a VUP.

Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008 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;

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur11_3_var_parc_sdonato\adozione\atti\relazione tecnica.doc



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

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

L'area di cui trattasi risulta rappresentata nella tavola n.14 del RUC, relativa all'UTOE n.3 di San Donato in Poggio.

Di seguito si riportano gli articoli delle NTA relativi alla destinazione delle aree oggetto di variante:

Art.39 - Aree a verde privato - VUP

Le aree a verde urbano privato, comprese entro tutte le UTOE e corrispondenti alle zone B del D.M. 1444/68, sono costituite da spazi non edificati di pertinenza di edifici esistenti: giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o che definiscono il perimetro delle stesse.

Nelle aree a verde urbano privato che costituiscono pertinenza di edifici residenziali è consentita la realizzazione, nell'ambito di progetti di complessiva sistemazione degli spazi verdi privati o condominiali, di piccoli annessi in legno per il rimessaggio di attrezzi da giardino sulla base dei seguenti parametri urbanistici-edilizi:

- per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m 1,80;

- per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80.

Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dal Codice Civile.

E' inoltre consentita, nel rispetto dei criteri relativi alla permeabilità dei suoli, la realizzazione di volumi tecnici interrati. Tali strutture sono consentite nella misura minima indispensabile alla installazione di impianti tecnologici e di attrezzature per la produzione di energie rinnovabili.

Sono inoltre consentite, sempre nel rispetto delle norme sulla permeabilità e nel contesto di una sistemazione complessiva degli spazi a verde, opere quali muretti, vasche e piscine.

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur11_3_var_parc_sdonato\adozione\atti\relazione tecnica.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

In caso di aree pertinenziali classificate in parte come VUP e in parte zone RF, la superficie deve essere conteggiata nel suo complesso ed il manufatto dovrà essere collocato preferibilmente nell'area classificata come zona RF. E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

Quando le aree a verde privato si configurano come aree boscate ad esse si applicano, con prevalenza sulle presenti NTA, le disposizioni della competente legislazione e dei relativi regolamenti.

Nel caso di edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art.36 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport corrispondono a quelle già realizzate o in possesso della Amministrazione comunale e riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera c), del D.M. 02/04/68 n°1444. La specifica destinazione di ogni area è indicata con apposita sigla negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

Categorie d'intervento consentite

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *nuova edificazione;*

qualsiasi intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima dai confini di proprietà e dal filo strada: m 5,00 o in aderenza

Distanza fra edifici: m 10,00 o in aderenza.

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 dagli Enti competenti in materia Ambientale, consultati nella fase preliminare all'adozione.

Per quanto attiene alla indagini geologiche si richiama la "Relazione tecnica" (elaborato delle indagini geologiche di supporto al RUC), 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. Nella citata Relazione, l'area di cui trattasi, già destinata a verde pubblico, è compresa nell'abaco di fattibilità preliminare delle aree da sottoporre al vincolo preordinato all'esproprio nel quale è riportata la classe di pericolosità definita nelle relative carte geologiche e la fattibilità attribuita in relazione alla previsione urbanistica.

Per quanto attiene alla pericolosità geologica, per detta area compresa nella previsione "Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve" è riportata la classe 2 di pericolosità geologica ed attribuita la classe IV di fattibilità senza ulteriori prescrizioni;

Per quanto attiene alla pericolosità idraulica, detta area e compresa tra i nuovi interventi "impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie"; verificato che per detta area la classe di pericolosità definita nella carta della pericolosità idraulica del Piano Strutturale (tavola n.10 delle indagini geologiche) è la classe 1, è attribuita nell'abaco la classe I di fattibilità.

Per la nuova area da destinare a verde pubblico sono state riscontrate le stesse classi di pericolosità.

Ai sensi dell'art. 62 della LR n.1/2005 e dell'art.3, comma 2, lett.b) c) e d) del regolamento di attuazione DPGR 27/4/2007 n.26/R, trattandosi di variante alla previsione cartografica che non prevede incremento di volume o di superficie utile e modifica di indici e/o superfici edificabili, oltre

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur11_3_var_parc_sdonato\adozione\atti\relazione tecnica.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

a non comportare cambiamenti delle condizioni di pericolosità, non si effettuano nuove indagini geologico-tecniche. Si provvederà quindi, prima dell'adozione, ai sensi del co.4 dell'art.62 della LR n.1/2005 al deposito al Genio Civile di Firenze degli elaborati della variante di cui al comma 1 dell'art.5 del citato DPGR 26/R e della certificazione prevista al comma 2 dello stesso art.5.

Pertanto la proposta di variante consiste esclusivamente nella modifica alla tav. n.14 del RUC e alla relazione, dove sono rappresentate le aree destinate ad opere ed attrezzature pubbliche da sottoporre al vincolo espropriativo ai sensi dell'art.9 del DPR 8/6/2001 n.327 e identificate all'art. 104 del NTA.

Sono pertanto allegati alla proposta di delibera i seguenti elaborati:

- estratto della vigente tav.14: U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio – scala 1:2000;
- tavola n.14 U.T.O.E. n.3 – San Donato in Poggio- scala 1:2000, con la modificata proposta;
- relazione con la modifica proposta alle aree identificate come “*Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve - San Donato*”.

Ai sensi dell'art. 16 della LR n.1/2005, sarà 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.

La procedura da adottare per l'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è quella prevista dall'art.17 della LR 1/2005. Si riportano le fasi della procedura.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3.1.2005 n.1 e successive integrazioni si provvede:

- 1) alla adozione della variante al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/07/2008, costituita dagli elaborati sopra riportati.
- 2) alla 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) ad adottare tutti gli adempimenti necessari per rendere la deliberazione e gli atti della stessa accessibili ai cittadini anche in via telematica sul sito del Comune, e di predisporre l'avviso di adozione da pubblicare all'Albo Pretorio e nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana per comunicare che la variante è depositata e a disposizione di chiunque voglia prenderne visione e presentare osservazioni nei quarantacinque giorni successivi alla data di pubblicazione dell'avviso stesso;
- 4) all'approvazione della variante, il cui provvedimento conterrà il riferimento puntuale alle eventuali osservazioni pervenute e all'espressa motivazione delle conseguenti determinazioni adottate.

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur11_3_var_parc_sdonato\adozione\atti\relazione tecnica.doc





Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

- 5) alla 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) alla pubblicazione dell'avviso di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa, per l'efficacia della variante.

Per quanto attiene all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di cui trattasi, si fa presente che con nota del 30/5/2011 prot, n.5685 è stato trasmesso ai proprietari dell'area l'avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'art.11 del DPR 327/2001.

Ai sensi dell'art.8 della L.R. 18/2/2005 n.30, sarà comunicato agli stessi soggetti, il deposito degli atti della variante, previsto dall'art.17 co.2 della L.R. n.1/2005.

Eventuali osservazioni o contributi che perverranno prima dell'adozione dalla variante saranno valutati nella fase prevista per l'esame delle osservazioni di cui al co.5 dell'art.17 della LR n.1/2005 e riportato al precedente punto 4).

Tavarnelle Val di Pesa, li 22/6/2011

Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio
Ing. Simone Dallai