



# Comune di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

**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 Variante al Piano Strutturale (n.3) ed al Regolamento Urbanistico (n.6) – proposta da "Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola, Montalbano Agricola Alimentare Toscana" e da "Fiscar s.r.l., Pontorme s.r.l. e Santini Sandra".**

(Adottata con Del. C.C. n. 67 del 21.12.2018)

**Relazione di Conformità  
del Responsabile del Procedimento**

**ALLEGATO A**



# COMUNE 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).

Il presente procedimento di variante al P.S. ed al R.U. si limita a due attività presenti sul territorio:

- Oleificio Montalbano (Ambito V2.7 – aree agricole speciali);
- Golf Bellosguardo (Ambito V5.5 – area sportiva ricreativa del golf di Bellosguardo);

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

- 1<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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 dai signori Orfatti Antonio ed Elena 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<sup>a</sup> 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., proposto dalla signora Gilmudinova Iraya – Approvato con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, pubblicata sul BURT n. 4 del 25.01.2017.
- 3<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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.54 del 09.10.2018, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 51 del 19.12.2018.

Tutti i procedimenti di variante al Regolamento Urbanistico, sopra elencati, sono stati di tipo semplificato.

Attualmente sono stati avviati i seguenti procedimenti:

- Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 17 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – adottata con Del. C.C. n.2 del 07.01.2019.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- 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 dei Comuni di Empoli, Vinci, Capraia e Limite, Cerreto Guidi e Montelupo Fiorentino ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014;

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

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.

### 2.1 Ambito V2.7 – Aree agricole speciali

#### **COOPERATIVE MONTALBANO OLIO & VINO SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA E MONTALBANO AGRICOLA ALIMENTARE TOSCANA S.P.A.**

L'Oleificio Cooperativo Montalbano, che ha oggi assunto la denominazione di *Cooperative Montalbano Olio & Vino*, costituito nel 1953, è una realtà economica di riferimento socio – economico molto importante per il nostro territorio. L'azienda, la cui attività non si limita alla sola produzione e commercializzazione del prodotto, ma offre anche assistenza tecnica agli agricoltori soci, costituisce una delle principali realtà nazionali operanti sul fronte della produzione e vendita di olio extravergine di qualità. La strategia di sviluppo della "Cooperative Montalbano Olio & Vino" e della partecipata "Montalbano Agricola Alimentare Toscana s.p.a", si basa sulla valorizzazione delle proprie radici territoriali.

Relativamente a tale area con Deliberazione del C.C. n. 48 del 28.09.2011 è stato approvato il Piano Attuativo con variante contestuale al P.R.G., in conformità al P.S., pubblicata sul BURT n.44 del 02.11.2011.

Il Piano Attuativo approvato si compone dei seguenti elaborati:

1. All.1 Relazione;
2. All.2 Norme Tecniche di Attuazione;
3. All.3 Schema di Convenzione;
4. All.5 Rendering;
5. Tav 1 Estratti cartografici – stato attuale;
6. Tav.2 Planimetria generale e documentazione fotografica – stato attuale;
7. Tav 3 Planimetrie funzioni e calcolo superfici – stato attuale;
8. Tav 4 Schema smaltimento e impianti a rete – stato attuale;
9. Tav 5 Piante, sezioni e prospetti - stato attuale;
10. Tav.6 Planimetria generale – stato di progetto;
11. Tav.7 Calcoli urbanistici, superfici e funzioni – stato di progetto;
12. Tav 8 Piante, sezioni e prospetti - stato di progetto;
13. Tav 9 Schema opere di urbanizzazione e infrastrutture private - stato di progetto;
14. Tav 10 Planimetria generale, piante, sezioni, prospetti – modifiche proposte;
15. Relazione geologica-tecnica;
16. Relazione tecnica rischio idraulico;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

**SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO**

In questi anni sono già state, in buona parte, attuate le previsioni del Piano Attuativo con la riqualificazione ed ampliamento.

Attualmente l'immobile sede dell'azienda è ricompreso nel Sistema Ambientale V, Sottosistema V2 – aree agricole coltivate, Ambito V2.7 – aree agricole speciali. Sia le NTA del vigente R.U. che le NTA del Piano Attuativo presentato per l'ampliamento dell'azienda prevedono *"in caso di cessazione delle attività, le volumetrie esistenti non potranno essere destinate ad altri usi e le aree assumeranno la destinazione urbanistica dell'Ambito V4.2 "corridoio torrente Streda" come definito all'art. 42 delle NTA del Piano Strutturale. Contestualmente alla dismissione e alla rimozione delle volumetrie esistenti, dovranno essere realizzate le necessarie bonifiche ambientali e il ripristino dei luoghi. Per volumetrie esistenti sono da intendere quelle nuove realizzate in virtù delle presenti norme."*

In data 27.09.2017 prot. 23148 la Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola aveva trasmesso una bozza di protocollo d'intesa fra Regione Toscana, Comune di Vinci e Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola per lo sviluppo e consolidamento della Cooperative Montalbano, accompagnato da un Master Plan.

Nel suddetto documento veniva precisato che sarebbe necessario intraprendere una revisione degli strumenti urbanistici vigenti per trasformare l'attuale destinazione d'uso dell'area da agricola speciale a "produttiva speciale". Questo favorirebbe il sistema creditizio per il sostegno finanziario dello sviluppo dell'azienda.

Con Deliberazione n. 1266 del 20.11.2017 la Giunta Regionale ha approvato il Protocollo d'Intesa per lo sviluppo ed il consolidamento della Cooperative Montalbano Olio & vino società cooperativa agricola, introducendo delle precisazioni rispetto al testo proposto dalla Montalbano.

Successivamente con Deliberazione n. 306 del 05.12.2017 anche la Giunta Comunale ha approvato il Protocollo d'Intesa nella versione approvata dalla Regione, atto nel quale il Comune di Vinci si impegnava a valutare i possibili interventi di adeguamento degli strumenti urbanistici relativi all'area occupata dalla società proponente, la Regione Toscana a dare il proprio supporto al Comune di Vinci per l'iter procedurale da seguire, mentre la Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola si impegna, fra le altre cose, a confermare la propria attività volta a sostenere in via prioritaria il conferimento di olive dai produttori locali associati a prezzi in grado di garantire remunerazioni adeguate, ad attivare interventi di recupero del patrimonio agricolo-produttivo locale, a produrre olio di qualità locale.

Il suddetto protocollo d'Intesa è stato sottoscritto digitalmente dalle parti in data 21.12.2017 e trasmesso ufficialmente da parte della Regione in data 22.12.2017.

Con Deliberazione della G.C. n.52 del 28.02.2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato un atto di indirizzo in merito alla richiesta di variante al Piano Attuativo, al P.S. ed al R.U. per avviare la procedura prevista nel protocollo stesso.

Con nota del 05.06.2018 prot. n. 15010 e successive integrazioni del 22.06.2018 la Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola e la Montalbano Agricola Alimentare Toscana s.p.a, hanno trasmesso a questo ufficio la seguente documentazione:

- Relazione Avvio del Procedimento;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (art. 22 della L.R.10/2010);

La presente variante del Piano Attuativo con contestuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, si pone come obiettivi:

- trasformare l'attuale destinazione d'uso dell'area da "agricola speciale" a "produttiva speciale" connessa alla filiera agricola;
- lieve modifica al perimetro dell'area;
- adeguamento normativo;
- attuazione di alcune previsioni di standards pubblici (parcheggio e verde);
- adeguamento della convenzione alle modifiche proposte.

### **2.2 Ambito V5.5 – l'area sportivo-ricreativa del golf di Bellosguardo e V2.8. – Aree agricole con centri turistico-ricettivi FISCAR s.r.l., PONTORME s.r.l. e signora SANTINI SANDRA**

Relativamente all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo con Deliberazione del C.C. n. 77 del 19.12.2014 è stato approvato il Piano Attuativo con variante contestuale al P.R.G., in conformità al P.S., pubblicata sul BURT n.3 del 21.01.2015.

Tale piano attuativo di iniziativa privata, presentato ai sensi dell'art. 65 della L.R. 1/2005, prevede la realizzazione di un campo da golf con relativi servizi e strutture ricettive, in parte da realizzare negli edifici esistenti ed in parte in volumetrie in ampliamento. Il suddetto piano comprende l'intera area individuata dal P.S. e dal R.U. come Ambito V2.8 – aree agricole con centri turistico-ricettivi e come ambito V5.5 – area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo.

In data 13.04.2015 è stata sottoscritta la Convenzione, rep.n.134.226, raccolta n.34.730, registrato ad Empoli il 08.05.2015 al n. 2252 Serie 1T e trascritto a Pisa in data 08.05.2015 al n. 6176 reg. gen. E al n.4368 reg.part..

Gli obiettivi di detto piano sono di rendere attuative le indicazioni e strategie del PS e del R.U. relativamente all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, prevedendo la realizzazione di un campo da golf con annessi servizi legati allo svolgimento dell'attività golfistica (spogliatoi, servizi igienici, depositi per macchinari e attrezzature, pubblici esercizi) mentre la struttura ricettiva verrà reperita nell'ambito della villa, oltre al ripristino dell'antico tracciato di crinale.

Successivamente con Deliberazione del C.C. n. 13 del 22.03.2016 è stata approvata una variante al piano attuativo per la modifica dell'art. 4 della convenzione, pubblicata sul BURT n.17 del 27.04.2016.

La suddetta modifica alla convenzione è stata sottoscritta in data 15.06.2016, Repertorio 136122 Raccolta 36151, registrata a Empoli il 27.06.2016 al n. 4041/1T e trascritto a Pisa in data 27.06.2016 al n. 10840 reg. gen. e al n.7293 reg. part..

Il Piano Attuativo approvato si compone dei seguenti elaborati:

1. Piano industriale
2. Relazione illustrativa PUA;
3. All.1 – visure catasto terreni e fabbricati proprietà Fiscar s.r.l.
4. All.2 – visure catasto terreni proprietà Pontorme s.r.l.
5. All.3 – visure catasto terreni proprietà Santini Sandra
6. All. A – ampliamento del bacino idrico;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

### Quadro conoscitivo

7. Tav. 1 - Inquadramento territoriale e storico
8. Tav. 2 - Rappresentazione catastale - scala 1:2000
9. Tav. 3 - Stato attuale – 1:2000;
10. Tav. 4 - Riferimento Piani Regionali e Provinciali;
11. Tav. 5 - Riferimento Piani Comune, PRGC, PS;
12. Tav. 6 – Carta dei vincoli – scala 1:4000 1:10000;

### Analisi ambientale paesaggistica

13. Tav. 1 – Analisi del territorio;
14. Tav. 2 – Analisi degli insediamenti;

### Progetto urbanistico

15. Tav. 1 – Programma di sviluppo – scala 1:2000;
16. Tav. 2 – Planimetria generale – scala 1:2000
17. Tav. 3.1 – sezioni territoriali 1-2-3 – scala 1:500;
18. Tav. 3.2 – sezioni territoriali 4-5 – scala 1:500;
19. Tav. 4 – UMI 1 – campo da golf – planimetria generale – 1:10000;
20. Tav. 5 – UMI 2 club house e centro servizi – planimetrie;
21. Tav. 6 – UMI 3 area di manutenzione – planimetrie;
22. Tav. 7 – UMI 4 attività turistico ricettiva, UMI 5 servizi all'attività turistico – sportiva, UMI 6 residenziale;
23. Tav. 8 – UMI 7 verde agricolo - planimetrie;
24. Tav. 9 – UMI 8 opere infrastrutture – stato attuale;
25. Tav. 10– UMI 8 opere infrastrutture – stato di progetto;
26. Tav. 11 – verifica delle visuali in relazione agli interventi del PUA;
27. scheda UMI 1 – campo da golf
28. scheda UMI 2 - club house e centro servizi;
29. scheda UMI 3 area di manutenzione;
30. scheda UMI 4 attività turistico ricettiva
31. scheda UMI 5 servizi all'attività turistico –sportiva;
32. scheda UMI 6 residenziale;
33. scheda UMI 7 verde agricolo;
34. scheda UMI 8 opere infrastrutture;
35. Norme Tecniche di Attuazione (datate novembre 2014);
36. Relazione per l'edilizia bio-eco sostenibile;

### Indagini geologiche

37. G1 Relazione illustrativa;
38. Schede di fattibilità;
39. Bilancio idrologico;
40. G2 carta geologica;
41. G3 Carta geomorfologica;
42. G4 Carta litotecnica;
43. G5 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica;
44. G6 Carta pericolosità geologica;
45. G7 Carta pericolosità idraulica;
46. G8 Carta pericolosità sismica;
47. G9 Carta della fattibilità;
48. aspetti agronomici;
49. Schema di Convenzione;

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

In questi anni sono già state attuate alcune previsioni del Piano Attuativo come l'adeguamento e la sistemazione del lago, in parte il ripristino della strada vicinale di crinale, cambio d'uso dell'area a campo da golf e delle volumetrie esistenti a club-house, ...

Con nota del 15.02.2018 prot. n. 4410 la Fiscar s.r.l. e successivamente con integrazioni del 06.03.2018 prot. 6050 la Pontorme s.r.l. e la signora Santini Sandra hanno trasmesso al Sindaco una richiesta di variante al Piano Attuativo in atto con contestuale variante al P.S. ed al R.U..

Con Deliberazione della G.C. n.65 del 20.03.2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato un atto di indirizzo in merito alla richiesta di variante al Piano Attuativo, al P.S. ed al R.U..

Con nota del 05.06.2018 prot. n. 15010 e successive integrazioni del 22.06.2018 la Fiscar s.r.l. con Pontorme s.r.l. e la signora Santini Sandra hanno trasmesso a questo ufficio la seguente documentazione:

- Relazione Avvio del Procedimento;
- Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (art. 22 della L.R.10/2010);

La presente variante del Piano Attuativo con contestuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, in sintesi, si pone come obiettivi:

- Ampliamento dell'area soggetta a piano attuativo, in parte ampliandola per creare uno spazio espositivo all'aperto con le "macchine da guerra" di Leonardo, in parte riducendola togliendo le due piccole aree agricole di proprietà della signora Santini e della Pontorme s.r.l.;
- limitare il piano attuativo all'Ambito V5.5 escludendo l'Ambito V2.8 dove era previsto di realizzare la foresteria, negli edifici esistenti, e nel giardino, la piscina;
- prevedere la realizzazione della piscina nella pertinenza della club-house.

■ ■ ■

Con nota del 10.08.2018 prot. 21338 il Comune di Vinci ha chiesto alla Regione Toscana la convocazione della conferenza di copianificazione; con nota del 13.09.2018 prot. 24306 è pervenuta la convocazione della conferenza che si è svolta in data 05.10.2018, alla quale non ha partecipato la Città Metropolitana di Firenze, avendo inviato il parere di competenza.

Per gli aspetti connessi alla rimodulazione e all'ampliamento degli ambiti insediativi, la conferenza di copianificazione si è espressa ritenendo le previsioni conformi all'art. 25, c.5 e all'art. 64, c.6 della L.R. 65/2014 (verbale comprensivo del parere della Città Metropolitana di Firenze allegato in copia alla presente).

In data 06.12.2018 prot. 32553, 32557, 32558 gli architetti Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio, con procura speciale da parte dei richiedenti, hanno presentato gli elaborati relativi alla 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 Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico e successivamente tali elaborati sono stati in parte integrati ed in parte sostituiti in data 14.12.2018 prot.33331, 33332, 33333, 33351, 33352, 33354, 33356, in data 19.12.2018 prot. 33873, in data 21.12.2018 prot. 34052.





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

## 3. INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con l'avvio del procedimento della variante, 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.

## 4. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Con l'avvio del procedimento della variante, veniva nominato come Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art.37 della L.R. n. 65/2014, il geometra Alessandro Bochicchio Istruttore Tecnico del Settore IV – Urbanistica e Ambiente.

Il Garante assume ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio assicurando l'informazione e la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati alla formazione dell'atto stesso.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta.

## 5. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

In merito al quadro conoscitivo di riferimento, vista l'approvazione del P.S. e del R.U., è da ritenersi il quadro conoscitivo allegato al Piano Strutturale, che si intende interamente richiamato, oltre alla documentazione del PTC della provincia di Firenze e del PIT/PPR della Regione Toscana, con ulteriori approfondimenti, come riportato nella "Relazione di avvio del procedimento".

## 6. ELABORATI ALLEGATI ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "OLEIFICIO MONTALBANO" ED AL PIANO ATTUATIVO "GOLF BELLOSQUARDO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.S. E R.U.

Gli elaborati costituenti la presente variante sono:

1. Relazione del Responsabile del procedimento;
2. Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione;
3. Relazione generale;

Gli elaborati costituenti la variante al Piano Strutturale sono:

4. Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto;
5. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
6. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
7. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
8. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;
9. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
10. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
11. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
12. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;
13. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
14. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;







# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

15. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
16. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;

Gli elaborati costituenti la variante al Regolamento Urbanistico sono:

17. Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto;
18. Tav 25 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
19. Tav 28 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
20. Tav 29 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
21. Tav 25 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;
22. Tav 28 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;
23. Tav 29 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;

Gli elaborati costituenti le indagini geologiche ed idrauliche sono:

24. Relazione tecnica di fattibilità;
25. Schede di fattibilità;
26. Tav. G3 – carta geomorfologica;
27. Tav. G6 – carta della pericolosità geologica;
28. Tav. G7 – carta della pericolosità idraulica;
29. Tav. G8 – carta della pericolosità sismica;

Gli elaborati costituenti la presente variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano sono i seguenti:

30. All.1 Relazione;
31. All.2 Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;
32. All.3 Copia della convenzione sottoscritta;
33. All.4 schema di convenzione (stato variato);
34. Tav 1 Estratti cartografici – (stato attuale e variato);
35. Tav.2 Planimetria generale – stato vigente;
36. Tav 3 Calcoli urbanistici, superfici e funzioni – stato vigente;
37. Tav.4 Planimetria generale – stato variato;
38. Tav 5 Schema interventi pubblici – stato variato;
39. Tav 6 Calcoli urbanistici, superfici e funzioni – stato variato;

Gli elaborati costituenti la presente variante al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo sono i seguenti:

40. All.1 Relazione;
41. All.2 Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;
42. All.3a Copia delle convenzioni sottoscritte;
43. All.3b schema di convenzione (stato variato);
44. All.4A scheda UMI 1 - campo da golf (stato sovrapposto);
45. All.4B scheda UMI 2 – club house (stato sovrapposto);
46. All.4C scheda UMI 3 – area manutenzione (stato sovrapposto);
47. All.4D scheda UMI 4 – esposizione all'aperto (stato variato);
48. All.4E scheda UMI 5 – servizi all'aperto (stato variato);
49. All.4F scheda UMI 6 – verde agricolo (stato variato);
50. All.4G scheda UMI 7 – opere infrastrutture (stato sovrapposto);
51. Tav. 1 estratti cartografici (stato attuale e variato);
52. Tav. 2 planimetria generale UMI (stato vigente);





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

53. Tav. 3 planimetria generale UMI con individuazione interventi eseguiti ed in fase di esecuzione (stato variato);
54. Tav. 4 planimetria generale UMI (stato variato);
55. Tav. 5 planimetria generale esemplificativa interventi ultimati, in corso e di progetto (stato variato);
56. Tav. 6 planimetria generale (stato variato);
57. Tav. 7 opere infrastrutture (stato vigente e variato);

### 7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 10/2010, con Deliberazione n.94 del 20.12.2010 la Giunta Comunale aveva individuato:

- il Consiglio Comunale quale autorità procedente (in quanto organo della pubblica amministrazione "che recepisce, adotta o approva il piano e il programma")
- la Giunta Comunale quale autorità competente ((in quanto organo della pubblica amministrazione a cui "compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del parere motivato, nel caso di valutazione di piani e programmi, e l'adozione dei provvedimenti conclusivi in materia di VIA, nel caso di progetti").

Alla luce delle successive modifiche, anche sostanziali, apportate alla legge 10/2010, con Deliberazione n. 106 del 05.07.2012 la Giunta Comunale, non rispondendo più ai requisiti richiesti, ha revocato:

- la parte del punto 1 della Del. G.C. n 94 del 20.12.2010, avente per oggetto "Individuazione dell'autorità competente e dell'autorità procedente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della L.R.T. 10/2010" nella quale veniva nominata autorità competente la Giunta Comunale;
- il punto 2 della sopra richiamata Deliberazione, nel quale veniva individuato nell'ufficio tecnico-ambiente il supporto tecnico istruttorio;

Considerato che all'interno dell'Ente, sia per le competenze specifiche che per l'organizzazione dei servizi, non è stato possibile individuare l'autorità competente e visto che l'art. 12 comma 3 bis della L.10/2010 prevede che le predette funzioni di cui all'art. 13, possano essere affidate, tra gli altri, tramite convenzione con la Provincia, la Giunta Comunale con Deliberazione n.106 del 05.07.2012 ha stabilito di individuare nell'ufficio Ambiente del Circondario Empolese-Valdelsa la nuova Autorità Competente.

Pertanto in data 06.08.2012 rep. 1493, è stata sottoscritta una convenzione per il "Servizio di assistenza tecnica ai Comuni del Circondario Empolese Valdelsa in materia di VAS" tra il Comune di Vinci ed il Circondario Empolese Valdelsa.

Successivamente, poiché a far data dal 11.11.2012 era entrato in vigore lo Statuto dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa, istituito ai sensi della L.R. Toscana 27 dicembre 2011, n. 68, era stato investito del ruolo di Autorità Competente l'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa, già Circondario investito in precedenza dello stesso ruolo, utilizzando la struttura operativa già presente nell'ufficio Gestione e Tutela Ambientale del Territorio, costituita dal personale dipendente della Provincia di Firenze.

Il nuovo schema di convenzione fu approvato dal Consiglio dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa nella seduta del 29.11.2013, e la convenzione fu sottoscritta in data 16.12.2013 Rep. N. 3515, con durata di due anni dalla data di sottoscrizione.





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

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 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.

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)), può essere soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità semplificata, secondo la procedura prevista dall'art. 22 della L.R. 10/2010, allegando il documento preliminare.

E' bene ricordare, come puntualmente riportato anche nel Documento Preliminare, che:

- Il Piano Attuativo con contestuale Variante al PRG, in conformità al Piano Strutturale per "riqualificazione e ampliamento Oleificio Montalbano la proposta di variante fu sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS; sulla base delle analisi svolte nel Documento Preliminare e dei contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale con Deliberazione n.72 del 09.05.2011, la Giunta Comunale non ritenne necessario assoggettare la variante a Valutazione Ambientale Strategica, mentre Il Piano Attuativo e la relativa variante furono sottoposti a Valutazione Integrata, svolta in una unica fase e con modalità semplificata ai sensi dell'art.11 del DPGR 4/R del 9.02.2007.
- la Variante al PRG, in conformità al Piano Strutturale relativamente all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, che aveva di fatto anticipato la previsione del Regolamento Urbanistico (redatta nel 2013-2014) fu sottoposta a VAS che si concluse con un parere complessivamente positivo con prescrizioni (Determinazione Dirigenziale n.711 del 01.08.2014, allegato alla presente);

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, con i dettagli riportati sopra.

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





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

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", con nota del 16.07.2018 prot. 19173 ha chiesto all'Autorità Competente in materia di VAS una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata, con la richiesta del parere agli enti e organismi elencati nel Documento Preliminare.

Con nota del 24.09.2018 prot. 25347, l'Autorità Competente ha trasmesso il Provvedimento di esclusione da VAS, Atto Dirigenziale n.2112 del 24.09.2018\_ (allegato in copia alla presente).

### **8. 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.

### **9. 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.

### **10. 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.

La presente variante (in parte, solo di tipo normativo, mentre per in riferimento alle aree oggetto di variante, che risultando fuori dal territorio urbanizzato, sono state oggetto di conferenza di copianificazione) non si configura come variante generale e, comunque non interessa Beni Paesaggistici. Pertanto non necessita né di conformazione né di adeguamento al PIT-PPR, come dettagliatamente previsto nell'Accordo tra MIBACT e Regione Toscana sottoscritto il 17.05.2018.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

## 11. 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 risulta 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.

## 12. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE PRESSO IL GENIO CIVILE

Con nota del Comune di Vinci prot. n. 33380 del 14.12.2018 in data 17.12.2018 è stato effettuato il deposito delle indagini geologico tecniche della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 53/R/2011, unitamente agli elaborati costituenti la variante stessa.

Il Genio Civile di Firenze ha comunicato telefonicamente in data 20.12.2018 che alla variante è stato assegnato il numero di deposito 3505 del 17.12.2018.

In riferimento al deposito in oggetto, è stata trasmessa la seguente documentazione:

- 1) scheda per il deposito, compilata in ogni sua parte, datata, timbrata e firmata in originale dal Responsabile del Procedimento del Comune e dal tecnico incaricato delle stesse;
- 2) attestazione di compatibilità della variante alle indagini geologico-tecniche effettuate, datata, timbrata e firmata in originale dal progettista della variante al R.U. e del Piano Attuativo;
- 3) certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche effettuate, datata, timbrata e firmata in originale dal tecnico incaricato delle stesse;
- 4) elaborati della variante da adottare, a cui si riferiscono le indagini geologico-tecniche, comprensivi degli elaborati di variante relativi ai due piani attuativi.

Le modifiche depositate risultano a controllo obbligatorio.

Dopo il controllo formale delle indagini depositate, con nota del 06.03.2019 prot. 5871 il Genio Civile chiedeva integrazioni, richiesta trasmessa ai progettisti (arch. Gianni Vivoli, arch. Rosa Di Fazio e geol. Chiara Murgia) con nota del 08.03.2019 prot. 6053.

Con nota del 20.03.2019 prot. 7187 i progettisti trasmettevano le integrazioni, depositate successivamente al Genio Civile in data 21.03.2019 (prot. 7236 del 20.03.2019).

Gli elaborati trasmessi, che sostituiscono in parte i precedenti, sono i seguenti:

- Relazione tecnica di fattibilità (datata marzo 2019);
- Schede di fattibilità (datata marzo 2019);
- Tav. G3 – carta geomorfologica (datata marzo 2019);
- Tav. G6 – carta della pericolosità geologica (datata marzo 2019);
- Tav. G7 – carta della pericolosità idraulica (datata marzo 2019);
- Tav. G8 – carta della pericolosità sismica (datata marzo 2019);

per la variante al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo:

- All.1 Relazione (datata marzo 2019);
- All.4A scheda UMI 1 - campo da golf (stato sovrapposto) (datata marzo 2019);
- All.4B scheda UMI 2 – club house (stato sovrapposto) (datata marzo 2019);

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- All.4C scheda UMI 3 – area manutenzione (stato sovrapposto) (datata marzo 2019);
- All.4D scheda UMI 4 – esposizione all’aperto (stato variato) (datata marzo 2019);
- All.4E scheda UMI 5 – servizi all’aperto (stato variato) (datata marzo 2019);
- All.4F scheda UMI 6 – verde agricolo (stato variato) (datata marzo 2019);
- All.4G scheda UMI 7 – opere infrastrutture (stato sovrapposto) (datata marzo 2019);
- Tav. 4 planimetria generale UMI (stato variato) (datata marzo 2019);
- Tav. 5 planimetria generale esemplificativa interventi ultimati, in corso e di progetto (stato variato) (datata marzo 2019);
- Tav. 6 planimetria generale (stato variato) (datata marzo 2019);
- Tav. 7 opere infrastrutture (stato vigente e variato) (datata marzo 2019);

A seguito del controllo istruttorio obbligatorio delle indagini allegate alla variante in oggetto, il Genio Civile con nota del 09.04.2019 esprimeva parere positivo (parere di seguito allegato in copia).

A seguito dell’approvazione della presente 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 Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – proposta da “Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola, Montalbano Agricola Alimentare Toscana” e da “Fiscar s.r.l., Pontorme s.r.l. e Santini Sandra”, verrà inviata al Genio Civile una copia della delibera di approvazione e degli elaborati modificati a seguito dell’accoglimento delle osservazioni.

### 13. ACQUISIZIONE DEI CONTRIBUTI

Il Responsabile del Procedimento, nella fase preliminare di elaborazione della presente variante, ma anche nella fase successiva all’adozione ha promosso incontri per verificarne la fattibilità con la Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative ed il Genio Civile.

### 14. ADOZIONE E PUBBLICAZIONE DELLA 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 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 19 E 231 DELLA L.R. 65/2014 E SS.MM.II – PROPOSTA DA “COOPERATIVE MONTALBANO OLIO & VINO SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA, MONTALBANO AGRICOLA ALIMENTARE TOSCANA” E DA “FISCAR S.R.L., PONTORME S.R.L. E SANTINI SANDRA”

La presente variante è stata adottata con Del. C.C. n. 67 del 21.12.2018 ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014.

In data 16.01.2019 sul n. 3 è stato pubblicato l’avviso di deposito sul BURT e da tale data per 60 giorni la delibera 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 18.03.2019. Nel suddetto periodo chiunque ha potuto prenderne visione e presentare osservazioni scritte.

In data 17.01.2019 con nota prot. 1518, il Comune di Vinci ha trasmesso la delibera di adozione della presente variante e di tutti gli elaborati allegati alla delibera stessa a tutti gli enti coinvolti.





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale

## 15. CONTRIBUTI DA PARTE DEGLI ENTI

Nei termini non sono pervenuti contributi da parte degli Enti.

## 16. OSSERVAZIONI

Nel periodo suddetto successivo all'adozione è pervenuta n.1 osservazione da parte del RUP.

## 17. CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE Pervenuta

L'osservazione pervenuta nei termini è stata tempestivamente trasmessa ai progettisti con nota del 19.03.2019 prot. 6903.

Ogni punto dell'osservazione è stato accolto.

In data 28.03.2019 prot. 8090, 8095, 8112, 8113, 8114, 8115, 8122, 8123, i progettisti della presente variante hanno trasmesso gli elaborati in formato digitale, con prot. 8171 del 29.03.2019 hanno trasmesso una copia cartacea degli elaborati definitivi modificati in conseguenza dell'accoglimento della osservazione del RUP.

Per le determinazioni di competenza l'Amministrazione Comunale si è avvalsa del contributo consultivo della Commissione Consiliare Assetto del Territorio che ha esaminato e discusso l'osservazione medesima durante la seduta del 04.04.2019.

## 18. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'OLEIFICIO MONTALBANO ED AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA SPORTIVA-RICREATIVA DEL GOLF DI BELLOSQUARDO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (N.3) ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO (N.6) AI SENSI DEGLI ARTICOLI 19 E 231 DELLA L.R. 65/2014 E SS.MM.II – PROPOSTA DA "COOPERATIVE MONTALBANO OLIO & VINO SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA, MONTALBANO AGRICOLA ALIMENTARE TOSCANA" E DA "FISCAR S.R.L., PONTORME S.R.L. E SANTINI SANDRA"

Pertanto la presente variante è costituita dai seguenti elaborati, in parte rimasti invariati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, in parte modificati o aggiunti (ed opportunamente evidenziati) a seguito dell'accoglimento dell'osservazione ed a seguito delle integrazioni richieste dal Genio Civile, prodotti in versione originale quali documenti informatici debitamente sottoscritti con firma digitale:

1. Relazione generale;

Gli elaborati costituenti la variante al Piano Strutturale sono:

2. Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto;
3. Tav C5.1.2 – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
4. Tav C5.1.2 – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
5. Tav C5.1.2 – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
6. Tav C5.1.2 – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale

7. Tav C5.1.2A - – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
8. Tav C5.1.2A - – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
9. Tav C5.1.2A - – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
10. Tav C5.1.2A - – Invarianti strutturali di paesaggio e tutele – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;
11. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
12. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
13. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
14. Tav C5.2.1 - Sistemi funzionali – IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;
15. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
16. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
17. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
18. Tav C5.2.1A - Sistemi funzionali – Invarianti del PTCP - IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;
19. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
20. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIIQ scala 1:10.000 – stato vigente;
21. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIQ scala 1:10.000 – stato variato;
22. Tav C5.3.1 – Schemi direttori – IIIQ scala 1:10.000 – stato variato;

Gli elaborati costituenti la variante al Regolamento Urbanistico sono:

23. Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto;
24. Tav 25 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
25. Tav 28 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
26. Tav 29 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato vigente;
27. Tav 25 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;
28. Tav 28 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;
29. Tav 29 – Usi del suolo e modalità di intervento - scala 1:2.000 – stato variato;

Gli elaborati costituenti le indagini geologiche ed idrauliche sono:

30. Relazione tecnica di fattibilità;
31. Schede di fattibilità;
32. Tav. G3 – carta geomorfologica;
33. Tav. G6 – carta della pericolosità geologica;
34. Tav. G7 – carta della pericolosità idraulica;
35. Tav. G8 – carta della pericolosità sismica;

Gli elaborati costituenti la presente variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano sono i seguenti:

36. All.1 Relazione;
37. All.2 Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;
38. All.3 Copia della convenzione sottoscritta;
39. All.4 schema di convenzione (stato variato);
40. Tav 1 Estratti cartografici – (stato vigente e variato);
41. Tav.2 Planimetria generale – stato vigente;
42. Tav 3 Calcoli urbanistici, superfici e funzioni – stato vigente;
43. Tav.4 Planimetria generale – stato variato;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

44. Tav 5 Schema interventi pubblici – stato variato;
45. Tav 6 Calcoli urbanistici, superfici e funzioni – stato variato;

Gli elaborati costituenti la presente variante al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo sono i seguenti:

46. All.1 Relazione;
47. All.2 Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto;
48. All.3a Copia delle convenzioni sottoscritte;
49. All.3b schema di convenzione (stato variato);
50. All.4A scheda UMI 1 - campo da golf (stato sovrapposto);
51. All.4B scheda UMI 2 – club house (stato sovrapposto);
52. All.4C scheda UMI 3 – area manutenzione (stato sovrapposto);
53. All.4D scheda UMI 4 – esposizione all'aperto (stato variato);
54. All.4E scheda UMI 5 – servizi all'aperto (stato variato);
55. All.4F scheda UMI 6 – verde agricolo (stato variato);
56. All.4G scheda UMI 7 – opere infrastrutture (stato sovrapposto);
57. All.5 Relazione per l'edilizia bio-eco sostenibile;
58. All.6 visure catasto terreni e fabbricati proprietà Fiscar s.r.l.;
59. Tav. 1 estratti cartografici (stato vigente e variato);
60. Tav. 2 planimetria generale UMI (stato vigente);
61. Tav. 3 planimetria generale UMI con individuazione interventi eseguiti ed in fase di esecuzione (stato variato);
62. Tav. 4 planimetria generale UMI (stato variato);
63. Tav. 5 planimetria generale esemplificativa interventi ultimati, in corso e di progetto (stato variato);
64. Tav. 6 planimetria generale (stato variato);
65. Tav. 7 opere infrastrutture (stato vigente e variato);

### 19. ACCESSIBILITA' DEGLI ELABORATI

E' stato assicurato a chiunque l'accesso e la disponibilità degli elaborati relativi alla presente variante.

Inoltre il Garante dell'informazione e della partecipazione ha provveduto ad informare la popolazione attraverso la pubblicazione sul sito del Comune di Vinci, di tutta la documentazione relativa all'Avvio di Procedimento, alla Conferenza di Copianificazione, adozione e pubblicazione. Tutto il materiale è stato disponibile anche presso l'ufficio del Garante dell'informazione e della partecipazione, in formato cartaceo.

### 20. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'APPROVAZIONE

Come riportato in premessa attualmente è in corso anche il seguente procedimento:

- Variante n.4 al Piano Strutturale e n.7 al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – adottata con Del. C.C. n.2 del 07.01.2019, avviso pubblicato sul BURT. N.3 del 16.01.2019.

Visto che i due procedimenti di variante vengono definiti in maniera parallela, tantè che l'approvazione di entrambi è prevista durante lo stesso Consiglio Comunale, non è stato possibile né materialmente né per procedura, aggiornare gli elaborati sia normativi che grafici allegati alla presente variante riportando le modifiche contenute nella Variante n.4 al al Piano Strutturale e n.7 al Regolamento Urbanistico.





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

**SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO**

Pertanto dopo l'approvazione sarà cura dell'Ufficio Urbanistica aggiornare sia gli elaborati normativi che grafici a seguito dell'approvazione delle due distinte varianti.

Vinci, 09.04.2019

## **Il Responsabile del Procedimento**

(Arch. Rosanna Spinelli)

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\Spinelli\PS-RU VARIANTI\VARIANTE OLEIFICIO E GOLF\Per Approvazione\Allegato A - Relazione Rup.Doc



VINCI Bandiera Arancione

Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

**SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO**

*VINCI Bandiera Arancione*



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale

## Parere del Genio Civile



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
**Settore Genio Civile Valdarno Superiore**  
Sede di Firenze

**Oggetto:** Comune di Vinci

Variante al P.A. Oleificio Montalbano e Golf Bellosguardo

Deposito n. 3515 del 18.12.2018, con integrazioni del 22.03.19

Esito del controllo in merito alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche (53/R/2011)

Al Comune di Vinci

Alla Città Metropolitana di Firenze

Con la presente si comunica, per quanto di nostra competenza (53/R/2011), l'esito positivo del controllo della pratica in oggetto.

Il Dirigente

Ing. Leandro Radicchi

Simoncini/Documenti/Vinci.3515.ter