

**VINCI**

Regolamento Urbanistico

**Variante al Regolamento  
Urbanistico vigente**

Area Ex - Consorzio

Ottobre 2019



Relazione per verifica  
assoggettabilità a VAS semplificata  
(art. 5 comma 3 ter L.R. 10/2010)

## INTRODUZIONE E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Vinci è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera 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 Delibera 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 giorno 08/04/2015.

Quanto sopra, unitamente a:

- **PTC della Provincia di Firenze**, relativamente sia agli elaborati di Quadro Conoscitivo che a quelli di Progetto;
- **P.I.T. Regionale con valenza di Piano Paesaggistico**, approvato con Deliberazione del Consiglio della Regione Toscana n. 37/2015, pubblicato sul B.U.R.T. del 20 maggio 2015;
- **Procedimenti di variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale** successivamente approvati.

costituisce il Quadro Conoscitivo di Riferimento per la presente variante semplificata che interessa l'area del Capoluogo individuata come P.N.3 "ex *Consorzio agrario*", art. 144 delle vigenti N.T.A.

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

Premesso:

- Che con nota del 25/07/2019 il signor Marco Brusciaglioni, in qualità di rappresentante della società BRUSCAGLIONI MARCO E PALMA PAOLO S.N.C., ha presentato al Comune di Vinci una richiesta di fattibilità per variante al vigente Regolamento Urbanistico relativamente all'area dell'ex Consorzio agrario - art. 144 delle N.T.A.;
- Che con Deliberazione n. 199 del 07/08/2019 la Giunta Comunale ha ritenuto di accogliere detta richiesta;

tutto ciò premesso si intende conseguentemente procedere ad una variante semplificata al vigente R. U., resasi opportuna per consentire una più chiara definizione delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento ammesse sulle volumetrie esistenti.

Le attuali previsioni dell'art. 144, Progetto Norma 3, interessano l'area utilizzata in passato dal Consorzio agrario di Vinci (attualmente dismessa) e comprendono il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.

*"Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali ed assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e alloggi per studenti, anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di "cohousing" (condivisione di spazi, attrezzature e risorse)".*

Più in dettaglio è prevista la possibilità di realizzare una nuova costruzione per mq 1.683 da destinare a servizi ed attrezzature, con 2420 mq di spazi scoperti, e mq 451 per uso residenziale nel nuovo corpo di fabbrica previsto su via Dei Martiri, fuori dal vincolo cimiteriale ed elevato su tre piani. Sono inoltre previsti *"ristrutturazione, recupero e ampliamento degli edifici esistenti, che potranno essere utilizzati per ospitare residenze, negozi, spazi e servizi connessi."*

La nuova edificazione è compresa nel sottosistema **R3** - *Città degli interventi unitari, sistema della residenza*, con destinazione, per la volumetria compresa all'interno del vincolo, **Sa**, *servizi di assistenza sociale e sanitaria, servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico* ed altezza massima 10 ml.

Per il fabbricato esistente invece, anch'esso incluso nel sottosistema **R3**, è prevista la categoria d'intervento ad - *adeguamento*.

Le aree scoperte sono destinate a Pz - *piazze e spazi pavimentati* ed a Pp - *parcheggio d'uso pubblico*.

Il complesso risulta in stato di completo abbandono da oltre un decennio: le strutture, i cortili e le aree scoperte si presentano oggi in condizioni di consistente degrado, destinato certamente ad aumentare col permanere dell'attuale situazione di stallo.

Questo stato di cose, per la posizione dell'area nel cuore del centro abitato e lungo la via principale di accesso al centro storico di Vinci, incide negativamente sulla qualità urbanistica della città e costituisce un elemento di forte disagio per la collettività.

L'attuazione di un intervento di recupero del complesso comporterebbe sicuramente positive ripercussioni su tutta la comunità.

Per questo si intende procedere con la presente variante che, chiarendo alcuni aspetti sulle categorie d'intervento e sulle destinazioni d'uso, potrà agevolare l'approccio ad auspicabili operazioni di riqualificazione dell'area.

In particolare è proprio l'intervento sull'esistente, stante la vigente normativa, che presenta alcune problematiche che questa variante semplificata al vigente R.U intende risolvere.

L'articolazione dei volumi attualmente presenti è infatti caratterizzata da un corpo di fabbrica interno che, per il fatto di essere addossato ai volumi che formano l'angolo fra via G. Pascoli e via Dei Martiri, ne compromette gli affacci creando forti limitazioni per le future destinazioni d'uso.

Per sopperire a queste problematiche la variante proposta prevede la possibilità di demolire il suddetto volume interno per recuperarne la consistenza mediante la sopraelevazione degli edifici adiacenti, tramite un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

L'articolo 338 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265, che impone il rispetto del vincolo cimiteriale, sugli edifici esistenti, all'interno della zona di rispetto, consente *"interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso"*. Ebbene, la variante in questione intende anche disciplinare la collocazione e l'articolazione del suddetto ampliamento consentito all'interno dell'area inclusa nel vincolo.

In definitiva si chiarisce che gli *"interventi di recupero"*, già previsti sull'esistente, comprendono la ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente in *"interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*, così come definita dall'art. 134 lettera h della L.R. 65/2014. L'ampliamento suddetto del 10 per cento potrà inoltre essere ubicato all'interno dell'area sottoposta a vincolo cimiteriale, in posizione da definire meglio in sede di piano attuativo.

Questa variante interviene anche sulle destinazioni d'uso previste nella nuova edificazione all'interno del vincolo, individuata come **Sa, servizi di assistenza sociale e sanitaria, servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico**, ampliando e specificando in maniera più opportuna la casistica degli usi consentiti.

**Si tratta in sostanza di una variante normativa per chiarire le categorie d'intervento sugli edifici esistenti, la posizione del previsto ampliamento del 10 per cento e le destinazioni d'uso ammesse. Dal punto di vista grafico sono indicati gli allineamenti obbligatori lungo via Dei Martiri e via G. Pascoli.**

### **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

Il presente documento costituisce la base per l'avvio del procedimento per la verifica dell'assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** per l'area in oggetto, secondo quanto previsto dalla L.R.T. n.10 del 12 febbraio 2010 e dall'art.12 del D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006.

La V.A.S., che costituisce una procedura prevista dall'ordinamento europeo e recepita a livello nazionale e regionale, intende assicurare che, nella formazione di piani, programmi o varianti ai medesimi, siano considerati in modo adeguato gli impatti sull'ambiente eventualmente derivanti dalla loro attuazione.

Questo processo, che si integra con la formazione e l'approvazione del piano o programma in questione, vede coinvolti tutti i soggetti investiti di specifiche competenze in campo ambientale, al fine di elevare la qualità ambientale degli strumenti presi in considerazione, garantendo un'adeguata protezione dell'ambiente e la coerenza degli indirizzi di pianificazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, individuando contemporaneamente le misure per mitigare e compensare gli eventuali impatti derivanti dalle scelte progettuali.

Il presente elaborato costituisce, quindi, il Documento Preliminare per valutare innanzitutto se il procedimento di variante semplificata in oggetto possa avere ripercussioni significative sull'ambiente e sia pertanto da assoggettare a V.A.S., ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 e dell'art. 5 comma 3 della L.R.T. n.10 del 12 febbraio 2010, oppure sia da escludere da tale procedura. Quest'ultimo recita in proposito:

*L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

- *a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale;*
- *b) per le modifiche dei piani e programmi di cui al comma 2, compresi quelli che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006 o sia necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.pr. 357/1997;*
- *c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006; rientrano in questa fattispecie solo i piani e*

*programmi, e le relative modifiche, elaborati per settori diversi da quelli elencati al comma 2, lettera a).*

Il procedimento di verifica di assoggettabilità sarà articolato secondo le varie fasi descritte nell'art. 22 della citata L.R.T. n. 10/2010.

### **Modalità di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e soggetti coinvolti**

La procedura che consente di verificare se il procedimento intrapreso sia o meno da assoggettare alla V.A.S. dovrà essere avviata dall'Autorità procedente o dal proponente, contemporaneamente all'avvio del procedimento.

Successivamente, l'Autorità competente, tenuto conto dei vari contributi pervenuti e verificato se l'intervento possa avere impatti significativi sull'ambiente, emette il proprio provvedimento, assoggettando od escludendo dalla V.A.S. il piano o la variante in questione.

Le figure che intervengono nella procedura secondo la L.R. 10/2010 sono le seguenti:

- **Autorità competente:** è la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- **autorità procedente:** la pubblica amministrazione che approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge;
- **proponente:** soggetto pubblico o privato, diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge;
- **soggetti competenti in materia ambientale:** i soggetti pubblici comunque interessati agli impatti sull'ambiente di un piano o programma individuati secondo i criteri stabiliti dall'articolo 20 della suddetta Legge;
- **enti territoriali interessati:** gli enti locali il cui territorio è interessato dalle scelte del piano o programma secondo i criteri stabiliti dall'articolo 19;
- **pubblico:** una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;
- **pubblico interessato:** il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure, comprese le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali, economiche e sociali maggiormente rappresentative.

### **Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale**

I soggetti competenti in materia ambientale sono i seguenti:

- REGIONE TOSCANA

- CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

### **Informazione e partecipazione**

I processi di partecipazione alla Valutazione Ambientale sono ricompresi in quelli previsti dall'articolo 36 della L.R.T. 65/2014, che, al comma 6, stabilisce: *per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione di cui al presente capo sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione.*

A tal proposito, il Regolamento 14 febbraio 2017, n. 4/R – Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della L.R.T. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) - *Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione -*, all'art. 14 - *Raccordo con la L.R. 10/2010 e con la L.R. 1/2015 -*, recita quanto segue:

1. *Nei casi in cui è prevista la partecipazione ai sensi della legge regionale 10/2010, e ai sensi della legge regionale 1/2015, il responsabile del procedimento e il garante individuano nel programma delle attività di informazione e partecipazione le forme e modalità più opportune di coordinamento delle disposizioni legislative citate con le modalità di informazione e le esigenze di partecipazione di cui alla l.r. 65/2014 e al presente regolamento, nel rispetto del principio di non duplicazione e del divieto di aggravio del procedimento amministrativo.*
2. *Ai fini del comma 1, il responsabile del procedimento può altresì stabilire che i momenti partecipativi ai sensi della l.r. 1/2015 e ai sensi della l.r. 10/2010 si svolgano in modo contestuale. In tal caso, il responsabile del procedimento convoca tutti i soggetti da coinvolgere nel rispetto delle normative di riferimento.*

Il garante dell'informazione e della partecipazione sarà nominato con la Delibera di avvio delle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Contemporaneamente verrà stilato anche il Programma delle attività di Informazione e Partecipazione contenente il dettaglio dei vari passaggi previsti.

### **PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.** ***Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'Allegato 1 della L.R.n.10/2010 con s.m.***

- |  |
|--|
| <b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto, dei seguenti elementi:</b> |
|--|

**1.1 Quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.**

I contenuti di questa variante sono riferiti ad ambiti molto specifici e di dettaglio, riguardanti aspetti esclusivamente normativi, in un contesto già urbanizzato e trasformato, per cui non hanno valore di quadro di riferimento per nessuna altra attività, se non per la diretta attuazione degli interventi ammessi, che non prevedono impatti sulle risorse ambientali.

**1.2 Influenza per rapporti con altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.**

La variante in questione influenza i Piani Attuativi prescritti per l'attuazione indiretta degli interventi ammessi, ridefinendone il quadro di riferimento.

**1.3 Pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.**

La variante chiarisce esclusivamente alcuni aspetti sulle categorie d'intervento e sulle destinazioni d'uso.

Essa non prevede impegno di nuovo suolo inedificato, ma mira a facilitare l'attuazione di previsioni già contemplate dal vigente R. U. volte al recupero e riqualificazione dell'esistente. Per consumo di suolo si definisce, infatti, quel processo che coinvolge la progressiva trasformazione di superfici naturali o agricole mediante la realizzazione di costruzioni ed infrastrutture, che rendano impossibile il ripristino dello stato ambientale preesistente a causa dello stravolgimento della matrice terra.

Pertanto questo intervento costituisce un efficace strumento per consentire un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, in alternativa alla realizzazione di nuove strutture, rispondendo così all'esigenza di promuovere uno sviluppo sostenibile.

**1.4 Problemi ambientali relativi alla variante.**

Le variazioni normative contenute nella variante non comportano nessun tipo di impatto ambientale rispetto alle previsioni vigenti, in quanto non mutano la tipologia d'intervento e le quantità contemplate dall'attuale PN 3.

**1.5 Rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.**

I contenuti della normativa sulla protezione ambientale stabilita a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, a livello nazionale e regionale, nonché provinciale, pertinenti alla variante risultano sufficientemente considerati, in quanto le variazioni contemplate non

comportano nessun tipo di impatto rilevante sull'ambiente, né su piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.

## **2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

### **2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.**

Considerata la definizione di impatto ambientale contenuta nell'art. 4 c.1 lett.b della L.R.T. 10/2010, così specificata:

*alterazione dell'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, derivante dall'attuazione sul territorio di piani o programmi; tale alterazione può essere qualitativa o quantitativa, diretta o indiretta, a breve o a lungo termine, permanente o temporanea, singola o cumulativa, positiva o negativa;*

si ritiene che non vi sia la probabilità di impatti negativi, poiché la variante interviene sulla definizione delle categorie d'intervento e sulle destinazioni d'uso in un comparto già definito dal vigente R. U.

### **2.2 Carattere cumulativo degli impatti.**

Non rilevando significativi impatti negativi, si valuta che non vi siano nemmeno caratteri cumulativi da essi derivanti.

### **2.3 Natura transfrontaliera degli impatti.**

Si ritiene di poter escludere che dall'attuazione della variante possano derivare impatti negativi con natura transfrontaliera.

### **2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente.**

Gli interventi ammessi dalla presente variante non presentano rischi per la salute umana o per l'ambiente, salvo quelli relativi alle attività di cantiere.

### **2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti.**

Non essendo previsti impatti significativi, si esclude anche l'estensione nello spazio circostante di eventuali effetti derivanti dai medesimi, ad eccezione di quelli temporanei relativi alle attività di cantiere.

### **2.6 Valore e vulnerabilità delle aree che potrebbero essere interessate a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; valutazione in merito al superamento dei livelli di qualità**



**ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo; impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

Le variazioni apportate al vigente Regolamento Urbanistico, proposte con la variante in oggetto, essendo riferite a zone limitate, periferiche e marginali già urbanizzate, fuori dal centro storico di Vinci, non incidono sugli eventuali aspetti di tutela presenti sulle aree circostanti, per cui sulle risorse interessate non sono previsti significativi effetti negativi derivanti da attività ed interventi previsti, pertanto si ritiene di poter escludere il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite.

Si escludono anche impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale di significativa entità.

### Conclusioni

Per quanto detto in precedenza e per quanto contenuto negli atti ed elaborati costituenti la Variante al R. U. in oggetto, si ritiene che non vi siano i presupposti affinché questa Variante possa avere nuovi effetti significativi sull'ambiente.

#### Allegati:

- Tavola PTCP
- Estratto di P.S.
- Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale
- Estratto di Regolamento Urbanistico con allineamenti
- Art. 144 N.T.A. vigente
- Documentazione fotografica

Vinci, ottobre 2019



A red circular stamp of the Comune di Vinci, with a signature over it.



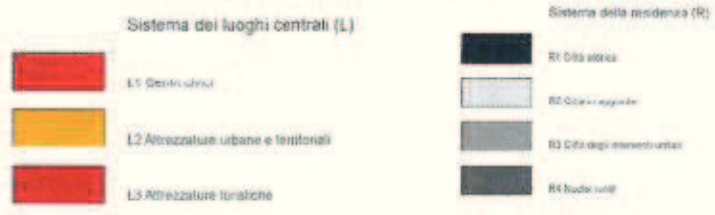
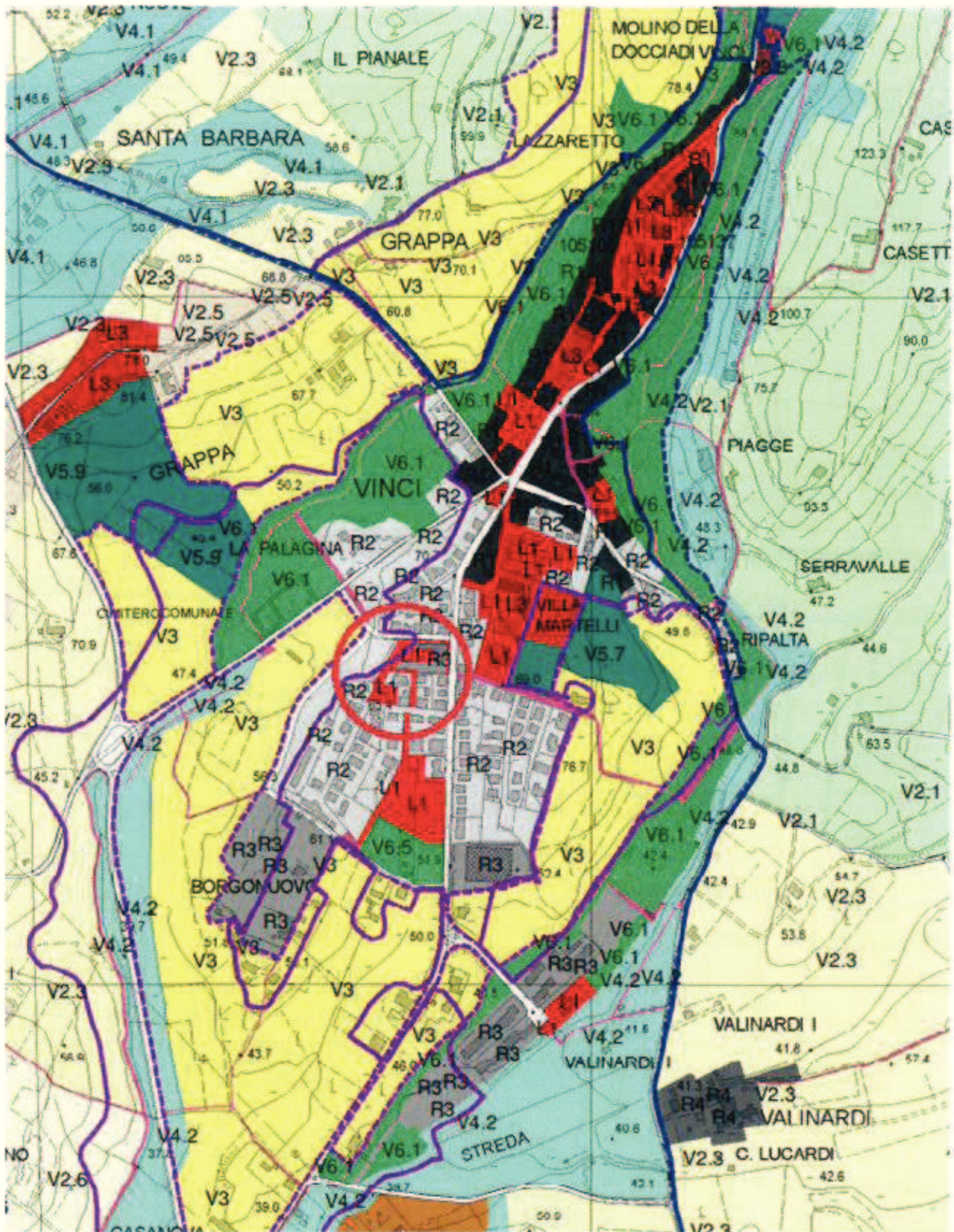
# Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) - Statuto del Territorio

Scala 1:10.000

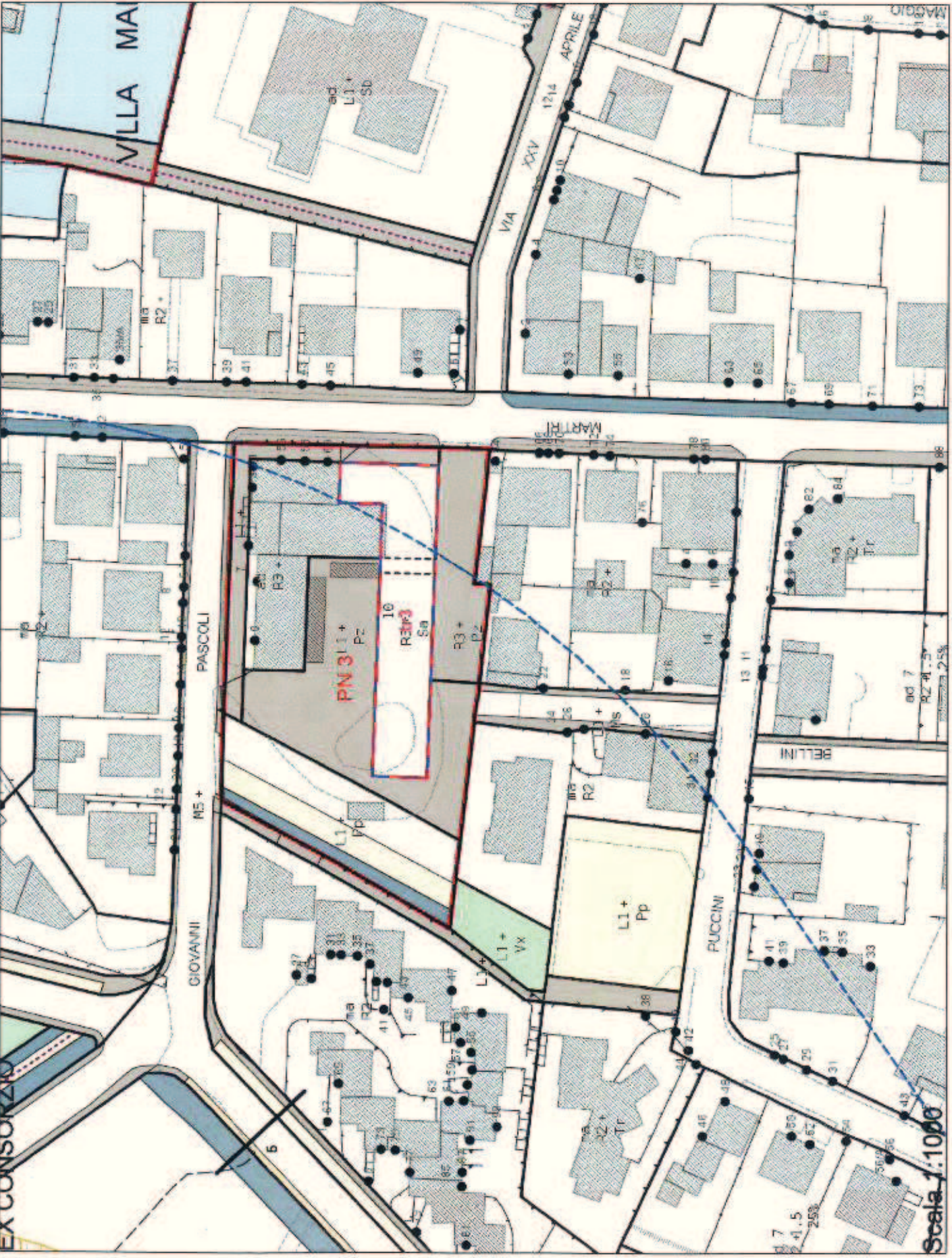
1.655.819



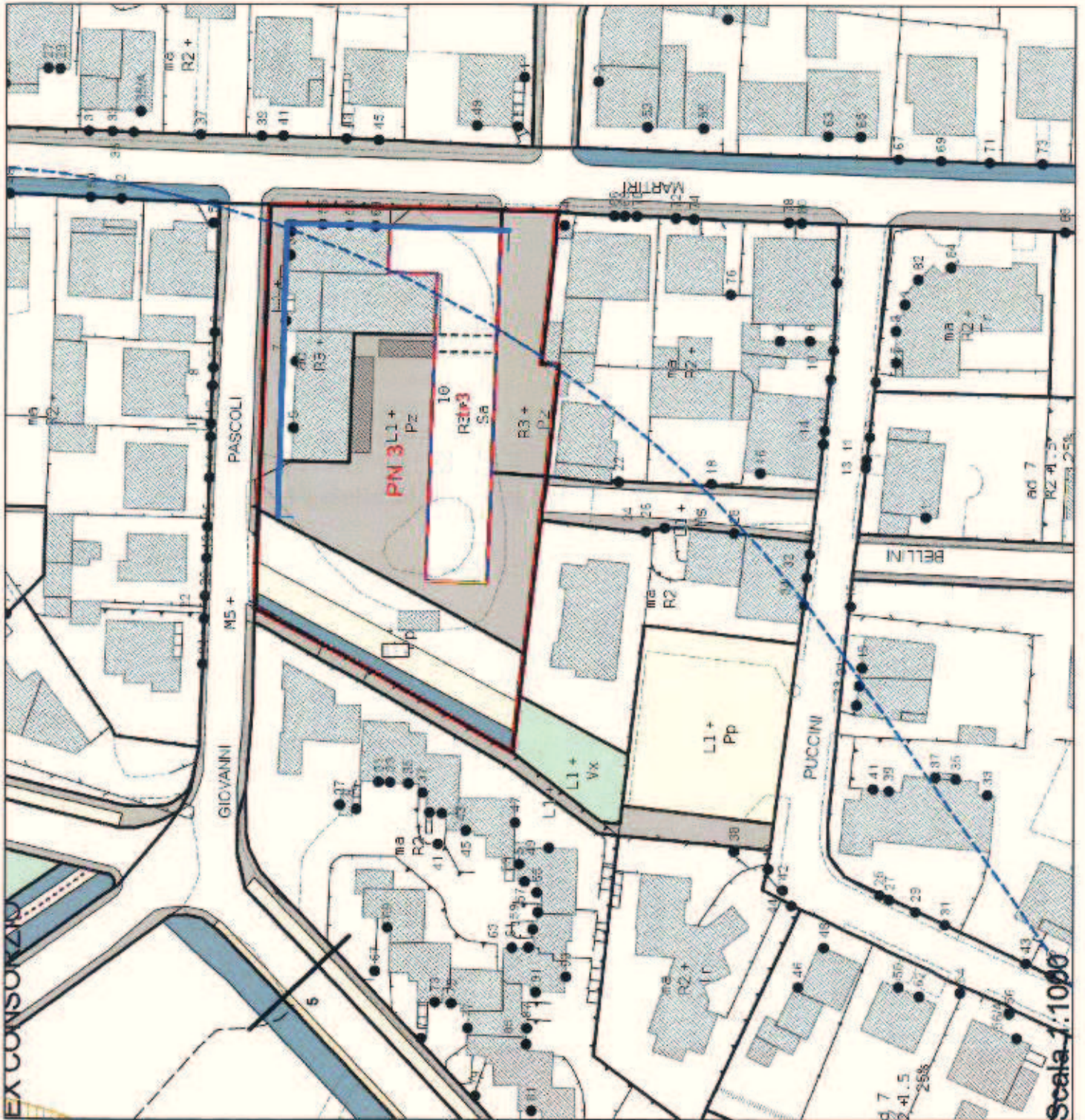
# ESTRATTO DAL PIANO STRUTTURALE




Estratto di Regolamento Urbanistico - Attuale  
scala 1 : 1000



Estratto di Regolamento Urbanistico - Modificato  
scala 1 : 1000



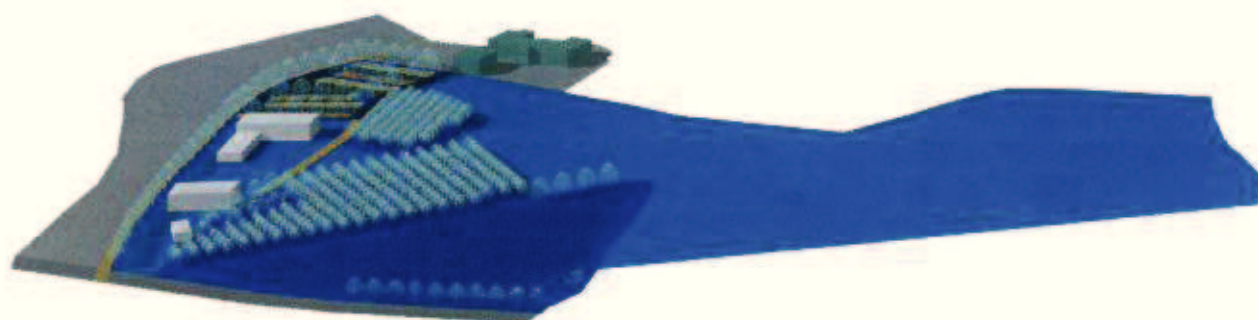
Indirizzi progettuali



- ingombro massimo
- allineamento
- parcheggi privati

**Articolo 144 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale**

**Vigente**



### Intervento 1

- recupero della casa colonica e di altri manufatti esistenti di valore storico testimoniale. Questi edifici potranno essere utilizzati per ospitare attrezzature ricettive e servizi connessi (foresteria, spazi di accoglienza, alloggio custode);
- realizzazione di un nuovo edificio nell'area adiacente alla casa colonica, con destinazione centro di documentazione e servizi annessi (biblioteca, sale riunioni, spazi espositivi, spazio ristoro, deposito), costituito da corpi di fabbrica inseriti entro un impianto "organico e leggero" (da uno a due piani fuori terra), che assecondando la regola insediativa possa valorizzare il sistema delle relazioni visuali e le caratteristiche del contesto;
- demolizione di alcuni manufatti esistenti;
- sistemazione dello spazio aperto circostante;
- realizzazione del parcheggio alberato;
- realizzazione di opere a verde funzionali alla sistemazione del "giardino di Leonardo" (ingegni leonardeschi, sculture, orti e percorsi natura, arena teatrale), da eseguire con tecniche e modalità compatibili con il paesaggio e le aree ad uso agricolo (vigna) permanenti.



### Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consorzio

1. Il progetto interessa l'area utilizzata in passato dal Consorzio Agrario a Vinci (attualmente dismessa) e prevede: il recupero e la ristrutturazione delle volumetriche esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali e assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e alloggi per studenti, anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di "cohousing" (condivisione di spazi, attrezzature e risorse).

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (comprese le superfici degli edifici esistenti): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN3 Superficie Territoriale: 4.154 mq.

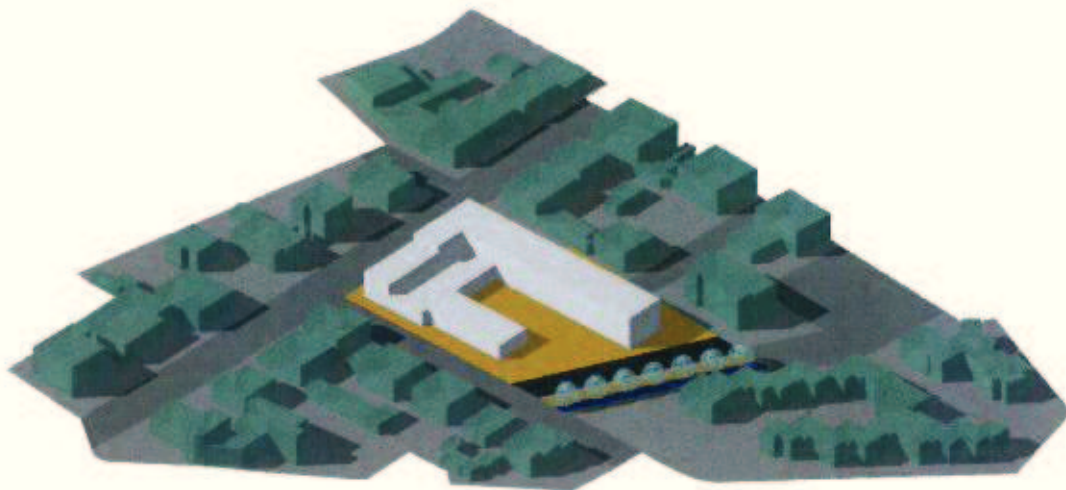
#### *Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	2.420 mq.	
- servizi e attrezzature		1.683 mq.

#### *Residenza*

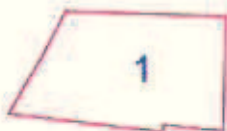
<i>e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
- residenza*		451 mq.**
- terziario		

\* quantità da collocare nella parte d'angolo del nuovo corpo di fabbrica (siglato Sa) che affaccia su Via dei Martiri;



\*\* sono escluse le superfici degli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "adeguamento" (siglati ad).

3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.



Intervento 1

- ristrutturazione, recupero e ampliamento degli edifici esistenti, che potranno essere utilizzati per ospitare residenze, negozi, spazi e servizi connessi;
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza e servizi (casa dello studente, servizi sociali e assistenziali, sale riunioni, spazi espositivi, mensa), costituito da un corpo di fabbrica collegato al nucleo esistente in modo da ricostruire l'angolo dell'isolato (tre piani fuori terra) e formare una "piazza interna" definita da tre lati (che dovranno contenere almeno uno o più passaggi al piano terra degli edifici per collegare la piazza agli spazi pavimentati e ai marciapiedi circostanti);



- sistemazione della piazza, dei percorsi e degli spazi scoperti di pertinenza (pavimentati e non);
- apertura collegamento pedonale Via Puccini - Via Bellini;
- realizzazione del parcheggio pubblico accessibili da Via Pascoli.

Art.145 – Progetto norma 4; Borgonovo

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare.

L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da collocare preferibilmente nel nuovo edificio da realizzare nella unità minima di intervento 2); il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

PN4 Superficie Territoriale: 21.937 mq.

*Servizi e spazi pubblici*

<i>o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
- spazi scoperti	5.342 mq.	
- servizi e attrezzature		



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa foto

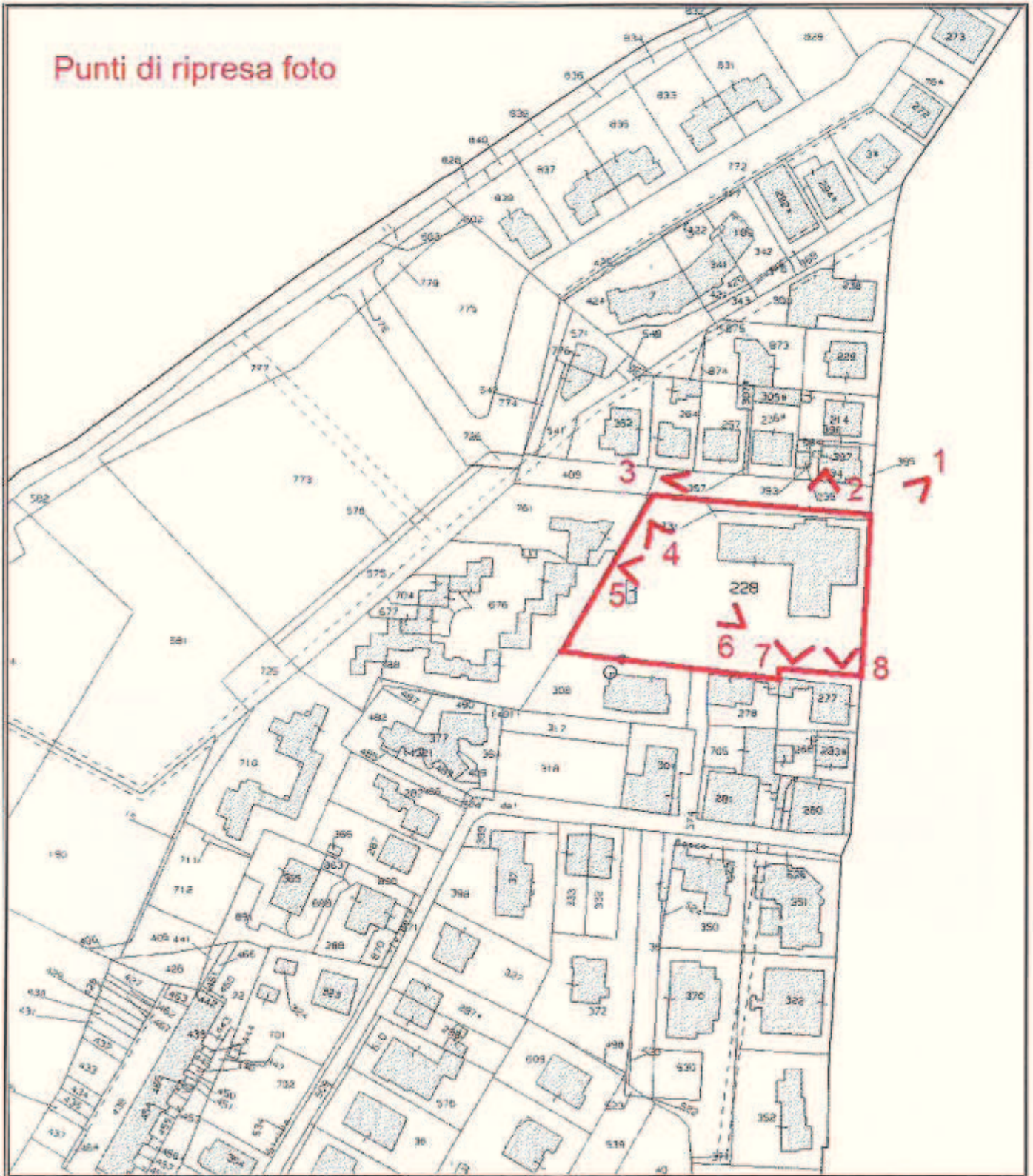




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8