



# Comune di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

**Piano Attuativo (PA1) denominato Molino della Doccia di Vinci, ai sensi dell'articolo 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i**

**Relazione del Responsabile del Procedimento  
ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

## 1. PREMESSA

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

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 Regolamento Urbanistico sono stati avviati e conclusi i seguenti procedimenti di variante:

- 1ª 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 2ª 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.
- 3ª 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.

Tutti i procedimenti di variante sopra elencati sono stati di tipo semplificato.

Attualmente sono in corso i seguenti procedimenti di variante:

- 4º 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.C.C. n.78 del 19.12.2017, per la correzione di un errore materiale contenuto nella scheda di intervento di un complesso edilizio posto lungo via Roma e Via IV Novembre denominato Villa Baronti-Pezzatini, all'interno del centro storico di Vinci Capoluogo.

## 2. ITER DI FORMAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO (PA1) DENOMINATO MOLINO DELLA DOCCIA DI VINCI

Con nota del 05.05.2017 prot. 10498 la signora Brogi Paola in qualità di procuratrice generale del padre signor Brogi Cesare e la signora Viviani Sara in qualità di legale rappresentante della Società Agricola La Doccia di Vinci s.s. quale titolare di affitto di fondo rustico, hanno presentato un Piano Attuativo per un complesso denominato Molino della Doccia di Vinci, posto in Vinci, fra la S.P.13 – Montalbano (via Cino da Pistoia), via Belvedere e via vicinale di Doccia; richiesta integrata in data 10.11.2017 prot. 27174 ed in data 19.12.2017 prot. 30385.

Il complesso oggetto di richiesta è soggetto a Piano Attuativo PA1 e ricompreso dal Regolamento Urbanistico vigente come segue:

- In parte nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V2 Aree agricole coltivate, Ambito V2.8 (aree agricole con centri turistico-ricettivi);
- In parte nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V5 (capisaldi del verde territoriale), Ambito V5.4 (il percorso di Anchiano);
- In parte nel Sistema Ambientale (V), Sottosistema V6 (capisaldi del verde urbano), Ambito V6.1 (le valli verdi di Vinci capoluogo);

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- In parte nel Sistema della Mobilità (M), Sottosistema M6 (strade sentieri e spazi tutelati;

ed sottopone parte degli immobili a tutela individuandone una parte con la sigla "cd" – *conservazione*, ed una parte con la sigla "cs" – *conservazione* .

Il complesso è ricompreso, nel Piano Strutturale vigente, all'interno dello *Schema Direttore 6: le centralità urbane e le diramazioni territoriali di Vinci capoluogo* nel quale si stabilisce che: *l'obiettivo prioritario è la costruzione di un sistema di relazioni e di fruizione che colleghi e dia continuità ai diversi luoghi centrali di Vinci (urbani e territoriali, esistenti e di progetto), attraverso il recupero e la valorizzazione delle emergenze architettoniche, dei manufatti di pregio storico-ambientale, degli spazi urbani e delle percorrenze territoriali.* Infatti elenca fra le altre cose: *"...sistemazione della strada verde di Anchiano, recupero del bottaccio, di alcuni manufatti minori e dei locali del mulino della Doccia ..."*

Il piano attuativo è stato redatto da tecnici di fiducia della committenza e precisamente: arch. Stefano Cipollini e geol. Luca Peruzzi;

Con nota del 19.12.2017 prot. n. 30385, i tecnici di fiducia dei proponenti hanno trasmesso a questo ufficio la documentazione definitiva inerente il Piano Attuativo di cui in oggetto, necessaria per l'adozione. La documentazione consistente in:

1. Relazione generale  
Fascicolo nel formato A3 contenente:
2. Tav. 1 – Aerofotogrammetria;
3. Tav. 2 – Documentazione fotografica - edifici
4. Tav. 3 - Documentazione fotografica – terreno scoperto;
5. Tav. 4 – Evoluzione storica;
6. Tav. 5 – Estratto di mappa – individuazione catastale proprietà;
7. Tav. 6 – Estratto R.U.;
8. Tav. 7 – Sovrapposto R.U./catastale;
9. Tav. 8 – Sovrapposto R.U. rettificato/catastale;
10. Tav. 9 – Planimetria – Stato attuale;
11. Tav. 10 – Sezioni ambientali - Stato attuale;
12. Tav. 11- Viabilità - Stato attuale;
13. Tav. 12- Planimetria a quota m. 90 – Stato attuale;
14. Tav. 13 - Planimetria a quota m. 96 – Stato attuale;
15. Tav. 14 – Planimetria a quota m. 99 – Stato attuale;
16. Tav. 15 – Planimetria a quota m. 108 – Stato attuale;
17. Tav. 16 – Sintesi analisi del territorio e paesaggio – stato attuale;
18. Tav. 17- Planimetria – Stato di Progetto
19. Norme tecniche di attuazione
20. Schema di convenzione
21. Relazione geologica di fattibilità
22. schede di deposito presso il Genio Civile di Firenze;
23. Certificazione dell'adeguatezza;
24. Attestazione della compatibilità;

Il Piano Attuativo prevede, in sintesi:

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- riqualificazione complessiva dell'area esistente del complesso architettonico del Molino della Doccia anche attraverso interventi di sistemazione esterna delle pertinenze, con funzioni di carattere rurale, culturale, turistiche (agrituristiche), residenziali;
- concessione del diritto di passaggio pubblico pedonale per 20 anni su un tratto della "strada verde" con possibilità per il Comune di Vinci di progettare e realizzare una passerella per collegare via Cino da Pistoia con il percorso già esistente all'interno della proprietà con il conseguente potenziamento della viabilità pedonale costituita dalla strada verde, così che dal centro storico di Vinci Capoluogo sia preferibile raggiungere Anchiano a piedi e non con mezzi di trasporto privati.

Il presente Piano Attuativo risulta conforme al Regolamento Urbanistico vigente; in base ai rilievi di dettaglio viene proposta una rettifica di un piccolo tratto del perimetro, così come ammesso dall'art. 3 comma 6 delle NTA del R.U. e come evidenziato nella tav. 8 degli elaborati, senza che ciò comporti una variante al R.U.. Pertanto il perimetro nell'area soggetta a piano attuativo è quello proposto come "rettificato".

Pertanto l'adozione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o modifiche al R.U. vigente, né l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001.

La procedura di approvazione del Piano Attuativo in conformità al R.U. e agli altri strumenti della pianificazione territoriale, è quella di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e all'art.5 comma 13 lettera b) della L. 12 luglio 2011, n.106 (decreto sviluppo).

### 3. INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con Determinazione del Settore 3 n. 103 del 16.05.2017, veniva nominato come Responsabile dei Procedimenti urbanistici, la sottoscritta arch. Rosanna Spinelli in qualità di Funzionario di Urbanistica ed Edilizia Privata.

### 4. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

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

### 5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO, IN CONFORMITA' AL R.U.

Gli elaborati costituenti il presente Piano Attuativo sono:

- Relazione del Responsabile del procedimento;
- Relazione generale

Fascicolo nel formato A3 contenente:

- Tav. 1 – Aerofotogrammetria;
- Tav. 2 – Documentazione fotografica - edifici
- Tav. 3 - Documentazione fotografica – terreno scoperto;
- Tav. 4 – Evoluzione storica;
- Tav. 5 – Estratto di mappa – individuazione catastale proprietà;
- Tav. 6 – Estratto R.U.;
- Tav. 7 – Sovrapposto R.U./catastale;
- Tav. 8 – Sovrapposto R.U. rettificato/catastale;
- Tav. 9 – Planimetria – Stato attuale;
- Tav. 10 – Sezioni ambientali - Stato attuale;
- Tav. 11- Viabilità - Stato attuale;
- Tav. 12- Planimetria a quota m. 90 – Stato attuale;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- Tav. 13 - Planimetria a quota m. 96 – Stato attuale;
- Tav. 14 – Planimetria a quota m. 99 – Stato attuale;
- Tav. 15 – Planimetria a quota m. 108 – Stato attuale;
- Tav. 16 – Sintesi analisi del territorio e paesaggio – stato attuale;
- Tav. 17- Planimetria – Stato di Progetto
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione
- Relazione geologica di fattibilità

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

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

### 7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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 "competete 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,





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

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.

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.

Il presente Piano Attuativo per quanto previsto dall'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/10 e s.m.i.(Norme in materia di valutazione ambientale strategica – VAS, di valutazione di impatto ambientale – VIA, di autorizzazione integrata (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)), non è stato sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità poiché non comporta variante al R.U. vigente e poiché il Regolamento Urbanistico vigente è già stato sottoposto a VAS; Inoltre non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del R.U. e pertanto non è necessario attivare nuovi procedimenti.

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

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

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

Il P.I.T., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 del 24.07.2007, delinea le strategie dello sviluppo territoriale mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi del

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

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 il presente Piano Attuativo essendo conforme sia al R.U. che al P.S., 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 il presente Piano Attuativo è necessario verificare la coerenza con gli indirizzi, obiettivi, direttive, prescrizioni e salvaguardie eventualmente applicabili all'ambito considerato.

Visto che il Piano Attuativo non ricade nell'ambito di tutela dei Beni Paesaggistici, non risulta necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT\_PPR relative alla disciplina dei Beni Paesaggistici contenuti nell'elaborato 8B.

Il presente Piano Attuativo prevede il recupero e rivitalizzazione delle volumetrie esistenti e delle aree di pertinenza, la realizzazione di un piccolo tratto di percorso pedonale per potenziare la viabilità pedonale costituita dalla strada verde, così che dal centro storico di Vinci Capoluogo sia preferibile raggiungere Anchiano a piedi e non con mezzi di trasporto privati.

Pertanto non si evidenziano elementi in contrasto con il P.P.R..

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

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

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

In presente Piano Attuativo risulta conforme al R.U. vigente .

### **11. DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE PRESSO IL GENIO CIVILE**

Con nota del Comune di Vinci prot. n. 30593 del 21.12.2017 è stato effettuato il deposito delle indagini geologico-tecniche ai sensi della L.R. 65/2014 unitamente agli elaborati costituenti il Piano Attuativo di cui in oggetto.

Con nota del 27.12.2017 prot. n. 30907, il Genio Civile di Firenze ha comunicato che al Piano Attuativo è stato assegnato il numero di deposito 3425 del 21.12.2017.

### **12. ACCESSIBILITA' DEGLI ELABORATI**

Il Responsabile del Procedimento garantirà le seguenti forme di partecipazione dei cittadini al processo di approvazione del presente piano Attuativo:

- pubblicazione sul sito web del Comune di Vinci, in una sezione apposita, di tutta la documentazione relativa all'Adozione del Piano Attuativo;
- affissione nei luoghi maggiormente frequentati di manifesti;

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

- rendere disponibile anche presso l'ufficio scrivente di tutto il materiale in formato cartaceo.

Vinci, 27.12.2017

**Il Responsabile del Procedimento**  
(Arch. Rosanna Spinelli)

- \\VSW802CED\Comune\Settore3 Ex Serv 5\Utenti\Spinelli\PIANI ATTUATIVI\Mulino Della Doccia\Per Adozione\Allegato A - Relazione RUP.Doc

**VINCI** Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale