



# Città di Vinci

Città Metropolitana di Firenze

**PIANO OPERATIVO**  
Relazione Responsabile del Procedimento

**ALLEGATO A**



# CITTA' 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), era stata elaborata ai sensi della previgente L.R. 1/2005.

La nuova legge regionale in materia di governo del territorio (L.R. 65/2014) individua quale atto della pianificazione urbanistica il PIANO OPERATIVO, in luogo del Regolamento Urbanistico, mentre conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale.

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, 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. – 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 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.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

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<sup>a</sup> Variante al Piano Strutturale e 6<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. 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<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.

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;
- 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 Piano Strutturale, ai sensi degli articoli 17, 19 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, – avvio del procedimento con Del. G.C. n. 128 del 22.06.2021;
- 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;

Con la precisazione 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);





# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- 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 COVID-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 COVID-19. Modifiche alla L.R. 31/2020*, sono stati prorogati i termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico sono tuttora valide, con esclusione delle previsioni comportanti vincoli preordinati all'esproprio, e scadranno il prossimo 31.12.2021;

L'Amministrazione Comunale intende procedere ad elaborare i nuovi strumenti urbanistici, infatti con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14.06.2019 ha approvato le linee programmatiche relative all'azione ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato del Sindaco, fra cui è prevista l'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale e del Nuovo Piano Operativo del Comune.

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; mentre con Deliberazione di Giunta n. 161 del 04/08/2021 ha dato un atto di indirizzo per la formazione del Piano Operativo, elencando gli obiettivi e nominando sia il Responsabile del Procedimento che il Garante dell'informazione e della partecipazione.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Piano Operativo dovrà essere coerente con il Piano Strutturale intercomunale e recepirne anche i seguenti obiettivi:

- fiume che unisce;
- la città tra le barriere infrastrutturali;
- un territorio, tre sistemi;
- la piana agricola-produttiva;
- un polo funzionale (attrezzature);
- una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- la rigenerazione urbana;
- la rete turistica;
- la realtà produttiva;
- un "territorio sicuro".

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale della pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

## 2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

I contenuti del Piano Operativo sono disciplinati dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i. che li suddivide in due parti: la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Per maggior dettaglio:

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e definisce:

- a) Le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale;
- b) La disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. n.65/2014 e s.m.i., compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale e le disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- d) La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- e) Le zone connotate da condizioni di degrado;

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al titolo V, capo II della L.R. n.65/2014 e s.m.i.;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana;
- c) i progetti unitari convenzionati;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;





# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, il piano comunale di protezione civile;

Il Piano Operativo può anche individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, favorendo, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione;

Inoltre contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità;

E' doveroso precisare che, mentre le previsioni e le norme per la gestione degli insediamenti esistenti, hanno durata a tempo indeterminato, le previsioni della disciplina delle trasformazioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, non sono stati approvati i relativi piani attuativi o non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

L'atto di Avvio del Procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e le azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) analisi del quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) Il programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) L'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione di detto programma;

i contenuti sopra elencati sono dettagliatamente riportati nel "Documento Programmatico per l'avvio del procedimento", mentre il garante dell'informazione e





# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

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

della partecipazione è stato già nominato con la precedente Deliberazione della Giunta n.161 del 04/08/2021.

### 3. ITER DI APPROVAZIONE

Il procedimento di redazione del Piano Operativo è disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della L.R. n.65/2014 e s.m.i, i quali stabiliscono che le fasi principali sono:

- Avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- Svolgimento della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (nei casi in cui ricorrano le condizioni previste dalla legge);
- Svolgimento di attività di partecipazione della cittadinanza e di portatori di interessi;
- adozione da parte del Consiglio Comunale;
- trasmissione alla Regione Toscana, all'Unione dei Comuni ed alla Città Metropolitana di Firenze, che nei sessanta giorni successivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., possono presentare osservazioni;
- deposito presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni;
- esame delle osservazioni pervenute;
- approvazione da parte del Consiglio Comunale con un provvedimento che contiene il riferimento puntuale delle osservazioni pervenute e le conseguenti determinazioni;
- svolgimento delle procedure di adeguamento/conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR (Conferenza Paesaggistica);
- approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale;
- trasmissione alla Regione Toscana, all'Unione dei Comuni ed alla Città Metropolitana di Firenze, almeno quindici giorni prima del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.T.;
- pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT; lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T..

### 4. GRUPPO DI LAVORO

Con Determinazione del Responsabile del Settore 3, n.300 del 15.12.2020, è stato approvato il progetto relativo al servizio di redazione del piano operativo, procedendo con un affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett.a) della legge 120/2020 (conversione in legge del D.L.76/2020 "Decreto semplificazioni" – Disciplina sostitutiva del D.Lgs 50/2016 fino al 31.12.2021).

In data 15/12/2020 è stata chiesta un'offerta tramite il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START). Con Determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 314 del 24/12/2020, è stata disposta l'aggiudicazione definitiva ed efficace dell'appalto all'Associazione Temporanea di professionisti denominata "Piano Operativo della Città di Leonardo" costituita dall'arch. Giovanni Parlanti (quale capogruppo, dall'arch. Gabriele Banchetti; Geo Eco Progetti Associazione Professionale, pianificatore Emanuele Bechelli e la paesaggista Giulia Mancini.

VINCI Bandiera Arancione



Marchio di Qualità Turistico-Ambientale



# CITTA' DI VINCI

Città Metropolitana di Firenze

## SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Sarà comunque necessario un ampio e qualificato coinvolgimento delle risorse interne, in particolar modo l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, che dovrà affiancare costantemente i progettisti esterni per il necessario supporto tecnico-amministrativo.

Se nel corso dell'elaborazione del Piano Operativo dovessero emergere specifiche esigenze, e risultasse necessario ricorrere ad ulteriori prestazioni professionali specialistiche non reperibili all'interno dell'Ente, il Responsabile del Settore 3 - Uso e Assetto del Territorio provvederà con successivi e appositi atti.

### 1. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

I processi valutativi costituiscono parte integrante della pianificazione e garantiscono un attento esame degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, effetti che vengono presi in considerazione già durante la fase di elaborazione. Infatti il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alla formazione, adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici, anche se costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, come meglio e più dettagliatamente riportato nel *Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica* redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010.

Il Piano Operativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della L.R. 10/2010.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono, fra l'altro, le seguenti:

- il Consiglio Comunale quale Autorità Procedente (in quanto organo della pubblica amministrazione "che recepisce, adotta o approva il piano e il programma") in base alla Deliberazione della Giunta n.94 del 20.12.2010;
- la Città Metropolitana di Firenze - Ufficio Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica 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"), in base alla convenzione sottoscritta in data 30.09.2019 Rep. N. 2247, con durata di tre anni dalla data di sottoscrizione;

Le varie fasi del processo sono dettagliatamente illustrate nel *Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica* redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010.

Vinci, 10.09.2021

### 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\PIANO OPERATIVO\AVVIO PROCEDIMENTO\Relazione Ufficio Atto Indirizzo.Doc

