



# Comune di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

**Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 34 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii per riqualificazione SP13 Montalbano mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 3° lotto**

**Relazione Urbanistica di Conformità  
del Responsabile del Procedimento**



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



# 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).

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

- 1ª 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;
- 2ª 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:

- 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, 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. – 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.
- 4ª 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.
- 5ª 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 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 3ª Variante al Piano Strutturale e 6ª 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. 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;





# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- 4<sup>a</sup> Variante al Piano Strutturale e 7<sup>a</sup> 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.
- Riduzione della zona di rispetto cimiteriale e 8<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, per l'area dell'ex consorzio agrario di Vinci – adottata con Del. del C.C. n.9 del 13.03.2020, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 23 del 03.06.2020.
- 10<sup>a</sup> Variante di tipo semplificato 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 Apice s.r.l. per un immobile posto in via Limitese – Approvata con Del. Del C.C. n.5 del 23.02.2021, con avviso pubblicato sul BURT n.9 del 03.03.2021.
- 5<sup>a</sup> Variante al Piano Strutturale e 9<sup>a</sup> al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da Sammontana s.p.a. – adottata con Del. C.C. n. 46 del 27.10.2020, pubblicata sul BURT n.46 del 11.11.2020, riadattata con Del. C.C. n. 54 del 29.06.2021, pubblicata sul BURT n.27 del 07.07.2021;
- 11<sup>a</sup> Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii – approvata con Del. C.C. n.18 del 21.04.2022 e pubblicata sul BURT n.19 del 11.05.2022, con efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.
- Riqualficazione SP13-Montalbano – mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 2° lotto - Variante al Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della L.R.T. 65/2014 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità – adottata con Del. C.C. n. 55 del 29.06.2021, pubblicata sul BURT n.27 del 07.07.2021;

Attualmente sono in corso 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 delle città e territori delle due rive, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Vinci, Capraia e Limite, Cerreto Guidi e Montelupo Fiorentino ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 14.09.2021 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.
- 6<sup>a</sup> Variante al Piano Strutturale e 12<sup>a</sup> Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli articoli 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii , proposta da D+F s.r.l. – avvio del procedimento con Del. G.C. n. 137 del 06.07.2021;
- 13<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 da Carron Cav. Angelo s.p.a.– avvio del procedimento con Del. G.C. n.188 del 11.08.2022;
- 14<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 dalla Associazione Pubbliche Assistenze Riunite di Empoli ODV – avvio del procedimento con Del. G.C. n.189 del 11.08.2022;
- Piano Attuativo PA\*33 con contestuale 15<sup>a</sup> Variante al Regolamento Urbanistico, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30, 32 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii proposta da GIVI Immobiliare di Prospero Sabrina e c. s.n.c. – avvio del procedimento con Del. G.C. n.69 del 05.04.2022;

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

E' doveroso precisare che:

- 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;
- il giorno 8 aprile 2020 sarebbe dovuto scadere il primo quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico; comunque visto l'avvio del procedimento di elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale, di cui in premessa, come stabilito dall'art. 231 comma 2 della L.R. 65/2014, il Comune può adottare ed approvare varianti semplificate fino all'adozione del Piano Strutturale stesso;
- con il D.L. n.18 del 17 marzo 2020 recante "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", sono state assunte misure che, fra l'altro, mirano a garantire maggiore semplificazione delle procedure amministrative;
- con Delibera della Giunta Regionale n.433 del 30.03.2020 avente per oggetto "Art.103 del d.l. 18/2020. Indicazioni operative in materia urbanistica" e le successive L.R. 31 del 29 maggio 2020 – *proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVI-19*, L.R. 15 del 14 maggio 2021 – *proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica in relazione al perdurare della situazione di emergenza sanitaria COVI-19. Modifiche alla L.R. 31/2020*, sono stati prorogati i termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici, con esclusione delle previsioni comportanti vincoli preordinati all'esproprio;

Pertanto, visto che le previsioni del Regolamento Urbanistico sono tuttora valide, eccetto quelle comportanti vincoli preordinati all'esproprio, come in questo caso, per cui è necessario la reiterazione della vecchia previsione di realizzazione di pista ciclabile-percorso ciclo-pedonale.

Lo scorso dicembre è stato affidato l'incarico di redazione del nuovo Piano Operativo e nel periodo transitorio necessario alla redazione del nuovo strumento, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario proseguire l'opera di riqualificazione della SP13 MONTALBANO mediante la realizzazione del terzo lotto della pista ciclo-pedonale (che va dal km 2,772 al Km 3,361) per proseguire la realizzazione del percorso protetto per l'utenza debole. Lo studio di fattibilità del progetto complessivo (poi suddiviso in lotti) è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 05/04/2012.

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

Per dare attuazione all'intervento di opera pubblica, è stata predisposta la presente variante per reiterare la previsione urbanistica di un tratto di pista ciclabile.

L'intervento, come già accennato, è localizzato lungo la strada provinciale che collega la frazione di Spicchio-Sovigliana con la zona sportiva di Petroio e la zona produttiva di Mercatale. E' già stato realizzato il primo lotto che partendo dalla frazione arriva fino alla zona commerciale in loc. Case Forsi ed il secondo lotto, che prosegue fino alla strada comunale di Petroio.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

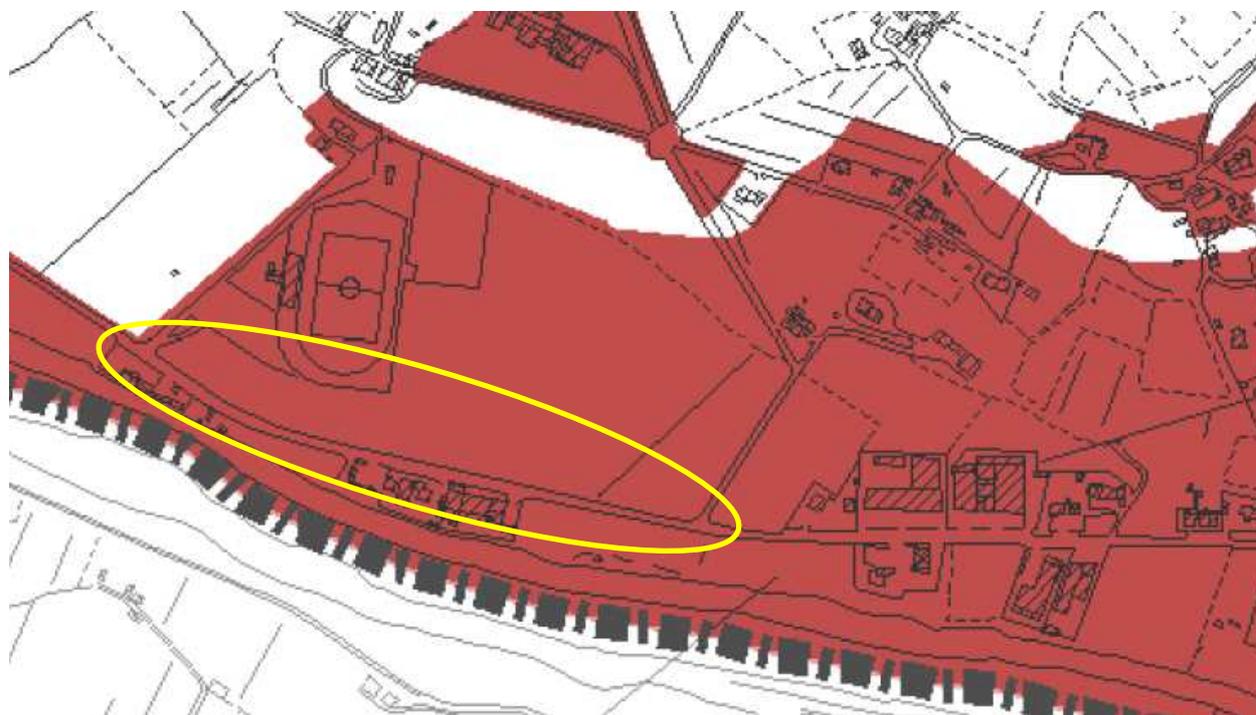
Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il terzo lotto (che va dal km 2,772 al Km 3,361), oggetto della presente variante, prevede il proseguimento dalla strada comunale di Petroio fino a via Villa Alessandri. Lo studio di fattibilità del progetto complessivo (poi suddiviso in lotti) è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 05/04/2012.

Naturalmente non vengono minimamente interessati né dimensionamento, né altri parametri e non comporta effetti sovracomunali.

La presente variante al R.U. mediante approvazione del progetto di opera pubblica segue il procedimento stabilito dall'art. 34 della L.R. 65/2014, inoltre, visto quanto disposto dagli articoli 231 e 224 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., la presente variante ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, non è soggetta alla procedura di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.



Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014) -estratto

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

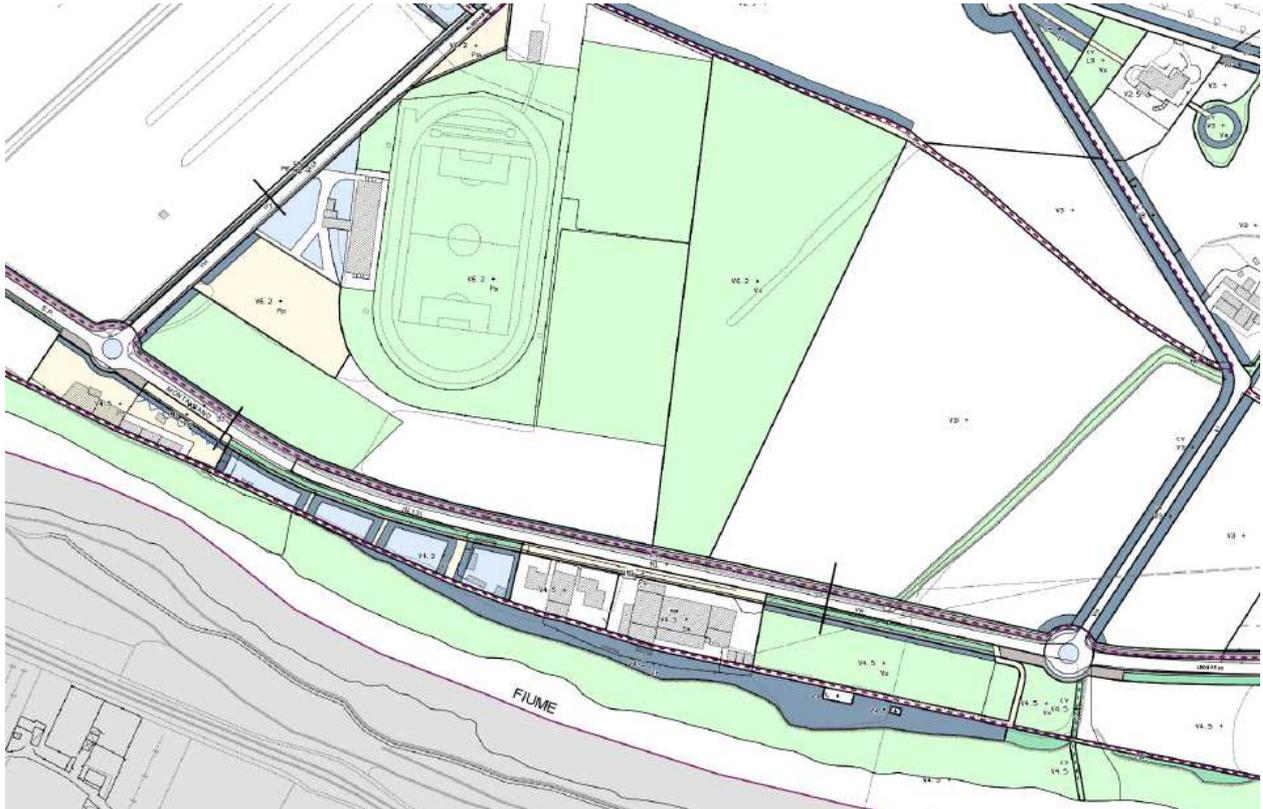
Città Metropolitana di Firenze

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



Regolamento Urbanistico- estratto



Regolamento Urbanistico- estratto

 Previsione oggetto di reiterazione



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale

L'art. 34, sopra richiamato, definisce, appunto, la procedura per le "varianti mediante approvazione del progetto" e dispone che *"nei casi in cui la legge preveda che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla Provincia o alla Città Metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto"*;

### 3. INDIVIDUAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 65/2014, è la sottoscritta ing. Claudia Peruzzi in qualità di Responsabile del Settore 3-Usi e Assetto del Territorio.

### 4. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL R.U., IN CONFORMITA' AL P.S.

Gli elaborati costituenti la presente variante sono:

- Relazione Urbanistica;

### 5. 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.

### 6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente variante al Regolamento Urbanistico per la reiterazione della previsione di un tratto di pista ciclabile con approvazione del progetto di opera pubblica, segue quanto previsto dall'art. 6 comma 1 bis 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)); tale articolo dispone: *"per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere."* Pertanto non è soggetta a verifica di assoggettabilità. Si precisa, comunque, che il Regolamento Urbanistico è stato sottoposto a VAS.

### 7. 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.



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

## **8. 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. L'adeguamento della presente variante non interessa beni paesaggistici.

La presente variante riguarda la reiterazione della previsione di un tratto di pista ciclabile, pertanto non si evidenziano elementi in contrasto con il P.P.R. e, di conseguenza, la presente variante risulta formata nel rispetto della disciplina statutaria del P.P.R. stesso.

## **9. 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.

La presente variante risulta conforme al P.T.C.P.

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

La presente variante contestuale all'approvazione del progetto definitivo del terzo lotto della pista ciclo-pedonale lungo la strada provinciale Montalbano, reitera soltanto la previsione, già presente nel Regolamento Urbanistico. Tra l'altro, come già precisato, le previsioni del Regolamento Urbanistico sono tuttora valide, eccetto quelle comportanti vincoli preordinati all'esproprio, come in questo caso, per cui è necessario la reiterazione della vecchia previsione di realizzazione di pista ciclabile-percorso ciclo-pedonale.

Secondo quanto stabilito dal nuovo D.P.G.R. 5/R/2020 all'art. 3 comma 2 non si effettuano indagini nel caso di varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio, e pertanto nemmeno il deposito.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# COMUNE DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

## 11. ACCESSIBILITA' DEGLI ELABORATI

La fattibilità tecnico-economica dell'intero tratto di pista ciclo-pedonale (suddiviso in tre lotti) è stato illustrato durante un incontro pubblico avvenuto nel mese di maggio 2018.

Per la presente variante, ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo, le forme di partecipazione potranno limitarsi:

- pubblicazione sul sito web del Comune di Vinci, in una sezione apposita, di tutta la documentazione relativa all'approvazione del progetto definitivo con contestuale adozione della variante al Regolamento Urbanistico;
- affissione nei luoghi maggiormente frequentati di manifesti;
- rendere disponibile anche presso l'ufficio proponente di tutto il materiale in formato cartaceo.

Vinci, 20.10.2022

### **Il Responsabile del Procedimento**

(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.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale

- \\Vsw802ced\Utenti\Settore3 Ex Serv 5\Utenti\Spinellir\RU\_VAR\Pista Ciclabile 3^Lotto-Variante Al R.U. Con Approvazione Opera Pubblica\Allegato A - Relazione RUP.Doc