



Comune di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

Riduzione della zona di rispetto cimiteriale, controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvazione della 13^a e 14^a Variante di tipo semplificato al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 32 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposte da Carron Cav. Angelo s.p.a. (13[^] variante) e Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV (14[^] variante)

**Relazione di Conformità
del Responsabile del Procedimento
(aggiornata al 10/10/2023)**

(Allegato A)



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

1. PREMESSA

Il Comune di Vinci è dotato di Piano Strutturale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 21.07.2010, esecutiva a tutti gli effetti di legge, il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. il 25.08.2010) e di Regolamento Urbanistico (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.02.2015, esecutiva a tutti gli effetti di legge, il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. il 08.04.2015).

Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale sono stati avviati e conclusi i seguenti procedimenti di variante:

- 1^a Variante al Piano Strutturale per aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica limitatamente a tre lotti di terreno – Approvata con Deliberazione del C.C. n.41 del 26.09.2013, pubblicata sul BURT n. 44 del 30.10.2013;
- 2^a Variante di minima entità al Piano Strutturale, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 1/2005, per l'aggiornamento delle carte della pericolosità idraulica, geologica e sismica e piccole precisazioni alle N.T.A. – Approvata con Deliberazione del C.C. n.10 del 27.03.2014, pubblicata sul BURT n. 17 del 30.04.2014;

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati avviati e conclusi i seguenti procedimenti di variante:

- 1^a Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, per un complesso edilizio posto in loc. Spicchio-Sovigliana – Adottata con Deliberazione del C.C. n.68 del 21.10.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 52 del 28.12.2016;
- Piano Attuativo relativo a "Villa Fattoria Baronti-Pezzatini" con contestuale 2^a variante al R.U., in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. – Approvato con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, pubblicata sul BURT n. 4 del 25.01.2017.
- 3^a Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Del. C.C. n. 26 del 28.04.2017, pubblicata sul BURT n. 20 del 17.05.2017.
- 4^a Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. , adottata con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 20 del 16.05.2018.
- 5^a Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da MAGIS s.r.l. e BFFG s.r.l. per un edificio posto in loc. Vitolini – adottata con Del. del C.C. n.54 del 09.11.2018, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 51 del 19.12.2018.
- Variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, con contestuale 3^a Variante al Piano Strutturale e 6^a al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 17 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n. n. 24 del 09.04.2019 e pubblicata sul BURT n.20 del 15.05.2019, con efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT;
- 4^a Variante al Piano Strutturale e 7^a al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 17 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n.25 del 09.04.2019 e pubblicata sul BURT n.20 del 15.05.2019, con efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Riduzione della zona di rispetto cimiteriale e 8ª Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, per l'area dell'ex consorzio agrario di Vinci – adottata con Del. del C.C. n.9 del 13.03.2020, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 23 del 03.06.2020.
- 10ª Variante di tipo semplificato al Regolamento Urbanistico, in conformità al P. S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da Apice s.r.l. per un immobile posto in via Limitese – Approvata con Del. Del C.C. n.5 del 23.02.2021, con avviso pubblicato sul BURT n.9 del 03.03.2021.
- 5ª Variante al Piano Strutturale e 9ª al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da Sammontana s.p.a. – Approvata con Deliberazione del C.C. n.75 del 28.09.2021, pubblicata sul BURT n. 40 del 06.10.2021;
- 11ª Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n.18 del 21.04.2022 e pubblicata sul BURT n.19 del 11.05.2022, con efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.
- Riqualficazione SP13-Montalbano – mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 2° lotto - Variante al Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della L.R.T. 65/2014 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità – adottata con Del. C.C. n. 55 del 29.06.2021, pubblicata sul BURT n.27 del 07.07.2021, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n.33 del 18.08.2021;
- Riqualficazione SP13-Montalbano – mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 3° lotto - Variante al Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della L.R.T. 65/2014 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità – adottata con Del. C.C. n. 86 del 29.11.2022, pubblicata sul BURT n.50 del 14.12.2022, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 4 del 25/01/2023;
- 17ª variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., per l'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - "riqualificazione dell'area – Tamburini- finalizzata alla realizzazione di "alloggi sociali" e a incrementare i servizi e la qualità dell'abitare dei residenti di questa zona a margine del centro storico di Vinci" e "progetto di rigenerazione urbana per l'inclusione sociale e la promozione della cultura denominato -Vinci Immaginari Futuri-" (Indizione, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 12/2022, di conferenza dei servizi ai sensi dell'art.14 comma 2 della L.241/90 con comunicazione del 07/12/2022 prot. 32203) - Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 31/01/2023 è stato preso atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi rendendo efficace la variante stessa.

Attualmente sono in corso i seguenti procedimenti:

- il Comune di Vinci con Deliberazione di Giunta n. 313 del 28.11.2018 ha ratificato la deliberazione della Giunta del Comune di Empoli n.185 del 12.11.2018 di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale delle città e territori delle due rive, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Vinci, Capraia e Limite, Cerreto Guidi e Montelupo Fiorentino ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 14.09.2021 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Piano Attuativo PA54 con contestuale 6^a Variante al Piano Strutturale e 12^a al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 32 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da D+F s.r.l. – adottate con Del.C.C. n. 54 del 28/07/2023, con pubblicazione sul BURT n. 32 del 09/08/2023;
- Piano Attuativo PA*33 con contestuale 15^a Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30, 32 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da GIVI s.r.l. – approvazione con Del. C.C. n.72 del 29.09.2023;
- 16^a Variante al Regolamento Urbanistico proposta da Sammontana s.p.a. – atto di indirizzo con Del. G.C. n. 141 del 21.06.2022;

E' doveroso precisare che:

- il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato ai sensi dell'art. 231 secondo le disposizioni di cui alla L.R. 1/2005 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.02.2015, esecutiva a tutti gli effetti di legge, il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. il 08.04.2015);
- nel quinquennio successivo all'approvazione del R.U. il Comune può adottare varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, cui partecipano la Regione, la Città Metropolitana e il Comune;
- il giorno 8 aprile 2020 sarebbe dovuto scadere il primo quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico; comunque visto l'avvio del procedimento di elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale, di cui in premessa, come stabilito dall'art. 231 comma 2 della L.R. 65/2014, il Comune può adottare ed approvare varianti semplificate fino all'adozione del Piano Strutturale stesso;
- con il D.L. n.18 del 17 marzo 2020 recante "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", sono state assunte misure che, fra l'altro, mirano a garantire maggiore semplificazione delle procedure amministrative;
- con Delibera della Giunta Regionale n.433 del 30.03.2020 avente per oggetto "*Art.103 del d.l. 18/2020. Indicazioni operative in materia urbanistica*" e le successive L.R. 31 del 29 maggio 2020 – *proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVI-19*, L.R. 15 del 14 maggio 2021 – *proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica in relazione al perdurare della situazione di emergenza sanitaria COVI-19. Modifiche alla L.R. 31/2020*, sono stati prorogati i termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici, con esclusione delle previsioni comportanti vincoli preordinati all'esproprio;

Pertanto le previsioni del Regolamento Urbanistico sono tuttora valide, eccetto quelle comportanti vincoli preordinati all'esproprio.

2. ITER DI FORMAZIONE E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R. U.

Con Deliberazione C.C. n.100 del 21/12/2022 avente ad oggetto: "Riduzione della zona di rispetto cimiteriale ed adozione della 13^a e 14^a variante al regolamento urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. proposte da Carron Cav. Angelo s.p.a. (13^a variante) e Pubbliche Assistenze riunite di Empoli odv (14^a variante)



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

variante), erano state, appunto, adottate la 13^a e la 14^a variante al Regolamento Urbanistico vigente.

Successivamente era stato pubblicato l'avviso sul Burt n. 1 del 04/01/2023. Durante i 30 giorni di pubblicazione previsti dall'art. 32 della L.R. 65/2014, non erano pervenute osservazioni.

Poiché le modifiche al Regolamento Urbanistico determinavano l'assoggettamento a vincolo preordinato all'esproprio come rappresentato nella tavola "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", con Determinazione n.26 del 17/02/2023 era stato approvato l'elenco dei beni da sottoporre a vincolo espropriativo e lo schema di avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo stesso.

Con comunicazione del 17/02/2023 prot. 4278 era stato dato avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, a seguito dell'adozione della 13^a e 14^a variante al Regolamento Urbanistico, tramite raccomandata ai singoli interessati, risultando gli stessi inferiori a 50 soggetti, comunicando che gli interessati avevano 30 (trenta) giorni per la presentazione delle osservazioni.

In merito a tale comunicazione erano pervenute n.3 osservazioni:

1. Prot. 6456 del 13/03/2023
2. Prot. 8641 del 03/04/2023
3. Prot. 9124 del 06/04/2023

La n.2 (prot. 8641 del 03/04/2023) oltre ad entrare in merito sulle previsioni urbanistiche oggetto di variante, aveva evidenziato che la comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio risultava viziata dall'omissione delle garanzie partecipative indicate dal D.P.R. n.327/2011, art.11, comma 1, lett. A), poiché la comunicazione di avvio del procedimento era stata inviata successivamente all'adozione della Variante al R.U. e della relativa pubblicazione sul B.U.R.T;

Riscontrando effettivamente il vizio procedurale evidenziato, si è ritenuto opportuno annullare in autotutela, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21-nonies della L.241/1990, la Deliberazione C.C. n.100 del 21/12/2022 in quanto viziata da illegittimità.

Per questo motivo con comunicazione del 26/05/2023 prot. 14064 veniva trasmesso l'avvio del procedimento per l'annullamento d'ufficio ed in via di autotutela dell'adozione della 13^a e 14^a variante di tipo semplificato al R.U..

Nei 30 (trenta) giorni successivi al ricevimento della comunicazione non sono state presentate osservazioni. Pertanto il Consiglio Comunale ha annullato in autotutela la precedente Deliberazione n.100 del 21/12/2022, per poter procedere con una nuova adozione.

Le tre osservazioni presentate, sopra riportate, in parte entravano in merito alle previsioni urbanistiche; l'Ufficio proponente in accordo con l'A.C. ha ritenuto opportuno modificare gli elaborati precedentemente adottati, comunque per dettagli e non nella sostanza.

Le modifiche rispetto alla precedente adozione hanno riguardato principalmente:

- Un aggiornamento delle tabelle degli standard prendendo a riferimento il nuovo stato vigente del R.U. a seguito della sopraggiunta approvazione della variante n.17 al R.U.;
- Modifica all'art. 115 in quanto non è previsto più da questo R.U. il polo scolastico nell'ambito V6.3;
- Introdotto elaborato con elenco delle particelle per le quali la variante introduce vincolo preordinato all'esproprio;
- Per il Tr32 viene modificata la sigla da R3 a V6.3 nella tav.42-Uso del Suolo e modalità di intervento;
- Nella Tav. QIII-Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e nelle tavole dell'Uso del Suolo è riconosciuta la viabilità esistente collegata ai comparti oggetto di variante, e la stessa viabilità è tolta dalle aree da espropriare;



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Viene corretto il perimetro del Tr32 per adeguarlo alla cartografia di base;
- Correzione delle sigle delle aree oggetto di variante;
- Recepimento delle modifiche nelle relazioni geologiche (limitatamente agli estratti)

Pertanto sotto riportiamo l'iter delle due distinte varianti al Regolamento Urbanistico.

2.1 -13° Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale proposta da Carron Cav. Angelo s.p.a.

La società Carron Cav. Angelo s.p.a. è promittente acquirente di un terreno in parte ricompreso all'interno del perimetro del PA 19 ed in parte ricompreso nell'area da sottoporre a Progetto Norma PX3.

Attualmente l'area è ricompresa nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V6 - Caposaldi del verde urbano, Ambito V6.3-Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana e per la maggior parte ricompresa nel perimetro del PA19, area da attuare con un piano attuativo e destinata a *Sb-servizi per l'istruzione di base*, ed in parte occupata da una esistente strada podereale, ricompresa nell'area da sottoporre a Progetto Norma PX3;

Con nota del 04/07/2022 prot. 17271 ed integrazioni del 28/07/2022 prot. 19580 uno dei rappresentanti della società Carron Cav. Angelo s.p.a. aveva presentato la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico.

Con Deliberazione della G.C. n.177 del 03/08/2022 l'Amministrazione Comunale ha approvato un atto di indirizzo in merito alla richiesta di variante al Regolamento Urbanistico, accogliendo la richiesta con le seguenti condizioni:

- la superficie prevista come servizi per l'istruzione di base venga reperita in altra area/aree in accordo con l'Amministrazione Comunale, così che venga rispettata la quantità attualmente inserita nelle verifiche degli standards urbani;
- il primo tratto necessario al prolungamento di via Alfieri sia inserito nelle aree oggetto di esproprio, in quanto i proponenti non hanno la disponibilità di detto terreno, come meglio precisato nella relazione tecnica.

La presente variante al Regolamento Urbanistico, si pone come obiettivo:

- di destinare l'area ricompresa nel perimetro del PA 19 (che da PA19 passa a PA*19) a servizi di assistenza sociale e sanitaria per poter realizzare due residenze socio assistite, poiché in tutto il distretto della Società della Salute "Empolese Valdarno Valdelsa" c'è carenza di posti letto per l'assistenza alle persone non autosufficienti, vista la crescente domanda dovuta all'invecchiamento della popolazione;
- adeguamento della viabilità podereale esistente come proseguimento di via Alfieri per poter creare l'accesso alle due nuove RSA, ma anche ai parcheggi pubblici;
- reperire le aree necessarie per la destinazione a servizi per l'istruzione di base (Tr31 e nuova Tr32) e modificando la destinazione del PN6 e del PA25, entrambi con destinazione residenziale nel R.U. vigente;
- conseguenti modifiche normative (aggiornamento delle tabelle per le verifiche degli standards urbani e territoriali, eliminazione della normativa relativa al PN6 e modifica dell'art. 115);

Attualmente l'area PA25 è in parte ricompresa nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V6 - Caposaldi del verde urbano, Ambito V6.5- parchi urbani liberi e attrezzati ed in parte nel



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Sistema della residenza (R), Sottosistema R2 – città in aggiunta; mentre l'area PN6 è ricompresa nel Sistema della Residenza (R), in parte nel Sottosistema R2 – città in aggiunta ed in parte nel Sottosistema R3 – città degli interventi unitari.

L'area di intervento è stata individuata con la sigla PA*19, per ammettere la possibilità di attuazione della previsione sia con Piano Attuativo, sia attraverso un intervento diretto convenzionato.

Le due RSA previste, delle dimensioni di 80 posti ciascuna, per complessivi 160 posti letto, saranno abilitate ad ospitare persone non autosufficienti e potranno essere accreditate con il Sistema Sanitario Regionale.

Le due nuove aree che saranno destinate a servizi per l'istruzione di base, risultano ben inserite nell'abitato di Spicchio-Sovigliana, facilmente raggiungibili anche senza l'uso di mezzi di trasporto.

Si precisa che con prot. 25853 del 30/09/2021 era stato chiesto il parere alla Società della Salute, che con Deliberazione n.29 del 01/12/2021 (Ns prot.33731 del 20/12/2021) della Giunta esecutiva, aveva espresso un indirizzo favorevole per la realizzazione di 80 posti letto base, 60 posti nella RSA 1 e 20 posti nella RSA2.

Con prot. 4109 del 17/02/2022 era stato chiesto un parere integrativo alla Società della Salute.

La Società della Salute con Deliberazione n.12 del 28/04/2022 (Ns prot.13414 del 24/05/2022) della Giunta esecutiva aveva espresso un indirizzo favorevole per la realizzazione di 160 posti letto base, organizzati in due strutture di 80 posti ciascuna come da regolamentazione regionale. Il parere è stato espresso in riferimento all'anno 2022 tenendo conto dell'attuale offerta di posti letto.

E' bene sottolineare che l'area oggetto di richiesta (attuale PA19) risulta confinante con la Casa di Cura Leonardo, e vicina alla scuola infermieri di Sovigliana, facilmente raggiungibile sia dall'abitato di Spicchio-Sovigliana, ma anche dalla stazione di Empoli tramite le piste ciclabili. La proposta prevede la realizzazione della viabilità pubblica, parcheggio pubblico oltre ad un'area a verde più a diretto contatto con l'abitato esistente.

Con nota del 08/08/2022 prot. n. 20579 la società Carron Cav. Angelo s.p.a. ha trasmesso a questo ufficio la seguente documentazione:

- Relazione motivata per verifica assoggettabilità a VAS semplificata.

Con Deliberazione della G.C. n.188 del 11/08/2022 è stato avviato il procedimento della 13ª Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da Carron Cav. Angelo s.p.a.

Considerando che anche l'Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV aveva fatto richiesta di variante nei pressi della stessa zona, con la Deliberazione di Giunta per l'avvio del procedimento, la Giunta ha posto come condizione che l'ufficio proseguisse l'iter di adozione delle due varianti in modo congiunto.

Per questo motivo l'adozione delle due varianti verrà fatta con un unico atto.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

2.2 -14° Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale proposta da Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV

L'Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV è promittente acquirente di un terreno posto in Vinci fra via Grocco e via Alfieri ricompreso all'interno del perimetro del PN6 con destinazione residenziale.

Attualmente l'area, che ha un valore strategico tanté che risulta interessata da un Progetto Norma – PN6, la cui disciplina è contenuta nell'art. 147, è ricompresa nel Sistema della Residenza (R), in parte nel Sottosistema R2 – città in aggiunta ed in parte nel Sottosistema R3 – città degli interventi unitari.

Con nota del 22/04/2022 prot. 10210 ed integrazioni del 19/07/2022 prot. 18671, il presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante della Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV aveva presentato la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per il suddetto terreno.

Con Deliberazione della G.C. n.178 del 03/08/2022 l'Amministrazione Comunale aveva approvato un atto di indirizzo in merito alla richiesta di variante al Regolamento Urbanistico, accogliendo la richiesta con le seguenti condizioni:

- siano realizzate le opere e cedute le aree previste a parcheggio pubblico e viabilità pubblica;
- successivamente siano presi accordi con l'Amministrazione Comunale per possibili agevolazioni per i residenti nel Comune di Vinci;

Con nota del 08/08/2022 prot. n. 20550 l'Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli aveva trasmesso a questo ufficio la seguente documentazione:

- Relazione motivata per verifica assoggettabilità a VAS semplificata.

La presente variante al Regolamento Urbanistico, si pone come obiettivo:

- Di destinare a servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa) e servizi ospedalieri e sanitari (Sh) una porzione dell'area ricompresa nel perimetro del PN 6 (e attualmente destinata a residenza) che viene individuata con la sigla PA*54;
- di poter ricreare una sezione con locali adeguati allo svolgimento delle proprie attività operative, ma anche di formazione, magazzino di protezione civile con annessa base operativa, sale del commiato, polo diagnostico-ambulatoriale e spazi di accoglienza;
- reperire le aree necessarie per la destinazione a servizi per l'istruzione di base (Tr31 e nuova Tr32) e modificando la destinazione del PN6 e del PA25, entrambi con destinazione residenziale nel R.U. vigente;
- conseguenti modifiche normative limitatamente all'aggiornamento delle tabelle per le verifiche degli standards urbani e territoriali ed eliminazione della normativa relativa al PN6;

La pandemia ha ampliato gli ambiti di intervento in aiuto alla popolazione (come per esempio la distribuzione di materiale sanitario ed alimentare) richiedendo adeguati spazi così come è in costante aumento la domanda di servizi sanitari che ha portato i richiedenti a valutare la realizzazione di ambulatori medici e diagnostici.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

L'area di intervento è stata individuata con la sigla PA*54, per ammettere la possibilità di attuazione della previsione sia con Piano Attuativo, sia attraverso un intervento diretto convenzionato.

E' bene sottolineare che l'area oggetto di richiesta (porzione dell'attuale PN6) risulta confinante con la Casa di Cura Leonardo, e vicina alla scuola infermieri di Sovigliana, facilmente raggiungibile dall'abitato di Spicchio-Sovigliana.

La proposta prevede la realizzazione della viabilità pubblica e del parcheggio pubblico.

Con Deliberazione della G.C. n.189 del 11/08/2022 è stato avviato il procedimento della 14ª Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV.

Considerando che anche Carron Cav. Angelo s.p.a. aveva fatto richiesta di variante nei pressi della stessa zona, con la Deliberazione di Giunta per l'avvio del procedimento, la Giunta ha posto come condizione che l'ufficio proseguisse l'iter di adozione delle due varianti in modo congiunto. Per questo motivo l'adozione delle due varianti verrà fatta con un unico atto.

Considerando le due distinte richieste di variante pervenute, entrambe nei pressi della stessa zona, l'area posta fra via Grocco e via Alfieri diventerebbe un polo sanitario-assistenziale che andrebbe ad integrare i servizi sanitari ed assistenziali già presenti sul territorio, in diretta continuità con l'abitato, fornendo agli abitanti maggiori possibilità di scelta, in un periodo come quello che stiamo vivendo, in cui la prossimità di questo tipo di servizi è ancora più importante.

Le presenti varianti al R.U., non contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, ai sensi dell'art. 231 comma 1, non sono soggette alla procedura di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, pertanto essendo una variante (che unisce due distinte varianti avviate con atti separati) di tipo semplificato il procedimento da seguire per l'adozione e l'approvazione è quello stabilito dall'art. 32 della stessa L.R..





CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014) -estratto

Con note del 04/08/2023 prot. n. 21184, 21185 e 21187, i tecnici di fiducia dei richiedenti hanno trasmesso a questo ufficio la documentazione inerente le due varianti al R.U. di cui in oggetto, consistente in:

- Relazione tecnica V.01;
- Elenco catastale delle proprietà V.02;
- NTA R.U. - Estratto – stato vigente;
- NTA R.U. - Estratto – stato modificato;
- NTA R.U. - Estratto – stato sovrapposto;
- Tav. 38 – stato vigente;
- Tav. 38 – stato variato;
- Tav. 42 – stato vigente;
- Tav. 42 – stato variato;
- Tav. Zone territoriali Omogenee- Quadrante III - stato vigente;
- Tav. Zone territoriali Omogenee- Quadrante III - stato variato;
- Tav. beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi- Quadrante III - stato vigente;
- Tav. beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi- Quadrante III - stato variato;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Nota integrativa alla Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione tecnica I.01(Relazione di fattibilità idraulica);
- Nota di risposta alla richiesta integrazioni del Genio Civile (in riferimento alla Relazione di fattibilità idraulica);
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata marzo 2019) - stato vigente;
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata novembre 2022) - stato variato;

La Variante riguarda il Regolamento Urbanistico vigente e risulta coerente con il PS vigente in quanto:

- quest'ultimo non ha carattere conformativo dell'uso dei suoli e non definisce esattamente la localizzazione delle strategie. I perimetri rappresentati nelle cartografie del PS in scala 1:10.000 non sono per tanto rigide e il RU ha margine di definizione dei perimetri e di localizzazione nel dettaglio delle strategie e degli ambiti del PS, ferme restando le strategie del PS stesso;
- la viabilità prevista dalla Variante comporta un adeguamento di scala dei contenuti dal PS al RU e non contrasta con le strategie del vigente PX3 in quanto anche il RU vigente prevede viabilità a servizio del campus scolastico e in ogni caso la viabilità prevista dalla Variante non preclude l'attuazione dello Schema Direttore 3;
- le previsioni del PS non sono necessariamente realizzate con il primo RU o con questa Variante, fermo restando che non sia preclusa la possibilità di attuare il PS con successivi RU/PO. Per cui si modifica l'art. 115 delle NTA del RU dato che l'area scolastica con gli spazi aperti correlati prevista a Sovigliana è traslata e non più compresa nel V6.3

La modifica delle perimetrazioni delle presenti varianti per l'inserimento di aree a servizi, ma anche parcheggi e verde, comporta la modifica delle tabelle del dimensionamento del R.U. relativa agli standards urbani art.3 del D.M. 1444/1968 e territoriali art. 4 del D.M. 1444/1968. Pertanto abbiamo riportato sotto le due tabelle con evidenziate le quantità modificate.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68																
UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani			
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Totale DM1444/68	Totale PS	Totale RU	
		2,5 mq/ab	6 mq/ab	mq	4,5 mq/ab	mq	2,0 mq/ab	2,5 mq/ab	mq	9 mq/ab	17 mq/ab	mq	18 mq/ab	30 mq/ab	mq	
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	33.121	7'691	12.595	3'418	4'273	4'377	15'381	29'053	46'007	30'762	51'270	96'100	
2 Vitellini	833	2'083	4'998	6'867	3'749	3'091	1'666	2'083	4'601	7'487	14'161	31'059	14'994	24'990	45'618	
3 Sovigliana-Sovigliana	8'363	20'908	50'178	122'146	37'634	52'426	16'726	20'908	17'388	75'267	142'171	119'462	150'534	250'890	311'096	
4 Frazioni	883	2'208	5'298	22'203	3'974	0	1'766	2'208	8'306	7'947	15'011	21'194	15'894	26'490	51'703	
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	5'509	1'791	0	796	995	1'916	3'582	6'766	4'420	7'154	11'940	11'845	
6 Territorio rurale	2.767	6.918	16.602	6'263	12.452	0	5.534	6.918	9'065	24.903	47.039	27'070	49.806	83.010	42'938	
Tot. ab. previsti	14.953															
Tot. DM1444/68		37.983			67.289		29.906			134.577			269.154			
Tot. Obiettivo PS			89.710				37.383			254.201			448.590			
Tot (esistente/progetto) RU			196.074		67.814		45.663			349'214			569'758			
			157.093		67.570		53.409			243.591			567.663			

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc.) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.
- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.
- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

Regolamento Urbanistico – NTA – stato variato con la 13^a e 14^a variante al R.U.- estratto

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS TERRITORIALI ART.4 DM1444/68										
UTOE	abitanti	Istruzione superiore (Sj)		Attrezzature sanitarie e ospedaliere (Sa, Sh)		Spazi pubblici attrezzati (Pp, Pz, Ps, Sd, Ss, Vg, Vp, Vs)		Verifica standards territoriali		
		Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Totale DM1444/68	Totale RU	
		1,5 mq/ab	mq	1,0 mq/ab	mq	15 mq/ab	mq	17,5 mq/ab	mq	
1 Vinci	1'709	2'564	0	1'709	3'893	25'635	53'406	29.908	57'299	
2 Vitellini	833	1'250	0	833	0	12'495	0	14.578	0	
3 Sovigliana-Spicchio_Mercatale	8'363	12'545	0	8'363	6.934	125'445	86.778	146.353	92'712	
4 Frazioni	883	1'325	0	883	0	13'245	0	15.453	0	
5 Nuclei rurali	398	597	0	398	0	5'970	0	6.965	0	
6 Territorio rurale	2.767	4.292	0	2'767	0	41.505	430'757	48.423	430.757	
Tot. ab. previsti	14.953									
Tot. DM1444/68		22.430		14.953		224.295		267.509		
Tot (esistente/progetto) RU			0		10.827	570'941		581'768		
					26.726			597.667		

- Le aree per l'istruzione superiore (Sj) non sono presenti nel territorio comunale e fanno riferimento al livello sovra comunale
- Le aree per le attrezzature sanitarie (Sa, Sh) sono state verificate a livello della ASL 11
- I parchi e gli impianti sportivi (Ps, Ss, Vp) sono stati verificati a livello comunale; in queste aree sono state computate anche altre superfici (Pp, Pz, Sd, Vg, Vs) quando di stretta pertinenza delle suddette strutture o quando considerate attrezzature di evidente interesse sovra comunale (regionale o nazionale)
- Il computo dei parchi e degli impianti sportivi nel R.U. include anche le superfici dell'area sportiva di Petroio, dell'area sportiva-ricreativa del golf di Belloguardo e quelle del giardino di Leonardo (PN2) che non erano state inserite nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori

Regolamento Urbanistico – NTA – stato variato con la 13^a e 14^a variante al R.U.- estratto

3. RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE PER DARE ATTUAZIONE AD UN INTERVENTO URBANISTICO AI SENSI DEL R.D. 27.07.1934 art. 338.

All'interno dell'abitato di Spicchio-Sovigliana, in prossimità della Clinica Leonardo il vigente Regolamento Urbanistico prevede delle trasformazioni, in particolare l'area distinta con la sigla PA19 con destinazione Sb-servizi per l'istruzione di base e PN6 con destinazione residenziale, ma con la precisazione che l'area all'interno del vincolo cimiteriale fosse destinata a parcheggio.

Si precisa che con l'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico per le previsioni ricomprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale non era stato richiesto specifico parere alla Azienda USL.

Con le presenti due varianti sostanzialmente le aree previste in trasformazione rimangono le stesse, anche se con destinazioni diverse, ma comunque tutte a servizi, in parte privati ed in parte pubblici e più precisamente:

- L'area Tr31 (PA25) sarà destinata a servizi per l'istruzione di base.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- L'area Tr32 sarà destinata a servizi per l'istruzione di base.
- L'area con la sigla Tr33 (PA*19) sarà destinata a servizi di assistenza sociale e sanitaria per la realizzazione di due RSA;
- Le aree con le sigle Tr76, Tr78, Tr79 saranno destinate a servizi di assistenza sociale e sanitaria per la realizzazione della sede della Pubblica Assistenza ed altri servizi alla persona;
- L'area con la sigla Tr77 sarà destinata a servizi ospedalieri e sanitari per la realizzazione di un centro diagnostico;

L'unica nuova previsione è l'ampliamento della strada podereale esistente, come proseguimento di via Alfieri, per poter creare l'accesso alle varie aree, ma anche ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico;

L'attuale abitato di Spicchio-Sovigliana è in gran parte ricompreso all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (stabilita dall'art. 338 del R.D. 27.07.1934, in 200 metri), pertanto inserire queste nuove previsioni a servizi in parte dentro al vincolo, può non trovare giustificazione. In realtà per meglio comprendere la scelta urbanistica facciamo presente, prima di tutto, che gran parte dell'abitato esistente è ricompreso all'interno della massima pericolosità idraulica, che quindi non consente nuove edificazioni, se non fuori da tale rischio, cioè appena il terreno si alza leggermente di quota; inoltre, con la presenza della Clinica Leonardo, come già sottolineato, le nuove previsioni delle aree poste fra via Grocco e via Alfieri fanno sì che tale area possa diventare un polo sanitario-assistenziale.

Come già detto una porzione dell'area oggetto di variante è ricompresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, stabilita dall'art. 338 del R.D. 27.07.1934, in 200 metri.

Fra tutte le previsioni elencate, quelle che hanno richiesto il parere della competente azienda sanitaria locale, perché ricadono in parte all'interno della zona di rispetto cimiteriale, sono:

- L'area **Tr32**, dove potrà essere realizzata una scuola per l'istruzione di base, con la precisazione che la porzione all'interno dell'area a vincolo cimiteriale sarà destinata all'accesso, parcheggio e resede di pertinenza oltre che a viabilità;
- L'area **Tr33**, dove saranno realizzate due RSA, con la precisazione che la previsione prevede di destinare la porzione all'interno dell'area a vincolo cimiteriale, a parcheggio pubblico, verde pubblico e viabilità pubblica, quindi tutte opere di urbanizzazione che saranno cedute all'Amministrazione Comunale. Oltre alle opere di urbanizzazione, è doveroso sottolineare che dentro al vincolo rimane un piccolo triangolo dell'area delle future RSA, che non sarà edificato, ma destinato, appunto, a resede di pertinenza.

Infatti l'art. 338 del R.D. sopra richiamato, riporta: *..”Per dare esecuzione ad un’opera pubblica o all’attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie il consiglio comunale può consentire, previo parere della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area, autorizzando l’ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell’acquisizione del*



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente."...

Si sottolinea che gli interventi per i quali è stato richiesto il parere sono in parte opera pubblica (scuola di istruzione di base) ed in parte intervento urbanistico che verrà attuato da privati (le due RSA) ma con la realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune, chiaramente tutte destinazioni di interesse pubblico (opere pubbliche accessorie che non prevedono la permanenza abituale di persone) meritevoli di tutela che possono giustificare la loro realizzazione all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e che, comunque, si trovano ad oltre 100 metri di distanza dal muro di delimitazione del cimitero, eccetto il primo tratto di prolungamento di via Alfieri che dista 90 metri.

Pertanto le previsioni oggetto di variante al Regolamento Urbanistico non interferiscono sulla salvaguardia della sacralità del luogo, essendo interposta fra queste ed il cimitero via Alfieri che poi prosegue come strada poderali, e per lo stesso motivo non influisce sulla possibile espansione del cimitero stesso, il cui eventuale ampliamento non è vincolato dalla realizzazione delle presenti previsioni, ma è obbligato dalle caratteristiche del luogo e dalla presenza di elementi fisici come una collinetta posta sul retro del cimitero stesso.

Con nota del 22.11.2022 prot. 30740 è stato richiesto il parere alla Azienda USL Toscana Centro – Zona Empolese – Igiene Pubblica e Nutrizione, parere favorevole pervenuto con nota del 16.12.2022 prot.32777 (allegato alla relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla Deliberazione C.C. di adozione).

Pertanto, visto che i richiedenti hanno presentato gli elaborati necessari per l'adozione delle varianti al Regolamento Urbanistico e sono intenzionati, successivamente, a presentare i permessi di costruire, visto il parere della Azienda USL, con la presente siamo a proporre al Consiglio Comunale di consentire la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, per la realizzazione di :

- Per l'area **Tr32**, l'accesso, il parcheggio ed il resede di pertinenza della futura struttura per l'istruzione di base, oltre che a viabilità;
- Per l'area **Tr33** all'interno del PA*19, (dove saranno realizzate due RSA) parcheggio pubblico, verde pubblico e viabilità pubblica, quindi tutte opere di urbanizzazione che saranno cedute all'Amministrazione Comunale, oltre ad un piccolo triangolo dell'area di pertinenza delle future RSA, che non sarà edificato, ma destinato, appunto, a resede.

Ci preme precisare che il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale rimane inalterato (200 metri), non viene ridotto, come inserito nel titolo della proposta di Deliberazione, ma semplicemente viene consentita la realizzazione delle opere sopra elencate dentro la fascia di rispetto cimiteriale stessa.

Nel titolo della proposta di Deliberazione si parla, però, di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (e non è possibile definire diversamente) poiché il titolo è dettato da quanto previsto dall'art. 338 del R.D. sopra richiamato, che riporta: *.. "Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie il consiglio comunale può consentire, previo parere della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto..."* .



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

4. INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con i rispettivi avvisi del procedimento delle due varianti, veniva nominato come Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 65/2014, la sottoscritta arch. Rosanna Spinelli in qualità di Funzionario di Urbanistica ed Edilizia Privata.

Con determinazione del Settore 3, n.199 del 02/08/2023 è stata revocata la nomina all'arch. Spinelli ai fini di una migliore organizzazione e distribuzione del lavoro d'ufficio. Tale ruolo è stato così assunto dall'ing. Claudia Peruzzi, Responsabile del Settore 3 – Uso e Assetto del Territorio.

5. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL R.U., IN CONFORMITA' AL P.S.

Gli elaborati costituenti la presente variante sono:

- Relazione tecnica V.01;
- Elenco catastale delle proprietà V.02;
- NTA R.U. - Estratto – stato vigente;
- NTA R.U. - Estratto – stato modificato;
- NTA R.U. - Estratto – stato sovrapposto;
- Tav. 38 – stato vigente;
- Tav. 38 – stato variato;
- Tav. 42 – stato vigente;
- Tav. 42 – stato variato;
- Tav. Zone territoriali Omogenee- Quadrante III - stato vigente;
- Tav. Zone territoriali Omogenee- Quadrante III - stato variato;
- Tav. beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi- Quadrante III - stato vigente;
- Tav. beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi- Quadrante III - stato variato;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Nota integrativa alla Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione tecnica I.01(Relazione di fattibilità idraulica);
- Nota di risposta alla richiesta integrazioni del Genio Civile (in riferimento alla Relazione di fattibilità idraulica);
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata marzo 2019) - stato vigente;
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata novembre 2022) - stato variato;

6. CONFORMITA' CON LA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 E CON I REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE

Tutti gli atti e gli elaborati della Variante sono stati predisposti ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e dei relativi regolamenti di attuazione, secondo i testi attualmente in vigore.

7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Viste le modifiche normative che hanno portato alla nascita della città Metropolitana di Firenze in data 28.09.2015 prot. 19932 il Comune di Vinci, insieme ai Comuni di Certaldo, Montespertoli e Fucecchio, ha manifestato la volontà di investire del ruolo di Autorità Competente la Città Metropolitana di Firenze, in quanto ente pubblico territoriale dotato di struttura e personale con specifiche competenze in materia e che potrà svolgere tale compito a condizioni più favorevoli



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

rispetto a quelle offerte dai professionisti esterni, disciplinando i rapporti con specifica convenzione.

Con Deliberazione n.7 del 17.02.2016 il Consiglio Metropolitan ha individuato l'Ufficio Alta Professionalità Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generale per svolgere la funzione di Autorità Competente per la VAS per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza dei Comuni della Città Metropolitana, qualora i rispettivi Consigli Comunali abbiano deliberato per l'assistenza tecnica in materia di VAS, approvando anche lo schema di convenzione finalizzato a regolare i rapporti fra la Città Metropolitana di Firenze ed i Comuni interessati.

Con Deliberazione del C.C. n. 9 del 22.03.2016 il Comune di Vinci ha approvato lo schema di convenzione e la convenzione è stata sottoscritta in data 27.04.2016 Rep. N. 1914, con durata di tre anni dalla data di sottoscrizione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 09.04.2019 il Comune di Vinci ha manifestato la volontà di avvalersi ancora di questo servizio rinnovando la convenzione, che è stata sottoscritta in data 30.09.2019 Rep. N. 2247, con durata di tre anni dalla data di sottoscrizione, rinnovando ancora una volta la convenzione con Deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 30/09/2022.

Il processo valutativo nel corso della formazione degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio ha lo scopo di verificare le coerenze interne ed esterne dei suddetti atti e, soprattutto, di analizzare le possibili conseguenze determinate dalle azioni e progetti in essi contenuti.

La presente variante per quanto previsto dall'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica – VAS, di valutazione di impatto ambientale – VIA, di autorizzazione integrata (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)), è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità semplificata.

Il citato comma 3 ter dell'art. 5 della L.R. 10/2010, prevede questo tipo di procedura per le varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, come in questo caso; infatti la redazione del Regolamento Urbanistico è stata sottoposta a VAS e le presenti varianti prevedono:

- l'inserimento della destinazione a servizi di assistenza sociale e sanitaria per poter realizzare due residenze socio assistite, in sostituzione dell'attuale destinazione a servizi per l'istruzione di base; oltre alla trasformazione di una attuale strada poderale in strada con caratteristiche e dimensioni urbane, senza conseguenze sulle risorse, sull'ambiente o sulla salute. Inoltre prevede di sostituire per due aree l'attuale previsione a residenza con servizi per l'istruzione di base, senza conseguenze negative sulle risorse, sull'ambiente o sulla salute, anzi mira ad aumentare la dotazione di servizi;
- l'inserimento della destinazione a servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e sanitari in sostituzione, in parte, della vigente previsione residenziale, senza conseguenze sulle risorse, sull'ambiente o sulla salute, anzi mira ad aumentare la dotazione di servizi.

Per tali motivi questo ufficio in qualità di Proponente della variante in oggetto, visto quanto previsto dall'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 e successive modifiche e integrazioni e dalla convenzione per il "Servizio di assistenza tecnica al Comune di Vinci in materia di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e del D.Lgs n.152/2006",



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- con nota del 12/08/2022 prot. 20961 ha inoltrato all'Autorità Competente in materia di VAS la richiesta di verifica di assoggettabilità semplificata per la 13[^] variante al R.U.;
- con nota del 12/08/2022 prot. 20964 ha inoltrato all'Autorità Competente in materia di VAS la richiesta di verifica di assoggettabilità semplificata per la 14[^] variante al R.U.;

L'Autorità Competente ha trasmesso i Provvedimenti di esclusione da VAS (allegati in copia alla Relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla Deliberazione C.C. di adozione) con nota pervenuta in data 31/08/2022 prot. 22244.

8. CONFORMITA' CON IL VINCOLO DEI BENI CULTURALI E BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI AI SENSI DELLA PARTE II E III DEL TITOLO I DEL D.LGS n. 42/2004 e s.m.i.

Per quanto riguarda i Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi della parte III Titolo I del D,Lgs. 42/2004 (già legge n. 1497/1939 e legge n. 431/1985), le aree oggetto di variante non risultano in area a vincolo paesaggistico.

9. COERENZA CON IL VIGENTE PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (P.I.T.) DELLA REGIONE TOSCANA ED ADEGUAMENTO AL P.P.R.

Il P.I.T., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 del 24.07.2007, delinea le strategie dello sviluppo territoriale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi del governo del territorio e delle conseguenti azioni, il ruolo degli ambiti territoriali e dei vari sistemi e le azioni per la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali del territorio.

Il Documento di Piano del P.I.T. definisce i diversi sistemi funzionali, che riflettono la variegata complessità del territorio toscano, con i quali sintonizza il perseguimento dei propri metaobiettivi e quindi il proprio specifico disegno territoriale.

Ogni Ente locale, in cooperazione con la Regione, definisce i propri obiettivi programmatici, in coerenza con quelli regionali, e concorre, entro una visione integrata della Toscana futura, a raggiungere i metaobiettivi stessi.

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico di Vinci sono stati redatti in conformità al P.I.T., prendendo degli indirizzi generali direttamente dai metaobiettivi regionali, cioè dalle scelte imprescindibili con le quali la Regione indirizza a modificare o salvaguardare qualità, funzioni e valori territoriali preesistenti. Pertanto la presente variante al R.U. essendo stata elaborata in conformità al Piano Strutturale, è coerente con le direttive e le prescrizioni del PIT regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale, invece, è stato approvato successivamente all'approvazione del R.U. vigente e, pertanto, per la presente variante è necessario l'adeguamento limitatamente alle parti di territorio interessate dalla variante stessa, ai sensi dell'art. 20 e 21 della Disciplina del Piano. L'adeguamento della presente variante non interessa beni paesaggistici.

La 13[^] variante prevede:

- di destinare l'area ricompresa nel perimetro del PA 19 (che da PA19 passa a PA*19) a servizi di assistenza sociale e sanitaria per poter realizzare due residenze socio assistite, poiché in tutto il distretto della Società della Salute "Empolese Valdarno Valdelsa" c'è carenza di posti letto per l'assistenza alle persone non autosufficienti, vista la crescente domanda dovuta all'invecchiamento della popolazione;
- adeguamento della viabilità poderali esistente come proseguimento di via Alfieri per poter creare l'accesso alle due nuove RSA, ma anche ai parcheggi pubblici;
- reperire le aree necessarie per la destinazione a servizi per l'istruzione di base (Tr31 e nuova Tr32) e modificando la destinazione del PN6 e del PA25, entrambi con destinazione residenziale nel R.U. vigente;



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- conseguenti modifiche normative (aggiornamento delle tabelle per le verifiche degli standards urbani e territoriali ed eliminazione della normativa relativa al PN6);

mentre la 14^a variante prevede:

- Di destinare a servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa) e servizi ospedalieri e sanitari (Sh) una porzione dell'area ricompresa nel perimetro del PN 6 (e attualmente destinata a residenza) che viene individuata con la sigla PA*54;
- di poter ricreare una sezione con locali adeguati allo svolgimento delle proprie attività operative, ma anche di formazione, magazzino di protezione civile con annessa base operativa, sale del commiato, polo diagnostico-ambulatoriale e spazi di accoglienza;
- reperire le aree necessarie per la destinazione a servizi per l'istruzione di base (Tr31 e nuova Tr32) e modificando la destinazione del PN6 e del PA25, entrambi con destinazione residenziale nel R.U. vigente;
- conseguenti modifiche normative limitatamente all'aggiornamento delle tabelle per le verifiche degli standards urbani e territoriali ed eliminazione della normativa relativa al PN6;

pertanto non si evidenziano elementi in contrasto con il P.P.R. e, di conseguenza, la presente variante risulta formata nel rispetto della disciplina statutaria del P.P.R. stesso.

10. COERENZA CON IL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Il P.T.C.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15.06.1998, piano che ha il compito di coordinare le politiche territoriali della Regione con gli strumenti della pianificazione comunale, contiene indicazioni e criteri che i comuni devono seguire nella formazione dei propri strumenti urbanistici.

Il R.U. vigente è conforme al P.T.C.P. di Firenze, che è stato aggiornato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013.

La presente variante risulta conforme al P.T.C.P.

11. COERENZA CON IL PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Con Delibera n.26 del 20/12/2021 è stato adottato il Secondo ciclo Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) – I aggiornamento. Con tale atto è stato adottato l'aggiornamento e le relative misure di salvaguardia. Poiché l'art.4 di detta delibera stabilisce che :*"...per il bacino del fiume Arno ... la Disciplina di Piano, allegata alla presente deliberazione in modo da formarne parte integrante e sostanziale, è adottata, unitamente alle Mappe del PGRA, quale misura di salvaguardia immediatamente vincolante, ai sensi dell'art.65 commi 7 e 8 del d.lgs. 152/2006, nelle more dell'approvazione del Piano con d.p.c.m."*

Pertanto come previsto dagli articoli 7, 9, 11 e 24 della disciplina di Piano adottata (che è immediatamente vincolante), la presente variante non è soggetta al parere dell'Autorità di Bacino distrettuale.

12. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE PRESSO IL GENIO CIVILE

Con nota del Comune di Vinci prot. n. 32786 del 16.12.2022 è stato effettuato il deposito delle indagini geologico tecniche relative alla variante n.13 e 14 al Regolamento Urbanistico di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 5/R/2020, unitamente agli elaborati costituenti la variante stessa.

Il Genio Civile di Firenze ha comunicato telefonicamente che alla variante n.13 e 14 al Regolamento Urbanistico è stato assegnato il numero di deposito 3756 del 19/12/2022.

Con comunicazione del 24/01/2023 prot. 1992 il Genio Civile richiedeva integrazioni, che sono state inviate con comunicazione del 08/02/2023 prot. 3402.



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Con comunicazione del 14/02/2023 prot. 3925 il Genio Civile ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini (allegato in copia alla presente).

Si precisa che le modifiche agli elaborati apportate successivamente al deposito, non hanno influito nella sostanza delle indagini, pertanto non hanno necessitato di nuovo deposito.

Dopo l'adozione gli elaborati sono stati trasmessi anche al Genio Civile.

13. APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Poiché le modifiche al Regolamento Urbanistico determinano l'assoggettamento a vincolo preordinato all'esproprio come rappresentato nella tavola "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi", con comunicazione del 29/05/2023 prot. 14166 è stato dato avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11, comma 2 del D.P.R. 327/2001, tramite raccomandata ai singoli interessati, risultando gli stessi inferiori a 50 destinatari, comunicando che gli interessati avevano 30 (trenta) giorni per la presentazione delle osservazioni, decorrenti dal ricevimento della comunicazione stessa.

Le comunicazioni sono state inviate ai soggetti risultati proprietari secondo le risultanze catastali, come risulta dall'elaborato "*Elenco catastale delle proprietà*".

Le raccomandate risultano in parte regolarmente ricevute e ritirate dai destinatari, eccetto per:

- due destinatari risultati irreperibili come da attestazione di irreperibilità trasmessa dal Comune di Finale Ligure con prot. 4719 del 22/02/2023;
- un destinatario che, non avendo ritirato la raccomandata, la stessa è stata restituita al mittente per compiuta giacenza dopo trenta giorni.

Pertanto è stata garantita la partecipazione dei destinatari del procedimento come indicato dal D.P.R. n.327/2011, art.11, comma 1, lett. A) e comma 2.

Alla scadenza del termine di trenta giorni disposto per legge, in relazione al suddetto procedimento sono pervenute n.2 (due) osservazioni da parte dei proprietari:

1. Prot. 17685 del 03/07/2023
2. Prot. 19527 del 18/07/2023

Tali osservazioni sono state valutate dall'Autorità Espropriante e la sintesi delle controdeduzioni formulate sono le seguenti:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE		n.1
Data arrivo	03.07.2023	Protocollo n° 17685
<i>SINTESI DELL'OSSERVAZIONE</i> Gli osservanti chiedono che: l'area che con la presente variante viene destinata a servizi per l'istruzione di base (PA25), venga ridotta stralciando le aree di loro proprietà, con attribuzione alle stesse di edificabilità.		
CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE: La variante prevede di modificare la destinazione prevista nell'area individuata con la sigla PA25, senza modifiche di perimetro, in coerenza con quanto previsto nell'avvio del procedimento. Tale riduzione potrà essere presa in considerazione nell'ambito della redazione del nuovo Piano Operativo che è attualmente in elaborazione. Non Accolta.		

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE		n.2
Data arrivo	18.07.2023	Protocollo n° 19527
<i>SINTESI DELL'OSSERVAZIONE</i>		



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Gli osservanti richiamano espressamente tutti i contenuti della precedente osservazione (che gli stessi avevano inviato in data 03/04/2023 prot. 8641, come riportato dettagliatamente al punto 2 della presente relazione), con la quale avevano evidenziato, fra le varie cose, che la comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio risultava viziata dall'omissione delle garanzie partecipative indicate dal D.P.R. n.327/2011, art.11, comma 1, lett. A), poiché la comunicazione di avvio del procedimento era stata inviata successivamente all'adozione della Variante al R.U. e della relativa pubblicazione sul B.U.R.T

Inoltre richiede l'annullamento della Deliberazione C.C. n.100 del 21.12.2022

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:

La Deliberazione C.C. n.100 del 21/12/2022 è stata annullata con precedente Deliberazione rispetto alla nuova adozione. **Accolta**

14. ADOZIONE E PUBBLICAZIONE

Le presenti varianti al R.U. dopo essere state presentate alla Commissione Uso e Assetto del Territorio nella seduta del 07/08/2023 sono state adottate con Del.C.C. n. 63 del 08/08/2023 ai sensi degli articoli 32 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

In data 16/08/2023 è stato pubblicato l'avviso di deposito sul BURT e da tale data per 30 giorni la deliberazione di adozione ed i relativi allegati sono stati pubblicati sul sito istituzionale del Comune in una sezione apposita e depositati presso il Settore 3 – Uso e Assetto del Territorio, fino al 15/09/2023. Nel suddetto periodo chiunque ha potuto prenderne visione e presentare osservazioni scritte.

In data 16/08/2023 con nota prot. 22076, il Comune di Vinci ha trasmesso la delibera di adozione delle presenti varianti e di tutti gli elaborati allegati alla delibera stessa alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze.

15. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In data 28/09/2023 prot. 26034 è pervenuta una osservazione da parte dei richiedenti e del tecnico di fiducia degli stessi.

Anche se tardiva l'ufficio ha ritenuto opportuno istruirla e sottoporre le controdeduzioni alla valutazione del Consiglio Comunale.

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA		n.1
Data arrivo	28/09/2023	Protocollo n° 26034
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE		
Viene richiesto di correggere l'indice di edificabilità fondiaria limitatamente all'area di trasformazione tr33 ricompresa nella perimetrazione PA*19		
L'osservazione evidenzia come la definizione del "Indice di edificabilità fondiaria (IF)" contenuto nel DPGR 39/2018 sia la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) o di volume edificabile (o edificato) su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile o in metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Il vigente R.U. ha definito, nella mascherina delle tavole, che si esprime in metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.		
I proponenti avevano proposto un IF 0,9 considerando mq edificabili su mq di superficie fondiaria. Pertanto viene chiesto di modificare l'IF da 0,9 a 2,5.		
CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE:		
La documentazione che ha accompagnato fin dalla prima richiesta l'inserimento della previsione di due RSA, ha sempre riportato un edificio con a valle 3 piani fuori terra che si riducevano a due verso la collina. <i>Nella Relazione motivata per verifica di assoggettabilità a VAS semplificata</i> allegata all'avvio del		



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

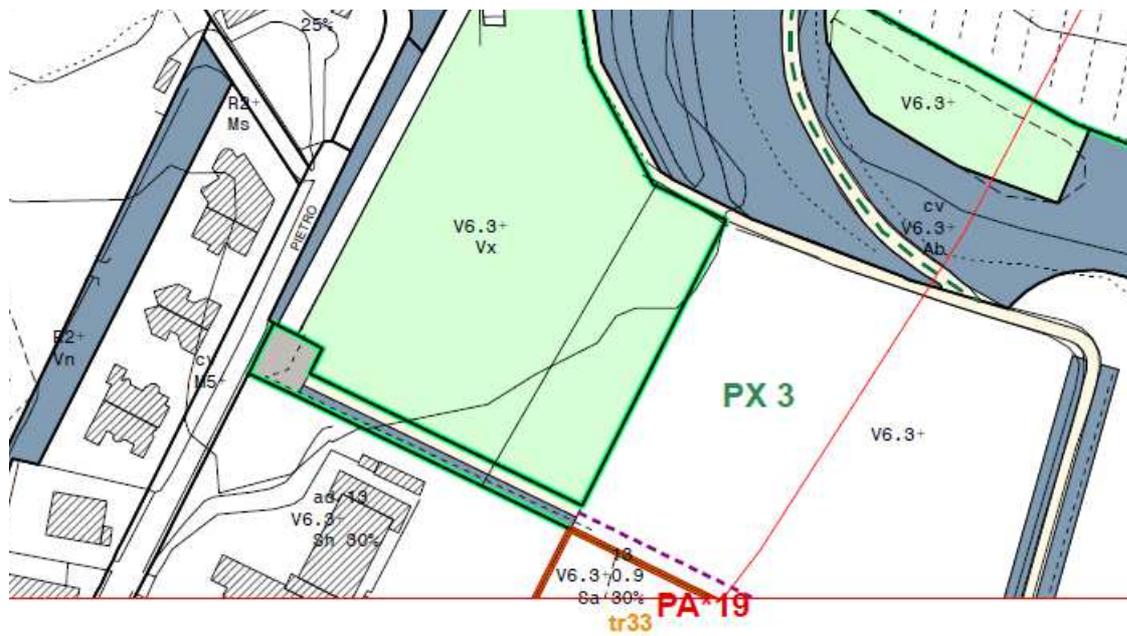
SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

procedimento (Del. G.C. n. 188 del 11/08/2022) veniva riportato anche il piano volumetrico ed un foto inserimento, nei quali possono essere valutate le volumetrie previste e richieste, che contrastano con il valore proposto di IF pari a 0,9 dal momento che, per il nostro Regolamento Urbanistico ha definito, nella mascherina delle tavole, che si esprime in metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Pertanto l'osservazione proponendo di modificare l'indice di edificabilità IF da 0,9 a 2,5 di fatto rende attuabile ciò che è stato richiesto fin dalla prima istanza e che è stato riportato più volte negli elaborati descrittivi allegati ai vari passaggi effettuati (richiesta di parere alla Società della Salute prot- 25853 del 30/09/2021, Avvio del Procedimento con Del. G.C. n.188 del 11/08/2022, richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata con nota del 12/08/2022 prot. 20961). **Accolta.**

Si precisa che l'accoglimento della suddetta osservazione comporta la modifica dei seguenti elaborati adottati:

- Relazione tecnica V.01;
- Tav. 38 – stato variato;
- Tav. 42 – stato variato;
- Relazione geologica di fattibilità;



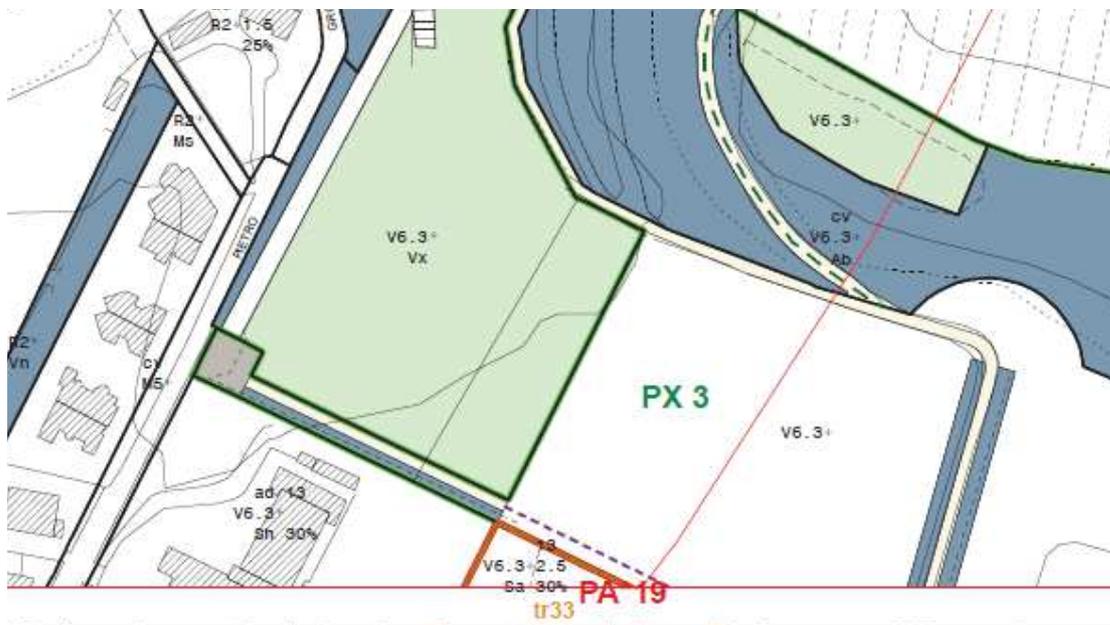
Regolamento Urbanistico – Tav 38 – stato adottato - estratto



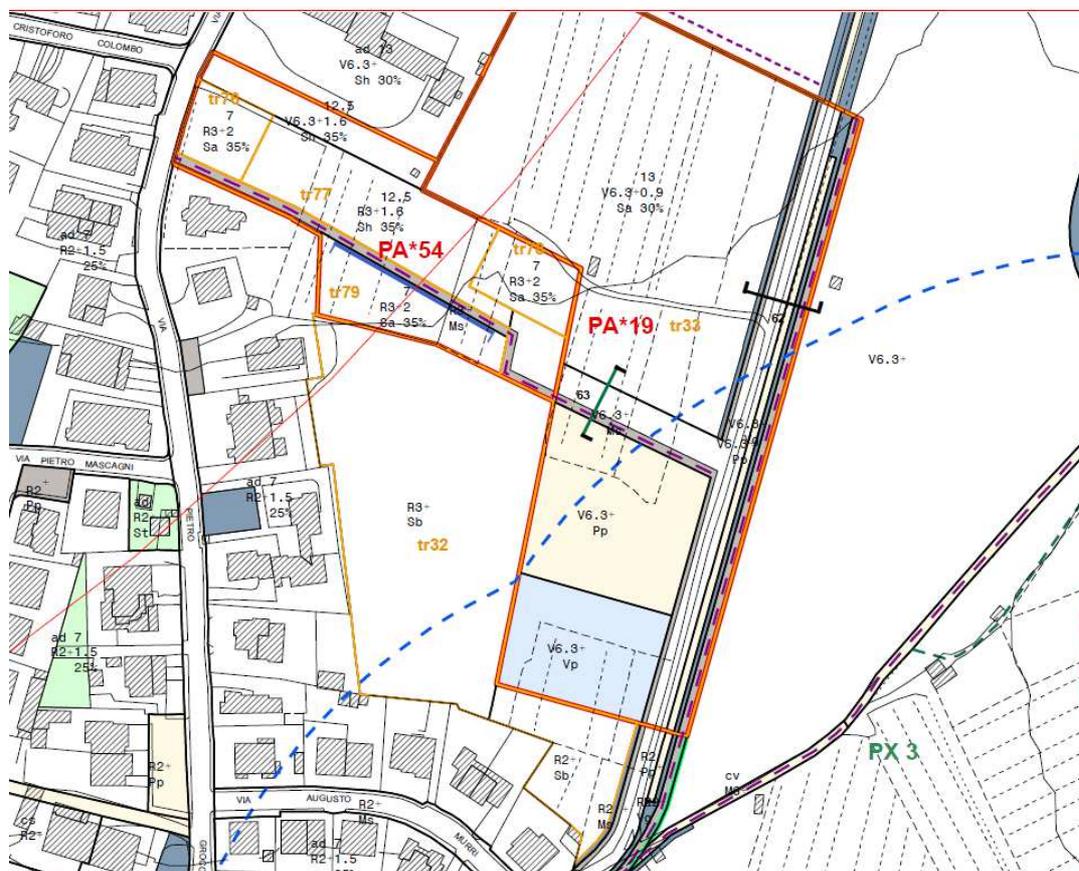
CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO



Regolamento Urbanistico – Tav 38 – stato variato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione- estratto



Regolamento Urbanistico – Tav 42 – stato adottato - estratto



CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Relazione geologica di fattibilità;
- Nota integrativa alla Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione tecnica I.01(Relazione di fattibilità idraulica);
- Nota di risposta alla richiesta integrazioni del Genio Civile (in riferimento alla Relazione di fattibilità idraulica);
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata marzo 2019) - stato vigente;
- Tavola n.4 della fattibilità geologica, idraulica e sismica (datata novembre 2022) - stato variato;

18. ACCESSIBILITA' DEGLI ELABORATI

Come precedentemente previsto si ribadisce che l'art. 32 comma 2 della L.R. 65/2014 stabilisce che le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata;

Visto che le presenti varianti al Regolamento Urbanistico riguardano previsioni puntuali, ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo di approvazione delle varianti stesse, le forme di partecipazione si sono limitate a:

- pubblicazione sul sito web del Comune di Vinci, in una sezione apposita, di tutta la documentazione relativa all'Avvio di Procedimento e all'adozione;
- affissione nei luoghi maggiormente frequentati di manifesti;
- rendere disponibile anche presso l'ufficio proponente di tutto il materiale in formato cartaceo.

Vinci, 10.10.2023

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Claudia Peruzzi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico
D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, del D.Lgs 7 marzo 2005, n.82
e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

\\Vsw802ced\Utenti\Settore3 Ex Serv 5\Utenti\Spinellir\RU_VAR\13-14 Varianteru\Per APPROVAZIONE\Allegato A - Relazione RUP Con Tabelle.Doc