



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

SERVIZIO 3 – SERVIZI TECNICI

Vicchio, 19 marzo 2024

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e art. 32
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

Sindaco	Filippo Carlà Campa
Responsabile Ufficio Tecnico	Mario Lopomo

Responsabile del Procedimento	Mario Lopomo
GRUPPO DI LAVORO	Gianna Messeri
	Silvia Monzali
	Olimpia Pintozzi
	Antonella Bruci
	Francesca Zeponi

APPROVAZIONE della VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C. ai sensi degli art. 30 della L.R. 65/2014 per modifica ed aggiornamento della scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco aventi per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato senza incremento del dimensionamento complessivo del P.S.

Il Responsabile del Servizio 3 – Servizi Tecnici, arch. Mario Lopomo, Responsabile del Procedimento nella Variante Urbanistica Semplificata del P.O.C. del Comune di Vicchio illustra quanto segue:

Il Comune di Vicchio è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera n. 61/CC DEL 26 maggio 2016
- PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEL MUGELLO - 1° stralcio relativamente al territorio dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello, composto dai Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Scarperia e San Piero e Vicchio riapprovato con Delibera di Giunta U.M.C.M. n.75 del 30 ottobre 2020 e con Delibera Consiglio Comunale di Vicchio n.162 del 30 dicembre 2020
- RATIFICA - 1° stralcio in ossequio alle Determinazioni della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano PIT/PPR con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione del PIT/PPR del Piano Strutturale da verbale n.12 del 21 giugno 2021 approvata con Delibera di Giunta U.M.C.M. n. 80 del 03 dicembre 2021 e con Delibera Consiglio Comunale di Vicchio n.129 del 28 dicembre 2021
- all.06_V_PA_3.1 – Vicchio - Parco _ VARIATAPIANO OPERATIVO COMUNALE approvato con Delibera n.31/C.C. dell'8 aprile 2019



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- Deliberazione C.C. n. 104 del 30 ottobre 2019 per presa d'atto a seguito di Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della "Disciplina del Piano" relativa alla conformazione al PIT-PPR del Piano Strutturale e del Piano Operativo ed inoltre
- Deliberazione C.C. n. 123 del 30 ottobre 2012, dove è stato stabilito di svolgere in forma associata con il Comune di Borgo San Lorenzo, le funzioni in materia di VAS - Valutazione Ambientale Strategica - disciplinate dal D.Lgs. 152/2006 e dalla L.R. n. 10/2010 e s.m.i. e più precisamente, come descritte nell'art.12 della stessa L.R. 10/2010, in data 05 novembre 2012, con rep. n. 386, è stata stipulata la relativa Convenzione con il Comune di Borgo San Lorenzo, disciplinante la gestione associata del servizio di VAS.

PREMESSA

Con nota prot. 7605 del 31-05-2022, la Società F.B.S. Sviluppo Immobiliare srl ha depositato presso l'A.C. un Piano Urbanistico Attuativo le cui previsioni risultano corrispondenti a quelle contenute nella "Scheda di Progetto V_PA_3.2" del Piano Operativo del Comune di Vicchio, approvato con Delibera di C.C. n.31 del 08-04-2019.

A seguito del deposito del suddetto Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno rivedere parzialmente l'attuale previsione urbanistica.

Il proponente ha pertanto elaborato e depositato con nota prot. n. 18912 del 21-12-2022, l'ATTO DI INDIRIZZO a cui ha fatto seguito la Delibera G.C. n. 10 del 02-02-2023.

Si precisa dunque che PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo alle schede V_PA_3.1 Vicchio, Parco e V_PA_3.2 Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli (ex scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco) ai sensi dell'art.107 della L.R. Toscana n.65/2014, è stato depositato in ultima istanza presso il SUE del Comune di Vicchio con prot. n. 16964 del 12-12-2023 - pratica n. 213-2023 per la sua ADOZIONE contestualmente con la presente VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. Toscana n.65/2014

SVOLGIMENTO DELL'ITER E VERIFICHE DI CONFORMITÀ – art. 18 L.R. 65/2014

La presente variante ha per oggetto la modifica di previsioni che ricadono in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, quindi, ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014, la stessa è definita VARIANTE SEMPLIFICATA.

Di seguito si riporta l'estratto dell'art. 32 della L.R. 65/2014 che descrive il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano operativo:

Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

2. *Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.*
3. *Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che contro-deduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*
4. *Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.*

La **DELIBERA C.C. n. 97 del 29-12-23** ha ADOTTATO il **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**, di iniziativa privata, relativo alle schede V_PA_3.1 Vicchio, Parco e V_PA_3.2 Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli (ex scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco) con contestuale **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al P.O.C.** vigente.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. Toscana n. 65/2014 per la VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA e dell'art. 111 della stessa L.R. Toscana n. 65/2014 per il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, il Servizio 3 – Servizi Tecnici è stato seguito alle procedure previste ed in particolare:

- pubblicazione sul B.U.R.T. Parte Seconda n. 3 del 17-01-2024 dell'AVVISO DI ADOZIONE del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo alle schede V_PA_3.1 Vicchio, Parco e V_PA_3.2 Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli (ex scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco) ai sensi dell'art.107 della L.R. Toscana n.65/2014 con contestuale VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. Toscana n.65/2014;
- contestuale comunicazione ai soggetti coinvolti (Regione, Città Metropolitana ed Unione dei Comuni del Mugello) della Delibera C.C. n. 97 del 29-12-2023 mediante nota di trasmissione prot. n.445 del 09-01-2024;
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del comune di Vicchio;

Trascorsi i disposti 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'AVVISO DI ADOZIONE, non sono pervenute OSSERVAZIONI.

In conclusione, la Variante Urbanistica è compiutamente rappresentata dai seguenti elaborati oltre al Piano Urbanistico Attuativo:

- **all.01_Relazione RUP - APPROVAZIONE**
- **all.02_INTEGRAZIONE GEOLOGICA**
- **all.03_PARERE TECNICO REGIONE TOSCANA**
- **all.04_SCHEMA CONVENZIONE**



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

Si richiamano inoltre gli elaborati tecnici allegati alla DELIBERA C.C. di ADOZIONE n. 97 del 29-12-23 relativi alla VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al PIANO OPERATIVO COMUNALE del Comune di Vicchio e nello specifico:

- **scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco _ ATTUALE**
- **V_PA_3.1 - Vicchio - Parco _ VARIATA**
- **V_PA_3.2 - Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli _ VARIATA**
- **TAV.1 _ ATTUALE**
- **TAV.1 _ VARIANTE**

Si richiamano infine gli elaborati tecnici e i pareri preliminari del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo alle schede V_PA_3.1 Vicchio, Parco e V_PA_3.2 Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli (ex scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco), allegati alla DELIBERA C.C. di ADOZIONE n. 97 del 29-12-23 e nello specifico:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - Vicchio – Via mesci / Via F.ile Rosselli (interventi V_PA_3.1 e V_PA_3.2) – art. 107 L.R. Toscana 65/2014 – comporto dai documenti in elenco, acquisti con prot. n. 16964 del 12-12-2023 - pratica n. 213-2023:

1 – RELAZIONE GENERALE

- 1) Illustrazione generale del Piano Urbanistico Attuativo
 - **Tav. 1 - Relazione generale**

2 - QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA

- 2.1) Localizzazione dell'intervento
 - **Tav. 2.1 - Planimetrie di individuazione**
- 2.2) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
 - **Tav. 2.2 - Repertorio fotografico**
- 2.3) Estratto di mappa, certificati catastali, descrizione dell'assetto proprietario
Tav. 2.3 - Documentazione catastale
- 2.4) Rilievo piano altimetrico dello stato dei luoghi
 - **Tav. 2.4.1 - Planimetria generale di rilievo**
 - **Tav. 2.4.2 - Planimetria di rilievo dell'area oggetto del Piano Attuativo**
- 2.5) Sezioni ambientali/profilo di rilievo
 - **Tav. 2.5.1 - Profilo 1-1, Profilo 4-4 - Stato di rilievo**
 - **Tav. 2.5.2 - Profilo 2-2, Profilo 3-3 - Stato di rilievo**
 - **Tav. 2.5.3 - Profilo 5-5, Profilo 6-6 - Stato di rilievo**
- 2.6) Ricognizione dei vincoli e fasce di rispetto
 - **Tav. 2.6 - Vincoli e fasce di rispetto**

3 – VALUTAZIONI PRELIMINARI

- 3.1) Indagini geologiche, idrauliche e sismiche
 - **Tav. 3.1 - Relazione geologica**
 - **Integrazione relativa alle note dell'autorità di Bacino Distrettuale dell'appennino Settentrionale – contributo al documento preliminare di V.A.S. – Variante puntuale al Piano Operativo del**



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

Comune di Vicchio relativa alla previsione contenuta nella scheda V_PA_3.2

- 3.2) Schede di deposito, attestazioni di compatibilità e certificazioni di adeguatezza delle indagini geologiche
- **Tav. 3.2 - Modulistica della Regione Toscana Ufficio Genio Civile**
- 3.3) Valutazione del clima acustico
- **Tav. 3.3 - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico**

4 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 4) Norme Tecniche di Attuazione
- **Tav. 4 - Norme Tecniche di Attuazione**

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE PREVISTE DAL P.A.

- 5.1) Illustrazione generale delle opere di urbanizzazione
- **Tav. 5.1 - Relazione illustrativa opere di urbanizzazione**
- 5.2) Planimetria delle aree da cedere al Comune
- **Tav. 5.2 - Localizzazione delle opere di urbanizzazione su mappa catastale, tabella delle superfici**
- 5.3) Planimetria generale di progetto delle Opere di Urbanizzazione
- **Tav. 5.3 - Planimetria Opere di urbanizzazione**
- 5.4) Progetto viabilità e parcheggio pubblico
- **Tav. 5.4.1 - Planimetria di Individuazione dell'area della viabilità e del parcheggio in progetto**
 - **Tav. 5.4.2 - Planimetria Viabilità e Parcheggio Pubblico in progetto**
 - **Tav. 5.4.3 - Profilo A-A e Profilo B-B della viabilità e del parcheggio pubblico in progetto**
 - **Tav. 5.4.4 - Profilo C-C e Profilo D-D della viabilità e del parcheggio pubblico in progetto**
 - **Tav. 5.4.5 - Particolari della Viabilità e Parcheggio Pubblico in progetto**
- 5.5) Progetto dell'edificio con funzione auditorium "C"
- **Tav. 5.5.1 - Planimetria di Individuazione dell'area Auditorium in progetto**
 - **Tav. 5.5.2 - Planimetria della Copertura**
 - **Tav. 5.5.3 - Pianta Piano Terra**
 - **Tav. 5.5.4 - Prospetto Frontale e Laterale e Sezione A – A**
 - **Tav. 5.5.5 - Prospetto Sud con finiture e materiali**
 - **Tav. 5.5.6 - Profilo e Sezione A – A - Stato Sovrapposto**
- 5.6) Progetto Sistemazione Via F.lli Rosselli
- **Tav. 5.6.1 - Planimetria di Individuazione della sistemazione di Via F.lli Rosselli in progetto**
 - **Tav. 5.6.2 - Planimetria di dettaglio della sistemazione di Via F.lli Rosselli in progetto**
 - **Tav. 5.6.3 - Profilo 2-2 della sistemazione di Via F.lli Rosselli in progetto**
 - **Tav. 5.6.4 - Particolari di dettaglio della sistemazione di Via F.lli Rosselli in progetto**
- 5.7) Computo metrico estimativo delle OO.U.



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- **Tav. 5.7 - Computo metrico estimativo (redatto con Prezziario dei Lavori 2023 della Regione Toscana)**

6 – RETI TECNOLOGICHE

- 6.1) Illustrazione generale reti tecnologiche
 - **Tav. 6.1 - Relazione illustrativa reti tecnologiche**
- 6.2) Quadro conoscitivo Reti tecnologiche - sottoservizi
 - **Tav. 6.2.1 - Stato attuale - Rete acquedotto**
 - **Tav. 6.2.2 - Stato attuale - Rete gas**
 - **Tav. 6.2.3 - Stato attuale - Rete energia elettrica**
 - **Tav. 6.2.4 - Stato attuale - Linea telefonica**
 - **Tav. 6.2.5 - Stato attuale - Rete smaltimento acque reflue**
 - **Tav. 6.2.6 - Stato attuale - Rete smaltimento acque meteoriche**
 - **Tav. 6.2.7 - Stato attuale - Rete illuminazione pubblica**
 - **Tav. 6.2.8 - Stato attuale - Viabilità**
 - **Tav. 6.2.9 - Stato attuale - Individuazione aree per raccolta differenziata**
- 6.3) Progetto Reti tecnologiche – sottoservizi
 - **Tav. 6.3.1 - Progetto - Rete acquedotto**
 - **Tav. 6.3.2 - Progetto - Rete gas**
 - **Tav. 6.3.3 - Progetto - Rete energia elettrica**
 - **Tav. 6.3.4 - Progetto - Linea telefonica**
 - **Tav. 6.3.5 - Progetto - Rete smaltimento acque reflue**
 - **Tav. 6.3.6 - Progetto - Rete smaltimento acque meteoriche**
 - **Tav. 6.3.7 - Progetto - Rete illuminazione pubblica**
 - **Tav. 6.3.8 - Progetto - Riorganizzazione della viabilità**
 - **Tav. 6.3.9- Progetto - Individuazione aree per raccolta differenziata**
- 6.4) Parere Enti
 - **Tav. 6.4.1 - Parere preliminare Publicacqua S.p.a.**
 - **Tav. 6.4.2 - Parere preliminare Toscana Energia**
 - **Tav. 6.4.3 - Parere preliminare E-Distribuzione**
 - **Tav. 6.4.4 - Parere preliminare TIM**
 - **Tav. 6.4.5 - Parere preliminare Alia Servizi Ambientali**
 - **Tav. 6.4.6 - Parere preliminare Ufficio Polizia Municipale (per viabilità)**

7- AMBITO EDIFICABILE

- 7.1) Illustrazione generale ambito edificabile
 - **Tav. 7.1- Relazione illustrativa ambito edificabile**
- 7.2) Planimetrie di progetto
 - **Tav. 7.2.1 - Planimetria generale di progetto**
 - **Tav. 7.2.2 - Planimetria di progetto dell'area di intervento**
- 7.3) Sezioni ambientali/profilo di progetto
 - **Tav. 7.3.1 - Profilo 1-1, Profilo 4-4 - Stato di progetto**
 - **Tav. 7.3.2 - Profilo 2-2, Profilo 3-3 - Stato di progetto**
 - **Tav. 7.3.3 - Profilo 5-5, Profilo 6-6 - Stato di progetto**
 - **Tav. 7.4.1 - Pianta piano terra**



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- **Tav. 7.4.2 - Pianta piano primo**
 - **Tav. 7.4.3 - Pianta piano secondo**
 - **Tav. 7.4.4 - Pianta copertura**
 - **Tav. 7.4.5 - Pianta piano interrato**
- 7.4) Progetto del complesso residenziale "A"
- **Tav. 7.4.6 - Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C**
 - **Tav. 7.4.7 - Prospetto Sud e Prospetto Est**
 - **Tav. 7.4.8 - Prospetto Sud e Prospetto Est con finiture e materiali**
 - **Tav. 7.4.9 - Prospetto Ovest e Prospetto Nord**
 - **Tav. 7.4.10 - Prospetto Ovest e Prospetto Nord con finiture e materiali**
- 7.5) Progetto del complesso residenziale "B"
- **Tav. 7.5.1 - Pianta piano terra**
 - **Tav. 7.5.2 - Pianta piano primo**
 - **Tav. 7.5.3 - Pianta copertura**
 - **Tav. 7.5.4 - Pianta piano interrato**
 - **Tav. 7.5.5 - Sezione A-A e Prospetto Est**
 - **Tav. 7.5.6 - Prospetto Sud e Prospetto Ovest**
 - **Tav. 7.5.7 - Prospetto Sud con finiture e materiali**
- 7.6) Progetto dell'edificio commerciale "D"
- **Tav. 7.6.1 - Pianta piano terra**
 - **Tav. 7.6.2 - Sezione A-A, Prospetto Est e Prospetto Sud**
 - **Tav. 7.6.3 - Prospetto Sud con finiture e materiali**
- 7.7) Verifica dei parametri urbanistici e delle normative di riferimento
- **Tav. 7.7 - Verifica dei parametri urbanistici**
- 7.8) Foto simulazione dell'intervento
- **Tav. 7.8 - Viste di inserimento nel contesto**
- 7.9) Stato sovrapposto
- **Tav. 7.9.1 - Planimetria stato sovrapposto**
 - **Tav. 7.9.2 - Profilo 1-1, Profilo 4-4 - Stato sovrapposto**
 - **Tav. 7.9.3 - Profilo 2-2, Profilo 3-3 - Stato sovrapposto**
 - **Tav. 7.9.4 - Profilo 5-5, Profilo 6-6 - Stato sovrapposto**

8 – ORGANIGRAMMA DEL PIANO

- 8) Organigramma generale del Piano
- **Tav. 8 - Organigramma generale del Piano**

9 - CONVENZIONE

- 9) Schema di Convenzione
- **Tav. 9 - Schema di Convenzione**

COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

La proposta di variante:

- NON contrasta con il PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.94 del 15 giugno 1998 e succ. Deliberazione di Consiglio Provinciale N.1 del 10 gennaio 2013 di approvazione della Variante di Adeguamento del P.T.C.P, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005;



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- NON contrasta con le direttive e le prescrizioni per la tutela degli elementi statuari e persegue gli obiettivi strategici del Piano Strutturale Intercomunale vigente anche inerenti la rigenerazione urbana.

CONFORMITA' AL PIT/PPR

Il P.O. del Comune di Vicchio è stato conformato al PIT/PPR, ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano dello stesso.

La Variante in oggetto NON interessa Beni Paesaggistici ai sensi degli art. 143, c. 4 e 5, art. 145, c. 4 e art. 146, c. 5 del Codice e pertanto non è soggetto ad adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014.

Si da comunque atto che la presente variante non muta l'assetto dei profili di tutela e salvaguardia paesaggistica già riscontrati con riferimento al Piano Operativo vigente, mantenendo la rispondenza agli obiettivi di qualità paesaggistica già esplicitati nel suddetto elaborato.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La formazione della variante è stata assoggettata al procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'articolo art. 5 c. 3ter della stessa legge.

Con prot. n. 0009482 del 06-07-2023, l'autorità proponente Comune di Vicchio ha trasmissione all'autorità competente Comune di Borgo San Lorenzo la presente **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C.** per l'espressione del provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS.

A seguito di nota del Comune di Borgo San Lorenzo prot. 10956 del 07-08-2023, il Comune di Vicchio ha redatto e trasmesso all'autorità competente il **DOCUMENTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS** ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana n.10/2010 relativo alla VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C.

Con **Determinazione n. 768 del 10-10-2023**, il Comune di Borgo San Lorenzo ha emesso provvedimento di **ESCLUSIONE DALLA VAS** della **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C.** del Comune di Vicchio - modifica scheda V_PA_3 Ex Maze-Parco.

GENIO CIVILE

Si precisa inoltre che il Piano Urbanistico Attuativo e la contestuale Variante Urbanistica Semplificata al P.O.C. sono stati depositati presso la Regione Toscana Direzione Regionale del Difesa del Suolo e Protezione Civile ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, con nota di trasmissione prot. 17442 del 22-12-2023 in quanto procedimenti soggetti al deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art.3 c.2 lett. b) del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", per lieve incremento del sup. edificabile con conseguente formale modifica / revisione della Scheda di Progetto V_PA_3.

Con nota prot. n. 2446 del 19-02-2024, la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile ha poi fatto richiesta di integrare le indagini geologiche svolte ovvero:



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- *approfondire la campagna geognostica (...) con almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino al substrato lapideo con relative analisi geotecniche sui campioni indisturbati in quanto le condizioni di fattibilità indicate nella scheda di POC (...) prevedono la ricostruzione del sottosuolo finalizzata sia "alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione sia alla verifica di stabilità del versante, in condizioni statiche e dinamiche".*

Le INTEGRAZIONI geologico-tecniche richieste sono state acquisite dal comune di Vicchio con nota prot. 3682 del 13-03-2024 e trasmette alla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile con nota prot. n. 3697 del 13-03-2024.

Il PARERE TECNICO trasmesso dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione è stata acquisito con nota prot. n. 3920 del 19-03-2024.

Dopo l'esame della documentazione e delle integrazioni presentate, l'esito del controllo delle indagini geologico - tecniche, è risultato **POSITIVO** con prescrizioni e nello specifico:

- **nel caso di modifiche morfologiche, con abbassamento del piano campagna, nel settore fra via Malesci e via Fratelli Rosselli, dovrà essere mantenuto un franco idraulico rispetto a via Malesci di almeno 30 cm per le aree a parcheggio e 100 cm per i fabbricati;**

DIMENSIONAMENTO VARIANTE URBANISTICA

Funzione	Scheda V_PA_3.2 POC vigente				Scheda V_PA_3.2 POC in VARIANTE			
	Residenziale	Turistico ricettivo	Commerciale	Servizi pubblici	Residenziale	Turistico ricettivo	Commerciale	Servizi pubblici (Auditorium)
SUPERFICIE EDIFICABILE	1.600 mq	772 mq	000 mq	200 mq	2.500 mq	000 mq	200 mq	325 mq
S.E. complessiva	2.572 mq				3.025 mq			

La Variante al P.O.C. si configura formalmente come modifica / revisione della Scheda di Progetto V_PA_3 come da tabella di seguito allegata:

- Residenziale: 2500 mq – 1600 mq = **+ 900 mq**
- Commercio di vicinato: 200 mq + 0 mq = **+ 200 mq**
- Turistico- ricettivo: NON OGGETTO DI REALIZZAZIONE = **- 772 mq**

**COMUNE DI VICCHIO**

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it<http://www.comune.vicchio.fi.it/>**Dimensionamento P.S. – ATTUALE****1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari**

Dimensionamento UTOE 1 – Territorio urbanizzato	
residenziali con comm. di vicinato	SE mq 12.000
industriale-artigianale	SE mq 5.000
Direzionale e private di servizio	-
Medie superfici di vendita	SE mq 1.500
Turistico ricettiva	SE mq 2.000

Art. 33 delle N.T.A. del P.S.- Dimensioni massime sostenibili

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	12.000	5.913	-	6.087
Industriale-artigianale	5.000	-	1.000	4.000
direzionale e servizi priv.	1.000	-	800	200
media superficie	1.500	-	-	1.500
turistico-ricettive	2.000	1.172	-	828

Dimensionamento P.S. - COORDINATO**1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari**

Dimensionamento territorio urbanizzato						
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova ed.	SE PO mq NUOVA ed. in VARIANTE	SE PO mq da Riuso	SE mq Saldo residuo	SE mq Saldo residuo in VARIANTE
residenziale	12.000	5.913	900 - residenziale 200 – es. di vicinato	-	6.087	4.987
industriale- artigianale	5.000	-		1.000	4.000	4.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	-		800	200	200
media superficie	1.500	-		-	1.500	1.500
turistico-ricettive	2.000	1.172	-772 mq	-	828	1.600



COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

comune.vicchio@postacert.toscana.it

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

Dimensionamento P.S. – VARIATO

1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	12.000	7.013	-	4.987
industriale- artigianale	5.000	-	1.000	4.000
direzionale e servizi priv.	1.000	-	800	200
media superficie	1.500	-	-	1.500
turistico-ricettive	2.000	400	-	1.600

Ai sensi dell'art.30 c.1 della L.R. Toscana n. 65/2014, la Variante NON comporta variante al P.S. in quanto non sono previsti trasferimenti dimensionali, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato né incrementi al dimensionamento complessivo al P.S. per singole destinazioni d'uso.

Ai sensi dell'art.3 c.2 lett. b) del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la Variante comporta un lieve incremento del sup. edificabile e pertanto risulta soggetta al deposito delle indagini geologiche presso gli Uffici Regionali del Genio Civile.

Conclusioni

Tutto quanto ciò premesso e considerato, si conclude di poter procedere con l'APPROVAZIONE del **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**, di iniziativa privata, relativo alle schede V_PA_3.1 Vicchio, Parco e V_PA_3.2 Vicchio, Via Malesci - Via F.lli Rosselli (ex scheda V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco) con contestuale **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA al P.O.C.** vigente, in quanto non rilevabili motivazioni ostative al procedimento.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3
SERVIZI TECNICI
Urbanistica-Edilizia-Ambiente
Arch. MARIO LOPOMO

*F.to digitalmente ai sensi del DPR 445/2000
e D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*