



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 17.07.2015

OGGETTO: Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014 - Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano Attuativo - intervento in loc. Castelrotto.

L'anno duemilaquindici e questo giorno diciassette del mese di luglio, alle ore 18.20, nel Palazzo Comunale, si è riunito il **Consiglio Comunale**, in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, previo avviso regolarmente notificato a norma di legge.

All'appello nominale dei Consiglieri in carica risultano:

01) BARONCELLI David	P	08) MARINI Alberto	P
02) SANTUCCI Pamela	P	09) COMI Roberto	P
03) PISTOLESI Tatiana	P	10) RIZZOTTI Lorenzo	P
04) BAGNI Tiberio	P	11) FROSALI Marco	A
05) TOMEI Francesco	P	12) COMUCCI Leonardo	A
06) FONTANI Roberto	P	13) FANTINI Anna	P
07) FERRARO Giuseppe Gennaro	P		

Sono, altresì, presenti gli Assessori esterni Venturini Davide, Casamonti Giulia, Baretta Marina.

E' presente il Consigliere straniero aggiunto Emiljana Shaho, Presidente della Consulta degli Stranieri.

PRESIEDE l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale Alberto Marini con l'assistenza del Segretario Comunale Dott. Rocco Cassano incaricato della redazione del presente verbale.

ACCERTATA la legalità del numero degli intervenuti, si passa all'esame dell'oggetto sopra indicato, il cui verbale è letto, approvato e sottoscritto come segue:



Il Sindaco David Baroncelli illustra il punto all'ordine del giorno;

OMISSIS

Dopo di che:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26.04. 2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 01.072008;
- che il vigente Regolamento Urbanistico è stato modificato con successive varianti;
- che ai sensi dell'art.55, comma 5 e 6, della L.R.n. 1/2005 risultano scadute le previsioni del 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 N.T.A. "*edifici ad uso agricolo/annesso agricolo*";
- che la società Antinori Agricola S.r.l. è proprietaria, di detti annessi agricoli, realizzati negli anni '70 in materiale prefabbricato, da tempo non più utilizzati ed in fase di evidente degrado, aventi una volumetria complessiva di circa mc.10500;
- che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ex L.R.n. 64/1995 in cui erano ricompresi taluni dei suddetti annessi, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 10.02.2003 (senza valore di piano attuativo) ed oggetto di atto d'obbligo unilaterale autenticato Notaio Steidl in data 03.03.2003, 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, in particolare, all'art. 82 N.T.A. del RU, per tutti gli annessi di Castelrotto (appositamente censiti nel R.U.C. con Schede da 431 a 436 comprese), è stato previsto il recupero di 3.600 mc. dell'esistente e la rilocalizzazione parziale (55%) del volume ricostruibile, con le destinazione consentite, nelle aree di pertinenza dell'insediamento esistente e la residua parte (45%) da destinare ad edilizia



residenziale convenzionata, con possibili collocazioni in continuità con l'edificio esistente di Badia a Passignano;

- 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 P.M.A.A.; 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, comma 6, della L.R.n. 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;

Ritenuto di avviare le procedure per la Variante al R.U. e di prevedere:

- per i capannoni esistenti oggetto di intervento, la realizzazione di nuovi edifici, con una volumetria massima (così come consentito dal PS) pari al 30% del volume legittimamente edificato da realizzare in località Castelrotto,
- i seguenti parametri urbanistici per il recupero degli annessi: Volume 3.153,30 mc, Superficie 1.051,10 mq (fatta salva la verifica da parte del competente ufficio comunale del volume esistente legittimamente edificato che sarà eseguita a seguito della presentazione del 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;
- che il piano di recupero sarà attuato attraverso un piano attuativo di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia in funzione degli approfondimenti oggetto di presente studio;

Rilevata l'importanza e la necessità di studiare, in fase di Piano Attuativo, 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;

Ritenuto di procedere ad una variante puntuale al RU, ai sensi dell'art.228, comma 2, della L.R. n.65/2014 e pertanto all'avvio del procedimento della variante ai sensi dell'art.17 della stessa legge;

Preso atto:

- che la presente variante è soggetta, ai sensi dell'art.14 della L.R.n.65/2014, al procedimento di V.A.S. nei casi e con le modalità della L.R. n.10/2010;
- che la variante rientra nel capo di applicazione della verifica di assoggettabilità a V.A.S., come disposto all'art.5, comma 3, lett. a) e che pertanto la procedura della V.A.S. è subordinata alla valutazione della significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge;



Dato atto che, ai sensi dell'art.17, comma 2, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di V.A.S.;

Dato atto altresì, come disposto all'art.107 della L.R. 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;

Richiamato inoltre l'art.25 della L.R. n.65/2014 per quanto attiene alla procedura della conferenza di pianificazione;

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

Visto quanto disposto dal D.Lgs n.152/2006 e dalla L.R.n.10/2010 in materia di V.A.S.;

Dato atto che i documenti tecnici di avvio del procedimento sono stati redatti dagli Architetti Silvia Viviani e Bernardo Tori in sinergia e condivisione con gli uffici tecnici del Comune, in quanto elementi necessari per l'adozione ed approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata e contestuale variante al R.U. (trasmessi con prot. n. 6482/2015 e n.6483/2015) e costituiti dai seguenti elaborati:

- Relazione di avvio del procedimento;
- Documento preliminare di assoggettabilità a V.A.S.;

Dato atto 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;

Vista la Relazione di avvio del procedimento redatta ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014;

Rilevato che con la variante si propone il raggiungimento degli obiettivi ed azioni di seguito elencati è più precisamente illustrati nella relazione di avvio del procedimento allegata alla presente deliberazione:

Obiettivi

- Recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- Definizione di un progetto di paesaggio per l'area di Castelrotto;
- Potenziamento e caratterizzazione dell'offerta turistica riferita in particolare ai fruitori dell'area protetta di Badia a Passignano;

Azioni

- Demolizione dei sei annessi agricoli esistenti e non più utilizzati e ricostruzione di due edifici principali e due secondari, con destinazione residenziale libera e congrui al contesto;
- Localizzazione nei pressi del parcheggio esistente di Badia a Passignano di un piccolo edificio da destinare a punto informativo, servizi e accoglienza turistica;
- Riqualificazione del paesaggio nell'area interessata dalle azioni di trasformazione.

Preso atto del Documento preliminare di assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art.22 della L.R.n.10/2010, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A) a farne parte integrante e sostanziale;

Richiamate:

- la delibera del Consiglio Comunale n.49 del 25.09.2012 con la quale sono state individuate, ai sensi della L.R. n.6/2012, le "Autorità" in materia di V.A.S. per i piani e programmi di competenza del Comune ed in particolare è stato individuato in qualità di "Autorità procedente" lo stesso Consiglio Comunale;



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE

- la delibera della Giunta Comunale n.63 del 09.10.2012 con la quale è stato nominato, in qualità di "*Autorità competente*", il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici;

Ritenuto di coinvolgere nel percorso di formazione della presente Variante e di Valutazione degli effetti ambientali, oltre l'"*Autorità Competente*" i seguenti soggetti che potranno presentare il parere di competenza, o eventuali contributi utili al procedimento:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- A.T.O. Toscana centro;
- A.T.O. Rifiuti;
- A.R.P.A.T.;
- ASL n. 10 Firenze;
- Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza BAPSAE;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Autorità di bacino;
- Publicacqua SPA;
- Toscana Energia SPA;
- Enel SPA - Dipartimento e Divisione Infrastrutture e reti;

Dato atto che la consultazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed i contributi all'avvio del procedimento di variante al Regolamento Urbanistico dovranno concludersi entro trenta giorni dalla trasmissione del documento preliminare e del documento di avvio del procedimento;

Dato atto che il Garante dell'Informazione e di Partecipazione per il Procedimento di Variante e di Piano Attuativo è la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 6584/2015;

Ritenuto di rendere consultabile gli atti del procedimento di variante via telematica ai sensi della L.R.n. 65/2014 e s.s.m.m.i.i., oltre alla pubblicazione di avvisi e manifesti;

Dato atto che ai sensi dell'art.7, comma 1 bis, lett. a), della L.R. n.10/2010 il procedimento di V.A.S. si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente, o il proponente, trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'art.22 della stessa legge;

Ritenuto, per quanto sopra, di avviare:

- il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art.17 della L.R.n. 65/2015;
- il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.5 bis della L.R.n. 10/2010;

Vista la relazione del Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio, Ing. Simone Dallai, allegata al presente provvedimento sotto la lettera B) per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267 del 10.08.2000 dal Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio per quanto concerne la regolarità tecnica dal Responsabile dell'Area Servizi Finanziari - Tributi e Cultura per quanto concerne la regolarità contabile;

Con votazione resa a scrutinio palese dai Consiglieri presenti e votanti, che ha dato il seguente risultato:



PRESENTI = 11
VOTANTI = 10
FAVOREVOLI = 10 (*Baroncelli, Santucci, Pistolesi, Tomei, Bagni, Fontani, Ferraro, Marini, Comi, Fantini*)
CONTRARI = 0
ASTENUTI = 1 (*Rizzotti*)

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse suesposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare la relazione del Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio, Ing. Simone Dallai che si allega al presente atto sotto la lettera B) a farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di avviare, ai sensi dell'art. 17, della L.R.n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico per l'intervento in loc. Castelrotto;
- 4) di approvare la "*Relazione di avvio del procedimento*" redatto ai sensi dell'art.17 della L.R.n. 65/2014 e allegata al presente atto sotto la lettera C) a farne parte integrante e sostanziale;
- 5) di dare atto che la presente variante è soggetta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.5, comma 3, lett. a), della L.R.n. 10/2010 e pertanto di prendere atto dei contenuti del "*documento preliminare di assoggettabilità a VAS*" redatto ai sensi dell'art.22 e allegato al presente atto sotto la lettera A) a farne parte integrante e sostanziale;
- 6) di dare atto altresì che il Garante dell'Informazione e di Partecipazione per il Procedimento di Variante e di Piano Attuativo è la Dott.ssa Gianna Magnani, nominata con atto prot. 6584/2015 che provvederà alle attività di informazione e partecipazione come in premessa indicato;
- 7) di avviare contemporaneamente il procedimento di V.A.S., dando mandato ai soggetti competenti di porre in atto tutti gli adempimenti previsti dalla legge per dar corso al procedimento, compresa la trasmissione del documento preliminare di assoggettabilità a V.A.S. all'autorità competente;
- 8) di dare atto, ai sensi dell'art.107, comma 3, della L.R.n. 65/2014, di procedere all'adozione ed approvazione della presente variante contestualmente al relativo Piano Attuativo;

Quindi,



IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevata l'urgenza di procedere alle fasi successive di redazione e pubblicazione degli atti necessari al completamento della procedura di legge.

Esperita la votazione in forma palese ed accertatone il seguente risultato:

PRESENTI = 11
VOTANTI = 10
FAVOREVOLI = 10 (*Baroncelli, Santucci, Pistolesi, Tomei, Bagni, Fontani, Ferraro, Marini, Comi, Fantini*)
CONTRARI = 0
ASTENUTI = 1 (*Rizzotti*)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.



DELIBERAZIONE N° 38/CC DEL 17.07.2015

**PARERE AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1°, D.LGS. 18.08.2000 N° 267, IN MERITO
ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE PER OGGETTO:**

Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014 - Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano Attuativo - intervento in loc. Castelrotto.

UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO

Il sottoscritto, nella propria qualità di Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;

Visto l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

E S P R I M E

il proprio **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica relativamente all'adozione della proposta di deliberazione in oggetto da parte dell'organo competente.

Tavarnelle V.P., li 16.07.2015

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO ASSOCIATO GOVERNO DEL TERRITORIO
f.to Ing. Simone Dallai

AREA SERVIZI FINANZIARI - TRIBUTI E CULTURA
Ufficio Ragioneria

La sottoscritta, nella propria qualità di Responsabile dell'Area Servizi Finanziari - Tributi e Cultura dell'Unione Comunale del Chianti Fiorentino;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;

Visto l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

E S P R I M E

il proprio **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile relativamente all'adozione della proposta di deliberazione in oggetto da parte dell'organo competente.

Tavarnelle V.P., li 16.07.2015

IL RESPONSABILE
DELL'AREA FINANZIARIA - TRIBUTI E CULTURA
f.to Rag. Anna Grassi



IL PRESIDENTE
f.to Alberto Marini

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Rocco Cassano

PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 la presente Deliberazione è pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa in data odierna e per 15 giorni consecutivi.

Tavarnelle V.P., 23.07.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Rocco Cassano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente Deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. n° 267/2000.

La presente Deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Tavarnelle V.P., 17.07.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Rocco Cassano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Comunale certifico che la presente Deliberazione è stata affissa all'Albo pretorio per la pubblicazione per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e che contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Tavarnelle V.P.,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Rocco Cassano
