

COMUNE di VINCI
Settore 3 – Uso e Assetto del Territorio
Piazza Leonardo da Vinci n° 29
50059 VINCI

OGGETTO: Relazione Variante al Regolamento Urbanistico.

PREMESSA

Gli immobili posti nel Comune di Vinci, frazione di Spicchio, Lungarno Gramsci n°19-20-21-22, catastalmente individuati al Fg. 54 - map. 103,109,1026,1027,1028,1029, compresi in un'area di circa 900 mq., sono stati oggetto, nel tempo, alle seguenti richieste:

- in data 28/11/2007 prot. n° 31593 presentazione contributo alla stesura del Regolamento;
- con lettera del 18/05/2012 prot. n° 0013093 richiamo quanto già prodotto per la stesura del Regolamento;
- in data 21/03/2014 prot. n°0007892 consegna osservazione al Regolamento adottato, successivamente accolta parzialmente;

Gli interventi edilizi sugli immobili di cui alla presente premessa, sono individuati negli elaborati del vigente Regolamento Urbanistico mediante la perimetrazione di un fabbricato principale classificato/sigliato come **cs** (categoria di intervento *conservazione*) e di un'altra che comprende diverse volumetrie classificate/sigliate come **ma** (categoria di intervento *mantenimento*).

Quest'ultima classificazione, tra i diversi tipi di intervento ammessi dalle NTA, prevede la Ristrutturazione Edilizia (Ri2) e per quanto riguarda alcune definizioni (art.47, comma 4, punto f14) rimanda agli interventi descritti dalla L.R. 1/2005 all'art. 79, comma 2, punto d), n.1, 2, 3; punto e): in questi punti, tra gli altri, si ammettono interventi di "demolizioni con fedele ricostruzione" e interventi pertinenziali comprendenti la "demolizione di volumi secondari" e in tal caso la loro ricostruzione anche in diversa collocazione.

I manufatti classificati **ma** nell'area in questione, considerata la destinazione d'uso attuale (laboratori artigianali), la forma e la consistenza volumetrica (circa 2/3 dell'intera volumetria), non sembrano definibili come volumi secondari né tanto meno sembrerebbe opportuno ricostruirli "fedelmente".

P.IVA 04702020480 - Cod. Fisc. TSC NTN 58E28 L049J

In tal senso sembra di poter sostenere che l'obiettivo del RU, che prevede e sollecita interventi di recupero tesi a riqualificare i tessuti esistenti, venga in questo caso vanificato dalla particolarità della situazione e dalla impossibilità di "utilizzare" realmente le modalità e i tipi di intervento individuati dallo stesso. In altre parole appare sostenibile che gli obiettivi del RU possano in questo caso essere pienamente raggiunti solo potendo "muovere" e ridisegnare le volumetrie esistenti, avendo allo stesso tempo la possibilità di lavorare sulla morfologia, sull'adeguamento dei volumi, degli spazi e delle funzioni previste.

Sinteticamente, le modifiche di variante al Regolamento Urbanistico vigente sono relative a due punti:

- 1) Modificare la sigla "ma" – mantenimento in "ad" – adeguamento;
- 2) Perimetrare correttamente l'edificio siglato "cs" – conservazione, conformemente alla parte di osservazione già accolta il 06/12/2014 dalla Commissione Consiliare

MOTIVAZIONI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

I temi evidenziati nella premessa – in relazione alla classificazione **ma** dell'area e dei manufatti oggetto della presente istanza – sollevano alcune questioni che potrebbero essere superate attraverso una semplice variante al RU, prendendo atto che vi sono situazioni dove sarebbe utile prevedere modalità di intervento più flessibili (in presenza di edifici o tessuti di scarso valore), tali da permettere la riconfigurazione di lotti e aree private, in rapporto alla loro capacità di consolidare "l'immagine urbana" del contesto cui appartengono, potendo rinnovare – anche nell'interesse della collettività – i tessuti presenti attraverso una diversa distribuzione della volumetria esistente, l'introduzione di un linguaggio e un principio insediativo più coerenti, la rimozione di situazione di degrado che permettano, ad esempio, la creazione di nuovi spazi aperti, l'apertura di nuove visuali, il "riallineamento" dei fronti edilizi (come in questo caso, pensando alla posizione degli edifici in relazione al lungarno).

Queste operazioni sarebbero possibili attraverso la sostituzione edilizia che consentirebbe di effettuare le modifiche e gli adeguamenti come sopra descritti – ferma restando la categoria di intervento *mantenimento* e modificando solo la classificazione da **ma** in **ad**, come si propone per l'area oggetto del presente documento – senza necessità di modificare le NTA né tanto meno gli obiettivi di tutela del patrimonio edilizio esistente; che anzi verrebbero riconfermati mostrando la volontà dell'amministrazione comunale di facilitare azioni e progetti finalizzati alla riqualificazione del territorio urbanizzato.

P.IVA 04702020480 Cod. Fisc. TSC NTN 58E28 L049J

Via Jacopo Carrucci, 36
50053 Empoli - FIRENZE
Tel. e Fax 0571 534095

STUDIO TECNICO
E-mail: ing.antonioscano@tiscali.it
Mobile 347 3473363

Via Jacopo Carrucci, 36
50053 Empoli - FIRENZE
Tel. e Fax 0571 534095

In particolare, tornando nel dettaglio dell'area in oggetto (come già detto classificata **ma**), essa presenta un'articolata aggregazione di volumi costituita da un corpo principale sensibilmente arretrato rispetto all'allineamento dei fabbricati sul fronte strada (circa 6,40 mt.) e da alcune "propaggini" sviluppate sul retro della villa, in aderenza alla stessa: un insieme di manufatti eterogenei, costruiti senza una regola d'insieme, architettonicamente "poveri" e privi di qualsiasi valore testimoniale, che occupano e "intasano" gran parte del lotto di proprietà (la cui superficie coperta supera il 45%), conferendo all'area una densità ed una connotazione incongruenti.

Recuperare le volumetrie degradate che si sono avviluppate intorno alla villa (soggetta a conservazione) e armonizzare la consistenza volumetrica esistente al contesto urbano (prevalentemente residenziale), sono certamente un'opportunità da non perdere, nell'interesse della proprietà, certamente, ma anche del "pubblico decoro" e della riqualificazione di questa parte di città, senza alcuna conseguenza o impatto negativo per quanto riguarda gli aspetti ambientali e la mobilità.

Del resto, anche nel caso si utilizzasse la massima possibilità offerta dall'attuale classificazione (cioè la "demolizione con fedele ricostruzione"), resterebbero immutati il "disallineamento" col fronte stradale, la confusa e modesta regola insediativa, la scarsa qualità dello spazio costruito "contrapposto" alla villa e agli altri edifici limitrofi e, sinceramente, non si comprende quale possa essere l'interesse pubblico o la ragione urbanistica nel mantenere intatto questo insieme, che di fatto gli stessi estensori del piano pensavano potesse essere modificato/ristrutturato senza grandi problemi (forse interpretando in modo più "aperto" le norme della LR, che in fase attuativa si sono poi rivelate più "restrittive").

In definitiva dunque, come accennato, si propone di superare tali problemi modificando la sola classificazione del lotto da **ma** in **ad** (senza indici - a parità di volumetria e senza addizioni volumetriche), in modo che tra gli interventi ammessi rientri la sostituzione edilizia (Se), garantendo così la possibilità di "spostare" e ricostruire le volumetrie esistenti attraverso un progetto fondato su un'attenta e coerente rilettura architettonica dell'insieme.

Relativamente al p.to 2) di cui in premessa, la richiesta di corretta perimetrazione dell'edificio principale, soggetto a conservazione "cs", riferita a quanto risulta dalla mappa catastale dell'impianto originario, è motivata dal fatto che se pur accolta dalle controdeduzioni del 06/12/2014 della Commissione Consiliare a livello normativo, non è seguito, per mero errore materiale, la corrispondente individuazione grafica.

P.IVA 04702020480 - Cod. Fisc. TSC NTN 58E28 L049J

Via Jacopo Carrucci 36
50053 Empoli - FIRENZE
Tel e Fax 0571 534095

STUDIO TECNICO
E-mail: ing.antoniotoscano@tiscali.it
Mobile 347 3473363

Via Jacopo Carrucci 36
50053 Empoli - FIRENZE
Tel e Fax 0571 534095

Fermo restando che, giuridicamente, la parte normativa prevale su quella grafica, è preferibile che ci sia corrispondenza fra le due.

VINCI, 21 luglio 2016

Il Progettista
ORDINE INGEGNERI
Antonio Toscano
* n° 3690 *
ing. ANTONIO TOSCANO

P.IVA 04702020480 - Cod. Fisc. TSC NTN 58E28 L049J

Via Jacopo Carrucci 36
50053 Empoli (FIRENZE)
Tel e Fax 0571/534095

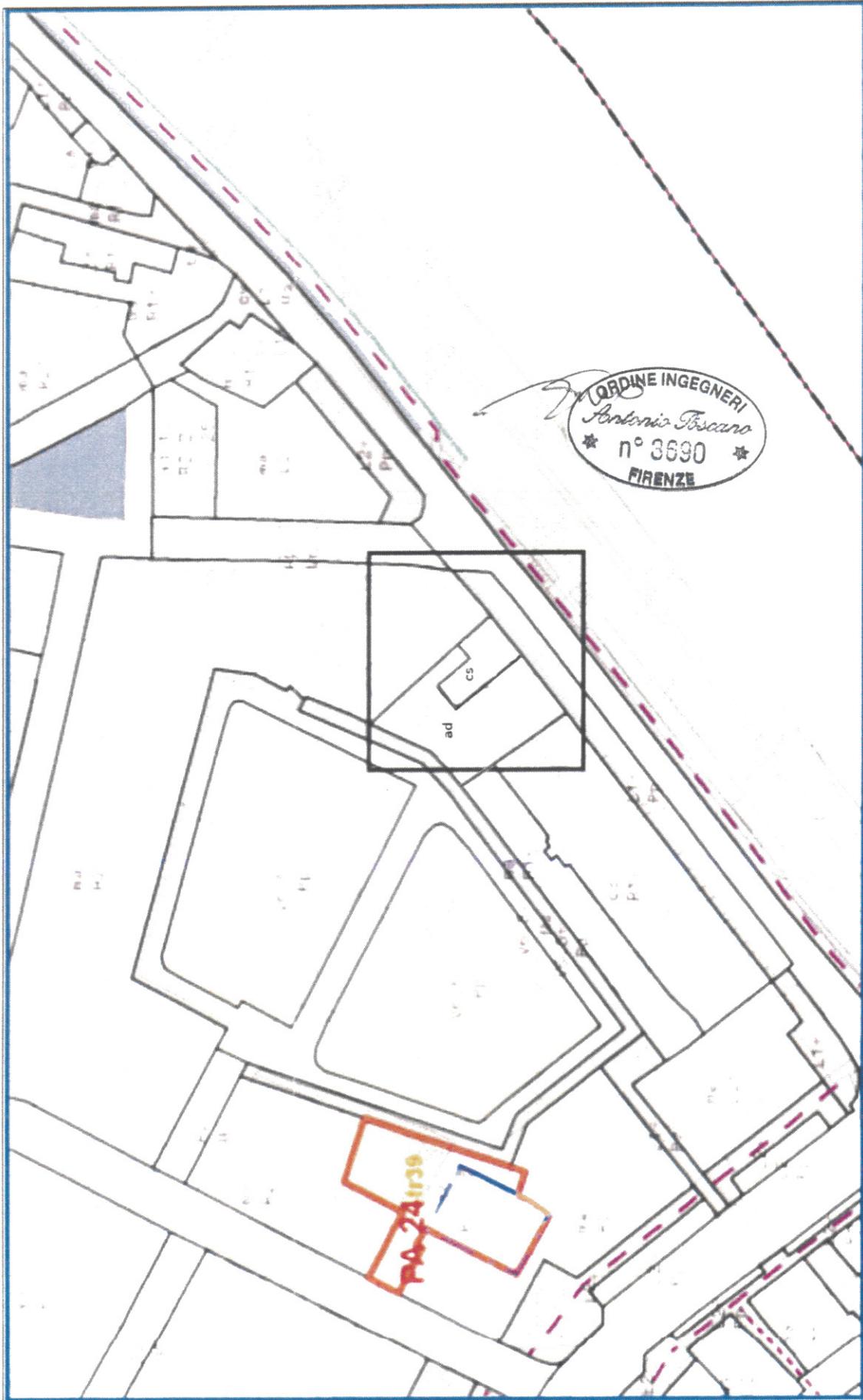
STUDIO TECNICO
E mail ing.antoniotoscano@tiscali.it
Mobile 347-3473563

Via Jacopo Carrucci 36
50053 Empoli (FIRENZE)
Tel e Fax 0571/534095

ESTRATTO DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO



ESTRATTO MODIFICATO, CON RAFFIGURAZIONE
DELLA RICHIESTA DI VARIANTE



ESTRATTO CON SOVRAPPOSIZIONE



LINEA E LETTERE DA CANCELLARE



LINEA E LETTERE DA DISEGNARE

