

**COMUNE DI VICCHIO**

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921
C.F. 83002370480 P.I. 01443650484comune.vicchio@postacert.toscana.it
<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

SERVIZIO 3 – SERVIZI TECNICI

Vicchio, giovedì 15 febbraio 2024

RELAZIONE TECNICA

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

VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C. ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R. 65/2014 per la modifica degli articoli 7 e 27 delle N.T.A

PREMESSA

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
- PIANO OPERATIVO COMUNALE approvato con Delibera n.31/CC dell'8 aprile 2019
- 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.



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/>

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.

VARIANTE ART. 7 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Con nota prot. n. 0012474 del 14-09-2023, l'associazione CNA Mugello ha richiesto formale modifica al POC approvato per la reperibilità di aree adibite al commercio all'ingrosso e nello specifico:

- come associazione è nostra volontà rispondere alle reali esigenze dei nostri associati che, sempre più spesso, sono alla ricerca di zone dove poter esercitare anche il commercio all'ingrosso per promuovere le loro attività lavorative che, molto spesso, sono limitate a piccole realtà;
- è fondamentale promuovere lo sviluppo delle attività lavorative artigianali ed industriali all'interno del territorio, garantendo la possibilità di sviluppo ed impedire così che il ristagno della crescita economica e sociale possa causare un abbandono del territorio;
- è stata individuata un'area industriale-artigianale posta nei pressi della zona ovest dell'abitato del vostro comune, compresa tra via Giuseppe di Vittorio e via P. Brodolini per esercitare l'attività di commercio all'ingrosso
- ha analizzato l'attuale Piano Operativo Comunale approvato per la valutazione di fattibilità urbanistica in merito all'inserimento di attività di commercio all'ingrosso all'interno dell'area sopra riportata;
- l'unica funzione prevista per tale area attualmente è, come riportato all'art.7 delle N.T.A., quella indicata "in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce" che nel caso in esame risulta essere "Ia" ("attività industriali ed attività artigianali" di cui all'art.11 delle N.T.A.);

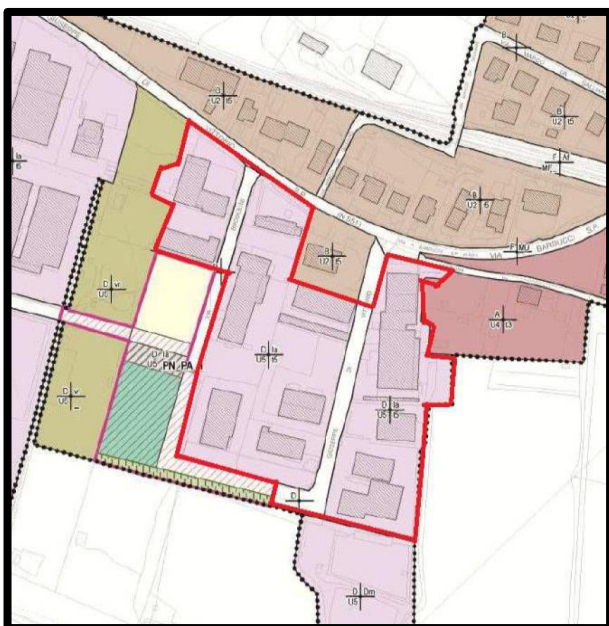


Figura 1 – Estratto P.O.C. - area oggetto della suddetta istanza risulta perimetrata di rosso



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/>

La proposta di Variante Urbanistica Semplificata al Piano Operativo Comunale vigente nasce dalla volontà dell'amministrazione di rispondere alle esigenze concrete del settore lavorativo delle piccole e medie imprese (industriale, artigianale e commerciale) con l'obiettivo di riqualificare la città esistente, nel rispetto delle finalità prescritte del PS – Piano Strutturale vigente come:

- favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
- favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
- mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;

In merito a quanto precedentemente descritto, si ritiene coerente una variante normativa all'art. 7 c.3 delle N.T.A in merito alla disciplina delle funzioni e precisamente:

NORMATIVA VIGENTE

Art. 7 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal PO fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli VI e VIII per quanto riguarda il territorio rurale. **Quando nelle Tavole del PO in scala 1:2.000 – Disciplina del territorio urbanizzato, oltre al riferimento all'ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.**

NORMATIVA COORDINATA

Art. 7 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal PO fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli VI e VIII per quanto riguarda il territorio rurale. **Quando nelle Tavole del PO in scala 1:2.000 – Disciplina del territorio urbanizzato, oltre al riferimento all'ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce), questa deve essere intesa come funzione ~~ammessa in via esclusiva~~ prevalente.**

NORMATIVA VARIATA

Art. 7 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal PO fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli VI e VIII per quanto riguarda il territorio rurale. **Quando nelle Tavole del PO in scala 1:2.000 – Disciplina del territorio urbanizzato, oltre al riferimento all'ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce), questa deve essere intesa come funzione prevalente non esclusiva.**



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/>

VARIANTE ART. 27 – Interventi di tipo 4 – t4

Con nota prot. n. 0001774 del 06-02-2024, il cittadino sig. J.Gieco ha richiesto formale modifica normativa al P.O.C. affinché sia possibile la realizzazione di una veranda sulla facciata tergale a completamento di quelle già esistente in quanto realizzate in precedenza all'attuale strumento urbanistico che ne dava la possibilità (...) verso un completamento e uniformazione delle stessa facciata tergale (...) impegnandosi a realizzarlo con gli stessi materiali come quelli già esistenti per uniformare e renderlo architettonicamente omogeneo

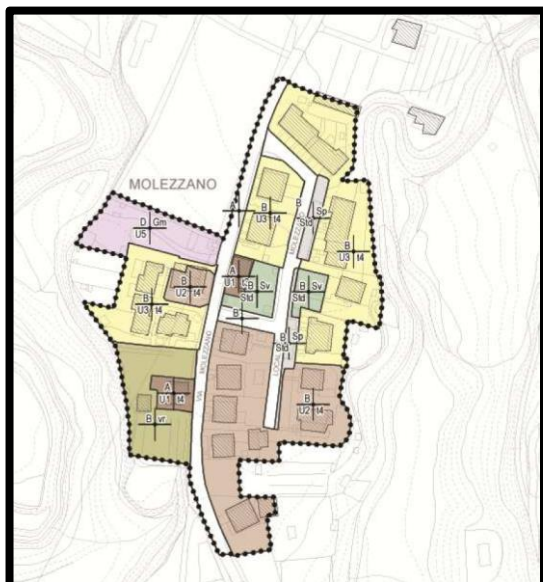


Figura 2 – Estratto P.O.C. - area oggetto di istanza

La proposta di Variante Urbanistica Semplificata al Piano Operativo Comunale vigente nasce dalla volontà dell'amministrazione di rispondere alle esigenze concrete della cittadinanza in materia di organizzazione e distribuzione degli spazi di abitazione mediante una mera precisazione alla normativa vigente.

In merito a quanto precedentemente descritto, si ritiene coerente una variante normativa all'art. 27 c.2 delle N.T.A in merito alla disciplina delle funzioni e precisamente:

NORMATIVA VIGENTE

Art. 27 – Interventi di tipo 4 – t4

2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t3 l'intervento di tipo t4 può comportare:
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
 - modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
 - modifiche ai collegamenti verticali;
 - lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;
 - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, purché prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e limitate al superamento di un solo piano di dislivello, oltre che di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;



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/>

- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio, a seguito delle addizioni realizzabili alle condizioni di cui al precedente art. 26, comma 7;
- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio, pertanto la ricostruzione potrà anche essere realizzata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'edificio demolito;

NORMATIVA COORDINATA

Art. 27 – Interventi di tipo 4 – t4

2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t3 l'intervento di tipo t4 può comportare:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- modifiche ai collegamenti verticali;
- lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, purché prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e limitate al superamento di un solo piano di dislivello, oltre che di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- **la chiusura con infissi vetrati di terrazze e balconi posti esclusivamente su prospetti secondari o tergalì secondo le condizioni di cui al precedente art. 26, comma 6 e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio, con materiali e tecniche costruttive coerenti con lo stato dei luoghi;**
- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio, a seguito delle addizioni realizzabili alle condizioni di cui al precedente art. 26, comma 7;
- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio, pertanto la ricostruzione potrà anche essere realizzata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'edificio demolito;

NORMATIVA VARIATA

Art. 27 – Interventi di tipo 4 – t4

2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t3 l'intervento di tipo t4 può comportare:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, compreso le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- modifiche ai collegamenti verticali;
- lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, purché prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e limitate al superamento di un solo piano di dislivello, oltre che di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- **la chiusura con infissi vetrati di terrazze e balconi posti esclusivamente su prospetti secondari o tergalì secondo le condizioni di cui al precedente art. 26, comma 6 e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio, con materiali e tecniche costruttive coerenti con lo stato dei luoghi;**
- modifiche dei prospetti e della sagoma dell'edificio, a seguito delle addizioni realizzabili alle condizioni di cui al precedente art. 26, comma 7;



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/>

- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio, pertanto la ricostruzione potrà anche essere realizzata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'edificio demolito;

La variante in oggetto riguarda una modifica normativa alla disciplina delle N.T.A. del P.O.C. in quanto modifica le previsioni in AREE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO. In applicazione della LR n.65/2014 si ritiene di poter pertanto procedere con una VARIANTE SEMPLIFICATA ai sensi del c. 2 dell'art.30 (*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*), la quale segue le disposizioni procedurali di cui all'art. 32.

Le varianti semplificate non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della medesima legge, ma secondo l'art.5 c.3ter della L.R. n.10/2010, nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS.

In merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA si ritiene che il procedimento possa essere escluso da una nuova valutazione ambientale in virtù della strategia già contenuta nel PS e per il principio di integrazione e non duplicazione della valutazione.

In merito al PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO della Regione Toscana PIT / PPR, si precisa che la variante non ha impatti significativi sui Beni Paesaggistici ed inoltre non è soggetta al deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 5/R/2020, in quanto interessa una variante alla disciplina dello strumento urbanistico e non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

Il gruppo di lavoro ha redatto la proposta di Variante del Piano Operativo, compiutamente rappresentata dai seguenti elaborati:

- **All. 1** - RELAZIONE RUP
- **All. 2** - art. 7 e art. 27 N.T.A. - VIGENTI
- **All. 3** - art. 7 e art. 27 N.T.A. - VARIATI
- **N.T.A._P.O.C. - VARIATO**

Il sottoscritto **Arch. Mario Lopomo** in qualità di **Responsabile del Procedimento** in oggetto Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio,

ATTESTA E CERTIFICA

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare quanto disposto in merito dalla Legge Regione Toscana n. 65/2014.



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/>

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia per gli aspetti urbanistici, idrogeologici, di valutazione ambientale strategica e in relazione alla conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, oltre a quanto disposto in riferimento agli aspetti di informazione e partecipazione per la formazione degli atti di governo del territorio, richiamando a tal fine integralmente i contenuti, i documenti e gli elaborati tecnici allegati alle deliberazioni del Consiglio Comunale:

- D.C.C. n. 62 del 26.05.2016 – Adozione POC;
- D.C.C. n.83 del 28.12.2018 – Controdeduzioni;
- D.C.C. n.31 del 8 aprile 2019 – Approvazione POC;

DICHIARA, per quanto sopra:

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza e la compatibilità dello strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014, come risulta dagli atti sopra richiamati.

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*