



**Oggetto: PROCEDIMENTO EX ART.8 DPR 160/2010  
PER**

**PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE E TETTOIA CON  
CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO -  
Proponente Soc. "3 ELLE S.r.L." - Indizione della conferenza dei servizi e contestuale  
Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

**PARERE UNICO REGIONALE.**

**IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE**

**PREMESSO CHE**

- con nota pervenuta in data 04/11/2021 prot. Reg. 428214 il Servizio SUAP del Comune di Barberino Tavarnelle ha convocato la prima conferenza di servizi con modalità sincrona ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, avente ad oggetto "Progetto di realizzazione di nuovo edificio artigianale e tettoia e contestuale Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 35 della LR 65/2014", proposto dalla Società 3Elle Srl, per il giorno Lunedì 6 Dicembre 2021;
- ai sensi dell'articolo 26 bis della l.r. 40/2009 e del Decreto del Direttore Generale n. 6153/2018, il sottoscritto Arch. Marco Carletti è stato designato rappresentante unico regionale (RUR), abilitato ad esprimere definitivamente in modo univoco e vincolante la posizione delle strutture organizzative regionali e delle amministrazioni riconducibili alla Regione (nota prot. A00GRT/435903/N030020 del 9/11/2021);
- Ai fini della definizione della posizione unica regionale, in data 09/11/2021 con nota prot. 435074 il sottoscritto, ai sensi dell'art 26 ter della l.r. 40/2009, ha richiesto ai responsabili delle strutture regionali e delle amministrazioni regionali coinvolte di far pervenire le determinazioni richieste in termini di assenso o dissenso;

**PRESO ATTO** che oggetto del procedimento SUAP è la richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014 per la realizzazione di un nuovo edificio artigianale e tettoia con contestuale redazione di variante al Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi dell'art.35 della L.R. 65/2014 localizzato nell'area industriale "Le Grillaie - Le Drove"; l'immobile di previsione si inquadra parte in zona di RU (Regolamento Urbanistico) Zone omogenee "D sottozona D1 - Zone industriali ed artigianali" e parte in Zone omogenee "D sottozona D2 - Zone industriali ed artigianali" (art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA).



**PRESO ATTO** altresì che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio e di una tettoia di collegamento con l'edificio esistente, rappresentato nel foglio di mappa n. 45 p.lle 516-525-527-720-718-766, per un totale di 1.318,50 mq di SUL (Superficie Utile Lorda) ed un'altezza massima minore di 10 metri con il raggiungimento del 40,9% del rapporto di copertura;

**PRESO ATTO** che la Variante al PS e R.U. si rende necessaria al fine di aumentare il dimensionamento a destinazione produttiva nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico di Barberino Val d'Elsa per l'UTOE 3.4 "Fondovalle dell'Elsa" di mq. 1.318,50 senza apportare né modifiche cartografiche né integrazioni disciplinari agli strumenti sopracitati.

**PRESO ATTO** che l'intervento di cui trattasi, pur essendo conforme alle previsioni del vigente RU dell'ex Comune di Barberino Val d'Elsa, risulta soggetto alle limitazioni di cui all'art. 4 delle NTA di suddetto RU da leggersi in maniera combinata con la tabella relativa al dimensionamento di cui all'Appendice 1 delle stesse NTA dalla quale si evince l'esaurimento della capacità edificatoria relativa agli ampliamenti con destinazione produttiva per la zona industriale Fondovalle Elsa;

**PRESO ATTO**, infine che la previsione ricade all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.

**CONSIDERATO** che in relazione alla documentazione trasmessa il Responsabile Unico Regionale, con nota prot. Reg. 456453 del 24.11.2021 ha richiesto chiarimenti ed integrazioni, nello specifico in relazione ai seguenti aspetti:

1. la lettera di convocazione è specificato che "...l'intervento ricade in area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.Lgs 42/2004, ma il tratto di Drove che insiste sull'area in esame rientra nell'elenco di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale n.95 del 11/03/1986, che individua i tratti esclusi dall'applicazione del vincolo paesaggistico, come riportato nella relazione sull'intervento"; peraltro l'elaborato proto 2021\_10293\_03 Estratto\_PS\_vincoli riporta per intero la fascia di 150 mt. dal corso d'acqua senza indicare che si tratta di un tratto escluso dal vincolo stesso, né riporta una indicazione, seppure sommaria della posizione del fabbricato rispetto a tale fascia di rispetto. Si ritiene pertanto integrare la documentazione fornendo chiarimenti in relazione alla presenza o meno di tale vincolo che vincolerebbe l'esito della conferenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Gli elaborati relativi alla Variante al RU "proto\_2021\_10293\_03\_Estratto\_RU" e "proto\_2021\_10293\_04\_Estratto\_RU\_dett" non riportano l'indicazione della posizione del fabbricato di progetto, pertanto, anche ai fini della valutazioni in relazione alla presenza del



vincolo paesaggistico di cui sopra, è necessario integrare la documentazione in tal senso.

**PRESO ATTO** che con nota prot. 470251 del 03.12.2021 il Responsabile dell'Area SUAP del Comune di Barberino Tavarnelle ha trasmesso la documentazione integrativa.

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa comprensiva delle integrazioni.

**VISTI** i contributi trasmessi dai Settori interpellati e di seguito allegati al presente parere, e specificatamente:

il contributo del **Settore Valutazione Impatto Ambientale Strategica** acquisito dal rappresentante unico in data 25.11.2021 (prot. 462173) e già trasmesso al Comune di Barberino Tavarnelle, con il quale si evidenzia che:

- In relazione alla presenza di beni paesaggistici, sull'area di intervento della Variante si rilevano alcune incongruenze negli gli elaborati della Variante. In particolare la Tav. 3\_Estratto\_PS\_vincoli evidenzia la presenza di un'area vincolata ai sensi dell'art. 142, co 1 lett. c del D.Lgs 42/2004, mentre il DP (v. pag. 14) specifica che non sono presenti vincoli paesaggistici in quanto *"il tratto del Torrente Drove che insiste sull'area in esame rientra nell'elenco di cui alla DCR 95 del 1986 che individua i tratti esclusi dall'applicazione del vincolo paesaggistico"*. Dalla rappresentazione cartografica non ricognitiva della cartografia del PIT-PPR consultabile sul Geoscopio regionale risulta invece la presenza del buff di 150 m relativa all'area vincolata. Si evidenzia pertanto la necessità di operare gli opportuni riscontri presso le amministrazioni competenti alla verifica della sussistenza del bene paesaggistico, al fine di verificare l'eventuale applicazione della specifica normativa di tutela (Elaborato 8B del PIT-PPR).

- In merito alla fattibilità dell'intervento proposto dalla Variante il DP rileva che *"La fattibilità dell'intervento rispetto alla pericolosità idraulica è condizionata dal fatto che sull'area è presente pericolosità idraulica 3 e 4"*. Tale affermazione non è accompagnata da approfondimenti necessari a valutare la fattibilità della previsione stessa. Si richiama in merito l'art.104, co.3 della Lr 65/2014, che stabilisce di definire, anche in fase di formazione di varianti, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, *"le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste"*. Si ricordano inoltre le verifiche e le analisi da effettuarsi ai sensi della Lr 41/18 in materia di rischio idraulico e di tutela dei corsi d'acqua, con particolare riferimento alle norme che si rivolgono direttamente agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. La fattibilità degli interventi sotto il profilo della sicurezza idraulica dovrà quindi essere verificata con le competenti autorità e uffici.

il contributo del **Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione** del Paesaggio - acquisito dal



rappresentante unico in data 03.12.2021 (prot. 470101) con il quale, in riferimento alla sussistenza e consistenza del Bene Paesaggistico per la tutela *ope legis* di cui all'art. 142, c.1, lett. c) (fiumi torrenti e corsi d'acqua) nell'area interessata dall'intervento, si evidenzia che "Sebbene dalla rappresentazione cartografica riportata negli elaborati del PIT-PPR, l'areale di vincolo non collimi perfettamente con la lettura delle esclusioni operate dalla DCR n.96/1986, richiamando quanto sopra precisato in merito al valore puramente ricognitivo di detta cartografia, sembra riscontrarsi la presenza del vincolo esclusivamente nella Provincia di Firenze, nel tratto sopra specificato del Torrente Drove di Tattera. Inoltre, dalla toponomastica attuale della CTR, il tratto di corpo idrico ricompreso tra il Torrente Staggia e la confluenza del Drove di Cinciano con il Drove di Tattera, è denominato Torrente Drove incluso, come già detto, nell'Allegato L e privo di esclusioni da parte della DCR del 1986." A conclusione di tale disamina si evidenzia che quanto sopra descritto trova riscontro nella stessa cartografia di Piano Strutturale presente tra gli elaborati allegati alla pratica in oggetto. Si trasmette tale nota anche agli uffici del Segretariato Regionale del MIC al fine di condividere l'interpretazione proposta in merito alla sussistenza del vincolo parziale relativamente al Torrente Drove di Tattera nel territorio della Provincia di Firenze."

il contributo del **Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale**, acquisito dal rappresentante unico in data 10.11.2021 (prot. 436288) , nel quale si rileva che l'area interessata dall'intervento non interferisce con aspetti relativi alla rete stradale classificata regionale.

il contributo del **Settore Servizi Pubblici Locali Energia Inquinamenti** acquisito dal rappresentante unico in data 19.11.2021 (prot.451589) con il quale riporta i contributi relativi alle componenti ambientali idonei a incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale.

il contributo del **Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Firenze** - acquisito dal rappresentante unico in data 11.11.2021 (prot. 439161) con il quale si comunica che "a seguito all'esame della documentazione presentata (Prot. n. 428290 del 05.11.2021 e 435074 del 09.11.2021), per quanto di competenza si comunica l'inizio del procedimento, con attribuzione numero di deposito (3705 del 10.11.2021) e si esprime esito positivo del controllo.

il contributo del **Settore Logistica e Cave** - acquisito dal rappresentante unico in data 15.11.2021 (prot. 441983) con il quale si segnala che " non si rilevano interferenze con la materia dell'attività estrattiva di cava.

il contributo del **Settore Sismica**, acquisito dal rappresentante unico in data 02.12.2021 (prot. 469715), nel quale si rileva che l'area interessata dall'intervento non interferisce con aspetti relativi



alla rete stradale classificata regionale.

### **IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-ter della legge n. 241/1990 e per quanto di propria competenza ritiene esprimere quanto di seguito:

In attesa di una condivisione da parte del Segretariato Regionale del parere espresso da parte del Settore Regionale, il Rappresentante Unico Regionale ritiene di sospendere l'espressione del parere in attesa di conoscere gli esiti di tali verifiche.

Nel caso in cui, come anticipato dal parere del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio, fosse confermato che le previsioni edificatorie ricadono all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1, lett. c) del D.Lgs 42/2004 in relazione alla presenza del torrente Drove di Tattera, l'intervento deve risultare coerente con gli indirizzi e conforme alle prescrizioni di cui all'art. 8 c.2 e 3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR – Disciplina dei Beni paesaggistici.

In considerazione delle valutazioni già espresse dal nostro Settore per le motivazioni sopra esposte si invita il Comune a valutare l'opportunità di considerare l'intervento come ricadente nel vincolo, procedendo alla richiesta di integrazioni al proponente per la predisposizione degli elaborati ai fini della richiesta di autorizzazione paesaggistica in relazione all'intervento oggetto della conferenza.

Il Rappresentante Unico Regionale ricorda altresì che l'espressione del proprio parere sarà subordinato al rispetto delle prescrizioni e adempimenti di cui ai pareri dei settori regionali allegati ed al completamento con esito positivo del procedimento di verifica di assoggettabilità/Vas ai sensi della L.R. 10/2010.

### **IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE**

Dirigente responsabile del Settore Pianificazione del Territorio  
arch. Marco Carletti