



**Oggetto: Comune di Vinci – Piano Operativo Comunale (ID 9684) - Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0539683 del 28/11/2023**

### Verbale della riunione

Il giorno 11/03/2024, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenute e presenti le Amministrazioni del **Comune di Vinci**, della **Città Metropolitana di Firenze** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014. La conferenza si svolge in modalità videoconferenza al seguente link:  
<https://spaces.avayacloud.com/spaces/60b0cc1213a6ba7739057f6b>

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 1432 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**La Città Metropolitana di Firenze** con nota prot RT n.0161645 del 11/03/2024 ha inviato il proprio parere a firma della consigliera delegata Monica Marina. E' presente alla conferenza l'arch. Gianni Nesi per illustrare il contenuto del parere

**Per il Comune di Vinci** è presente il Sindaco Giuseppe Torchia, l'Ing. Claudia Peruzzi Responsabile del settore 3 - Uso e assetto del territorio, l'arch. Rosanna Spinelli responsabile del procedimento comunale.

### Premessa

In premessa la **Conferenza** ricorda che il Comune di Vinci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n. 55 del 21.07.2010, e di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 14 del 28/02/2015

Il Comune di Vinci fa parte, inoltre, dell'Associazione dei Comuni di Empoli, Cerreto Guidi, Vinci, Capraia e Limite, Montelupo Fiorentino con i quali ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art.23 della L.R. 65/2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 15/12/2023.

Il **Comune di Vinci** con nota prot. RT n.0539683 del 28/11/2023, ha richiesto la convocazione della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

La **Regione Toscana** con nota prot. RT n.029148 del 18/01/2024 ha provveduto a convocare la Conferenza di Copianificazione richiesta dal Comune per il giorno 26/02/2024, successivamente rinviando la data di convocazione al giorno 11/03/2024 con nota prot. RT n. 110857 del 14/02/2024

Il **Comune** di Vinci con successivi invii di cui alle note prot. RT n.141531 del 28/02/2024 e prot. RT n.157233 del 07/03/2024 ha provveduto a trasmettere nuovamente la documentazione predisposta ai fini della conferenza con alcune modifiche ed integrazioni.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della previsione così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

### **Contenuto delle previsioni oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione**

La Conferenza prende atto di quanto evidenziato dal Comune di Vinci nella documentazione tecnica predisposta ai fini della seduta odierna, ovvero che rispetto alle previsioni oggetto di esame nella Conferenza di Copianificazione in sede di redazione del PSI, non vengono riproposte nel POC le seguenti previsioni:

V\_01 Potenziamento e razionalizzazione della piattaforma produttiva di Mercatale;

V\_10 Potenziamento area golf Vinci;

V\_15 Nuova struttura RSA in località Vinci;

In sede di riunione il **Comune** precisa che la RSA è stata oggetto di Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023 ed in fase di convenzionamento, pertanto non viene inclusa tra le previsioni del POC da copianificare.

V\_20 Nuova pista ciclopedonale di collegamento Sovigliana – Vinci;

V\_22 Nuova pista ciclopedonale di collegamento Cerreto Guidi - Vinci;

V\_06 Nuova previsione commerciale, località Spicchio – Sovigliana;

V\_25 Nuovo parcheggio pubblico, località Vinci;

V\_28 Nuovo parcheggio pubblico e nuova area a verde pubblico, località La Stella;

V\_36. Nuova viabilità di interesse locale in località Vinci;

V\_38 Ampliamento e potenziamento viabilità esistente in località Vinci;

V\_40 Percorso pedonale in località Vitolini;

Non sono state oggetto di Copianificazione in sede di redazione del PSI e vengono sottoposte all'esame della Conferenza odierna le seguenti previsioni del Piano Operativo:

- Area 03 Nuovo servizio di interesse collettivo – Pista per biciclette in località Vinci;
- Area 04 Nuovo servizio di interesse collettivo – Impianto sportivo in località Spicchio-Sovigliana;
- Area 06 Prolungamento pista ciclabile Mercatale-Petroio in località Loc. Mercatale che richiama la strategia 17 del PSI

A seguito dell'illustrazione delle previsioni da parte del Comune la Conferenza procede all'esame delle singole previsioni:

#### **AREA VI\_01– UTOE 7: Loc. Spicchio-Sovigliana: Ampliamento area produttiva (strategia PSI V\_05)**

Il P.O. intende recepire la strategia V\_05 del PSI, volta all'ampliamento dell'area produttiva, posta al di fuori del territorio urbanizzato, più precisamente in località Spicchio – Sovigliana. La previsione risulta essere strategicamente funzionale poiché posta in continuità con l'area produttiva di Spicchio e al margine del territorio urbanizzato. Essendo già presente una viabilità di collegamento nell'area produttiva, si ritiene opportuno individuarla nei pressi di tessuto produttivo già esistente così da evitare una frammentazione nel territorio rurale. Inoltre, l'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il territorio circostante, predisponendo delle apposite fasce verdi per il mascheramento dell'area produttiva, rinforzando la vegetazione già presente attorno al lotto, e prevedendo che i nuovi ampliamenti siano realizzati con tipologie a minore impatto ambientale, tutto quanto come indicato dagli elaborati di Conferenza di Copianificazione del P.S.I.

Destinazione d'uso: Area produttiva  
Superficie Fondiaria (SF): 5.377 mq  
Superficie Edificabile (SE): 2.000 mq  
Altezza del fronte (HF): 10 ml  
Non sono presenti vincoli

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **VI\_02– UTOE 12: Loc. Vinci: Nuovo plesso scolastico (strategia PSI V\_09)**

Il P.O. intende recepire la strategia V\_09 del PSI, volta alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico, posto al di fuori del territorio urbanizzato, in località Vinci. Nel RU vigente è già presente la previsione di una nuova scuola situata nel contesto urbano del capoluogo, retrostante a Villa Martelli. Al fine di tutelare l'ambito di pertinenza di Villa Martelli e di dotare la nuova attrezzatura scolastica di adegua spazi pertinenziali e di servizio, il PSI propone

di spostare la strategia a sud del capoluogo viste le non poche difficoltà nella collocazione precedentemente scelta, quali viabilità, mancanza di spazio per un'adeguata area a parcheggio e mancanza di spazio per un futuro ampliamento.

La nuova previsione è situata nelle vicinanze all'area sportiva del capoluogo e di un plesso scolastico esistente, inoltre è ben servita dalle viabilità. Dovranno essere inserite delle apposite fasce verdi per il mascheramento e l'inserimento nel contesto. Considerato che si tratta di una struttura di interesse pubblico e che dovrà avere le caratteristiche coerenti con la norma edilizia in merito di strutture scolastiche, le dimensioni dovranno essere valutate in sede di progetto di opera pubblica. La realizzazione di questa nuova opera pubblica, dovrà essere realizzata in modo da adattarsi bene al contesto in cui si trova, in modo da rispettare l'ambiente circostante, utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, in modo da ridurre al minimo le aree impermeabili e prediligere sistemazioni del suolo permeabili.

Destinazione d'uso: Area servizi – Plesso scolastico

Superficie Territoriale (ST): 7.700 mq

Superficie Edificabile (SE): da definire in sede di opera pubblica

Altezza del fronte (HF): da definire in sede di opera pubblica

Non sono presenti vincoli

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **- AREA 03– UTOE 12: Loc. Vinci: Nuovo servizio di interesse collettivo –Pista biciclette**

Per il potenziamento di servizi di interesse generale, il PO intende dotare il territorio di un'area per attività sportiva per la promozione dell'attività del ciclismo, nello specifico "mountain bike", in località Vinci. La sistemazione di questa nuova area per servizi di interesse generale/collettivo, serve per garantire nel territorio comunale una nuova attività, quale scuola di Mountain Bike per ragazzi, con un'area adibita a pista per allenamenti, al fine di diversificare l'offerta dei servizi territoriali e di aggregazione sociale e sportiva. Vista la finalità dell'attività, si è ritenuto opportuno individuare quest'ultima in un'area ben collegata alla viabilità comunale ma allo stesso tempo che ne fosse a debita distanza per garantire la sicurezza dei fruitori dell'attività. L'area indicata si trova infatti nelle vicinanze di Via Beneventi che conduce direttamente alla S.P.13 (la quale collega Vinci con Spicchio-Sovigliana); inoltre l'area si inserisce in un contesto ambientale di pregio che qualifica il tipo di attività da svolgere, permettendo di collegare la stessa con i percorsi escursionistici presenti nel territorio. Per l'attività da svolgere non si prevede nuova edificazione, salvo la realizzazione di strutture leggere e temporanee di piccole dimensioni (30 mq), da realizzarsi preferibilmente in legno e senza fondamenta, per servizi all'attività da svolgere (reception, magazzini, ecc...)

Destinazione d'uso: Pista Biciclette

Superficie Fondiaria (SF): 8.640 mq

Superficie Edificabile (SE): 0 mq

Strutture leggere: 30 mq di SC

la previsione ricade nel parzialmente nei vincoli di cui all'art.142 co.1 lett c) e g)

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **VI\_04– UTOE 7: Loc. Spicchio-Sovigliana: Nuovo servizio di interesse collettivo – Impianto sportivo**

Per il potenziamento di servizi e attrezzature sportive del territorio, il PO intende dotare il territorio di un'area per attività sportiva al di fuori del territorio urbanizzato, in località Spicchio-Sovigliana. La sistemazione di questa nuova area per servizi sportivi, serve per garantire una nuova attività sportiva nel territorio comunale. La previsione è suddivisa in due aree adiacenti tra loro:

- un'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato e oggetto di Conferenza di Copianificazione, nella quale saranno realizzati gli impianti sportivi, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergola ecc.);
- un'area interna al territorio urbanizzato e quindi non oggetto di Conferenza di Copianificazione, nella quale saranno realizzate le strutture di servizio all'attività da svolgere (reception, magazzini, spogliatoio ecc...). In questo modo sarà possibile compattare la nuova edificazione all'interno del Territorio Urbanizzato, tenendo inoltre conto che l'area limitrofa alla previsione è oggetto di Piano Attuativo in fase di realizzazione, del quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria. Con la nuova previsione sportiva si persegue quindi l'obiettivo di completare il margine urbano, dotando allo stesso tempo l'area di appositi servizi ricreativi e per lo svago.

Destinazione d'uso: Impianto sportivo

Superficie Fondiaria (SF): A – 15.245 mq (esterna al TU) B – 4.077 mq (interna al TU)

Superficie Edificabile (SE) esterna al territorio urbanizzato: 0 mq  
Non sono presenti vincoli

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **VI\_05– UTOE 12: Loc. Vinci: Ampliamento viabilità esistente (strategia PSI V\_37)**

Il P.O. intende recepire la strategia V\_35 del PSI, volta all'ampliamento della viabilità in località Vinci, al fine di potenziare il tracciato viario e di diminuire il traffico all'interno del centro storico, creando una nuova circonvallazione. La nuova viabilità dovrà essere di larghezza di 7 metri ed essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscono la maggior permeabilità del suolo. Nell'area residuale tra l'ampliamento e sistemazione della viabilità e il Territorio Urbanizzato, il P.O. intende prevedere la realizzazione di alcune zone di verde attrezzato e per il tempo libero che costituiscano una cintura verde al fine di riqualificare il margine urbano.

Destinazione d'uso: Viabilità pubblica

Viabilità pubblica: da quantificare in sede di opera pubblica

La previsione ricade nel vincolo di cui all'art.142 co.1 lett c)

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **VI\_06– UTOE 3: Loc. Mercatale: Prolungamento pista ciclabile Mercatale-Petroio**

Per il potenziamento dei collegamenti della mobilità dolce, il Comune di Vinci ha storicamente previsto nelle proprie strategie un nuovo tracciato ciclo-pedonale che collega il Capoluogo comunale con l'insediamento di fondovalle di Spicchio-Sovigliana, passando per l'area produttiva di Mercatale. Tale strategia è stata recepita dal P.S.I. (n. 17) al fine di potenziare l'offerta della mobilità dolce nel territorio intercomunale, non solo per finalità turistiche-ricettive ma anche per incrementare l'utilizzo della mobilità dolce per raggiungere il posto di lavoro e per svago. Attualmente l'opera infrastrutturale è stata realizzata fino all'area commerciale e dei servizi di Spicchio ed è in fase di completamento il tratto fino all'impianto sportivo di Petroio. Con il Piano Operativo si intende confermare il tratto di collegamento tra l'impianto sportivo di Petroio e l'area produttiva di Mercatale.

Destinazione d'uso: Pista ciclabile

Percorso ciclabile: da definire in sede di opera pubblica

La **Conferenza** ritiene la previsione assentibile senza ulteriori rilievi.

#### **VI\_07– UTOE 3: Loc. Mercatale: Nuova area di servizio alle imprese e per sosta mezzi**

Al fine di potenziare i servizi alle imprese nell'area del Mercatale, il P.O. intende prevedere una nuova area posta sulla viabilità principale al margine del territorio urbanizzato di servizio e per la sosta dei mezzi. Il P.S.I. ha previsto per l'area del Mercatale una più ampia strategia di potenziamento e razionalizzazione dell'area produttiva (strategia 1 di P.S.I.); la nuova previsione di PO in questo senso recepisce la strategia di razionalizzazione dell'area produttiva, andando ad individuare un'area di servizio alle imprese esistenti, ben collegata con la viabilità principale e facilmente accessibile, al fine di regolarizzare la sosta dei mezzi e dotare le imprese locali di uno spazio dedicato di servizio. La zona produttiva di Mercatale è infatti caratterizzata da attività produttive che si attestano sulla viabilità principale (S.P. 13) lungo la quale non sono presenti opportuni spazi regolamentati per la sosta. L'area individuata presenta caratteristiche morfologiche prevalentemente pianeggianti; il terreno tende a salire nella zona retrostante all'area individuata, andando così ad occludere in modo naturale la visibilità dell'area soprattutto dai principali centri collinari (es. Vinci capoluogo e Vitolini). Al fine di tutelare il contesto in cui si inserisce l'intervento, volendo recepire gli indirizzi della più ampia strategia di P.S.I. per il potenziamento dell'area di Mercatale, la nuova area dovrà essere realizzata con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, garantendo la maggiore permeabilità del suolo possibile.

Destinazione d'uso: Area servizi alle imprese e per la sosta mezzi

Superficie Territoriale (ST): 2.300 mq

Superficie Edificabile (SE): 0 mq

La **Conferenza**, preso atto positivamente delle indicazioni per la realizzazione del parcheggio nelle condizioni di migliore compatibilità ambientale, chiede di prevedere nella disciplina (o scheda norma) indicazioni per la realizzazione di opere di mitigazione sul margine esterno del parcheggio, possibilmente prevedendo la piantumazione di alberature anche al fine di mitigare l'effetto "isola di calore" delle superfici di nuova previsione.

#### **VI\_08– UTOE 7: Loc. Spicchio-Sovigliana: Nuovo plesso scolastico (strategia PSI V\_10)**

Il P.O. intende recepire la strategia V\_10 del PSI, volta ad individuare una nuova area di interesse generale per incremento dei servizi socio-assistenziali e dell'istruzione, posto al di fuori del territorio urbanizzato, in località Spicchio-Sovigliana. L'area individuata dal PSI è posta al margine del territorio urbanizzato caratterizzato da un tessuto urbano di recente formazione, con la presenza di un importante servizio territoriale (casa di cura clinica Leonardo) e oggetto di prossima realizzazione di due RSA e servizi per la Pubblica Assistenza oggetto di specifica Variante al RU (13° e 14° Variante al R.U approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023). A seguito della realizzazione di queste ultime si verrà a costituire di fatto un vuoto urbano tra la nuova attrezzatura socio-assistenziale, la nuova viabilità di accesso e relativi parcheggi, e il territorio urbanizzato che il Piano Operativo intende ricucire con nuove funzioni pubbliche e territoriali, consolidando così un polo dei servizi in questa parte di città attualmente a prevalente destinazione residenziale. Si specifica inoltre che la sopracitata Variante al R.U. (13° e 14° Variante al R.U approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023), ha già destinato l'area in oggetto a previsione di struttura scolastica; il Piano Operativo pertanto conferma quanto già previsto dal R.U. vigente. Con il primo Piano Operativo si intende prevedere nell'area solamente la nuova attrezzatura scolastica, demandando l'individuazione dei servizi socio-assistenziali (previsti dalla strategia di P.S.I.) ad una seconda fase successiva all'attuazione della limitrofa previsione oggetto della 13° e 14° Variante al R.U approvata con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023. Considerato che si tratta di una struttura di interesse pubblico e che dovrà avere le caratteristiche coerenti con la norma va edilizia in merito di strutture scolastiche, le dimensioni dovranno essere valutate in sede di progetto di opera pubblica. La realizzazione di questa nuova opera pubblica, dovrà essere realizzata in modo da adattarsi bene al contesto in cui si trova, in modo da rispettare l'ambiente circostante, utilizzando materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, in modo da ridurre al minimo le aree impermeabili e prediligere sistemazioni del suolo permeabili.

Destinazione d'uso: Area servizi – Plesso scolastico

Superficie Territoriale (ST): 8.500 mq

Superficie Edificabile (SE): da definire in sede di opera pubblica

Altezza del fronte (HF): da definire in sede di opera pubblica

### **Rilievi**

La Conferenza, preso atto che la previsione del nuovo plesso scolastico è strettamente collegata con l'individuazione dei servizi socio-assistenziali - RSA (previsti dalla strategia di P.S.I.) nell'area limitrofa che è attualmente in fase di attuazione a seguito dell'approvazione della 13° e 14° Variante al R.U con Del. C.C. n. 78 del 16/10/2023 e che nel merito la previsione non presenta criticità, ritiene opportuno che gli aspetti relativi alla mobilità limitrofa ed alla accessibilità dell'area del plesso scolastico siano verificati ed approfonditi coerentemente con le previsioni viarie contenute nelle varianti sopra citate. Chiede pertanto, in sede di adozione del POC, che tali aspetti siano esaminati e disciplinati tenendo conto di entrambe le previsioni.

---

Premesso che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 ed all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione al Piano Paesaggistico, ha introdotto la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare la conformazione/adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti,

Premesso che le previsioni di nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato in sede di adozione del POC devono aver effettuato le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità ambientale e paesaggistica. Premesso, inoltre, che, con riferimento alle previsioni non ricomprese tra le strategie del PSI valutate nella conferenza di Copianificazione odierna, nel caso in cui il Comune di Vinci procedesse al loro inserimento nel PSI in fase di approvazione, le verifiche relative a tali previsioni nell'ambito del PSI si ritengono assolute dalle valutazioni della seduta odierna.

### **La Conferenza**

Preso atto del contributo di Città Metropolitana di Firenze di cui alla nota prot RT n.0161645 del 11/03/2024 che si allega quale parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici di cui alla nota prot. RT n.105656 del 13/02/2024 che si allega quale parte integrante del presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale,

**esprime le seguenti conclusioni**

La Conferenza ritiene che le previsioni siano coerenti a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- **VI\_07– UTOE 3: Nuova area di servizio alle imprese e per sosta mezzi** - prevedere nella disciplina (o scheda norma) indicazioni per la realizzazione di opere di mitigazione sul margine esterno del parcheggio, possibilmente prevedendo la piantumazione di alberature anche al fine di mitigare l'effetto "isola di calore" delle superfici di nuova previsione.
- **VI\_08– UTOE 7: Nuovo plesso scolastico (strategia PSI V\_10)** - per la previsione in questione, in fase di adozione del POC, le problematiche relative all'adeguatezza delle infrastrutture ed accessibilità dovranno tenere conto degli interventi infrastrutturali relativi alle strutture RSA e servizi per la Pubblica Assistenza già oggetto di variante approvata al Regolamento Urbanistico.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Vinci \_\_\_\_\_