



COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Allegato A

AIIA GIUNTA COMUNALE Sede

OGGETTO: 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, proposta dalla società Brusciaglioni Marco e Palma Paolo s.n.c. - **Avvio del procedimento.**

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, proposta da [OMISSIS] 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-Pezzadini" 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., proposto da [OMISSIS] – 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

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

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.

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

Recentemente sono stato conclusi i seguenti procedimenti di variante:

- 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 – proposta da "Cooperative Montalbano Olio & Vino società cooperativa agricola, Montalbano Agricola Alimentare Toscana" e da "Fiscar s.r.l., Pontorme s.r.l. e [OMISSIS]" – 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.

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

Il presente atto di avvio del procedimento di variante al R.U. si limita al complesso edilizio dell'ex consorzio agrario posto in angolo fra via dei Martiri e via Pascoli, all'interno dell'abitato di Vinci capoluogo, in conformità al PS.

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

Con nota del 25.07.2019 prot. 19258 il [OMISSIS], in qualità di rappresentante della società Brusciagliani Marco e Palma Paolo s.n.c., ha presentato la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per il complesso immobiliare dell'ex consorzio agrario posto in Vinci fra via dei Martiri e via Pascoli.

Attualmente l'edificio esistente è ricompreso nel Sistema della Residenza (R), Sottosistema R3 – Città degli interventi unitari, area che ha un valore strategico tanté che risulta interessata da un Progetto Norma – PN3, la cui disciplina è contenuta nell'art. 144. L'area di proprietà ed i volumi esistenti sono ricompresi per la quasi totalità all'interno della zona di rispetto cimiteriale, pertanto gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n.1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie). Il suddetto articolo per gli edifici esistenti, ammette ampliamenti nella percentuale massima del 10%, cambi di destinazione d'uso e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, così come definite dalla legge n.457/1978. Inoltre ammette la realizzazione di un nuovo edificio, in gran parte all'interno del vincolo cimiteriale, da destinare a residenza e servizi (casa dello studente, servizi sociali ed assistenziali, sale riunioni, spazi espositivi, mensa) oltre a una piazza scoperta di uso pubblico.





COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

La suddetta richiesta si articola in più punti:

- 1) che venga precisata la possibilità di realizzare, almeno per parte degli edifici esistenti, un intervento di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, così che sia possibile recuperarle, a parità di volume, sempre all'interno dell'area di intervento, ma modificando la sagoma dell'edificio principale, anch'esso esistente, realizzando una sopraelevazione;
- 2) avere un ventaglio più ampio per le destinazioni d'uso ammesse.
- 3) Inserire un allineamento obbligatorio lungo via dei Martiri e uno lungo via Pascoli;

E' doveroso precisare che i richiedenti avevano presentato osservazione alla 7^a variante al Regolamento Urbanistico (osservazione n.22 prot. 6535 del 14.03.2019) chiedendo che nell'art. 144 delle N.T.A vigenti venisse precisato che per gli edifici esistenti era possibile fare ristrutturazione ricostruttiva. L'osservazione non è stata accolta rimandando la specifica disciplina alla presentazione del Piano Attuativo con eventuale contestuale variante al R.U.

La presente richiesta di variante con la presentazione del materiale necessario per l'avvio del procedimento, è stata accompagnata da un parere legale "*pro-veritate*" che ha fatto chiarezza "attualizzando" le categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti all'interno del vincolo cimiteriale. Infatti l'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n.1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), come sopra riportato, ammette, per gli edifici esistenti, oltre all'ampliamento del 10%, tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia. Il suddetto parere ha chiarito che un intervento di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma è riconducibile alla ristrutturazione edilizia (ristrutturazione ricostruttiva) e, pertanto, ammesso per gli edifici esistenti all'interno del vincolo cimiteriale.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere la richiesta, poiché il recupero del complesso all'interno del centro abitato di Vinci, oggi in forte stato di degrado, contribuisce al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, creando ricadute positive sul territorio in termini di servizi ed anche occupazionali.

Infatti, come riportato nella Deliberazione della G.C. n.199 del 07.08.2019, è stato dato mandato all'ufficio di predisporre gli atti necessari per la variante al Regolamento Urbanistico, in accoglimento della richiesta.

Con nota del 25.10.2019 prot. n. 27215 i tecnici di fiducia dei proponenti hanno trasmesso a questo ufficio la documentazione inerente la variante al R.U. di cui in oggetto, consistente in:

- Relazione con estratti delle NTA del R.U. (art. 144 vigente) e delle tavole grafiche (stato vigente, stato modificato);
- Parere legale in merito alle categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti all'interno del vincolo cimiteriale;

La presente variante al R.U., visto quanto disposto dagli articoli 231 e 30 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., è una variante di tipo semplificato in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato ed il procedimento da seguire per l'adozione e l'approvazione è quello stabilito dall'art. 32 della stessa L.R..

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

In merito al quadro conoscitivo di riferimento, vista la recente approvazione del P.S. e de l R.U., è da intendersi il quadro conoscitivo allegato al Piano Strutturale, che si intende interamente richiamato.

4. 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.

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.

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.

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 la presente variante prevede l'inserimento di due allineamenti obbligatori e di tipo normativo (per precisare meglio le categorie di intervento sulle volumetrie esistenti all'interno del vincolo cimiteriale (fino alla ristrutturazione ricostruttiva con ampliamento del 10% delle volumetrie esistenti, e precisazioni sulle possibili destinazioni d'uso del complesso), senza conseguenze sulle risorse, sull'ambiente o sulla salute.

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", chiede all'Autorità Competente in materia di VAS una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata, senza, pertanto, necessità di pareri da parte di altri enti o organismi pubblici.

Questo ufficio in merito all'iter procedurale di cui in oggetto (combinato disposto degli articoli 231 e 30 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.), anche se non richiesto, ritiene opportuno che la

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Giunta, con specifico provvedimento amministrativo, avvia il procedimento di variante al R.U., in conformità al P.S., individuando, ai sensi dell'art.16 della L.R.1/2005 il Responsabile del Procedimento, precisando che la variante al Regolamento Urbanistico è di tipo semplificato senza necessità del parere della conferenza di copianificazione, in quanto l'area di intervento risulta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Vinci, 12.11.2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3 (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\Spinelli\REGOLAMENTO URBANISTICO -VARIANTI\8° Variante - Ex Consorzio Agrario - Novembre 2019\Avvio Procedimento E Verifica Assoggettabilità Semplificata\Relazione Ufficio DEPURATA DAI NOMI.Doc

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale