



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, 18/12/2023

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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 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.

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



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. 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.

OBIETTIVO

La proposta di Variante Urbanistica Semplificata al Piano Operativo Comunale vigente nasce dalla volontà dell'Amministrazione comunale e riguarda la modifica / revisione della scheda di trasformazione V_PA_3.1 – All. 1 del P.O.C. vigente – attraverso l'introduzione di una parziale diversa previsione urbanistica, di seguito meglio descritta e motivata.

QUADRO NORMATIVO

- D.Lgs 152/2006;
- L.R.T. 10/2010;
- L.R.T. 65/2014;
- DPR 380/2001;
- Piano Strutturale Intercomunale del Mugello approvato con Delibera n. 74 del 30.11.2020;
- Piano Strutturale comunale approvato con Delibera di C.C.n.30 del 08.04.2019.
- Piano Operativo comunale approvato con Delibera di C.C. n.31 del 08.04.2019.

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, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA** al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una **RELAZIONE MOTIVATA** all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*

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.



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/>

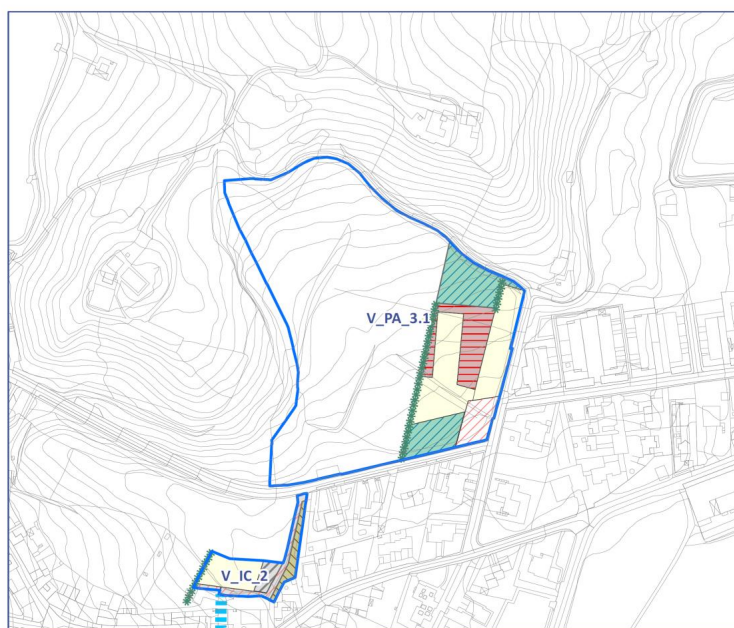
Con **Determinazione n. 768 del 10-10-2023**, il Comune di Borgo San Lorenzo ha emesso provvedimento di **ESCLUSIONE DALLA VAS** della **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL P.O.C.** del Comune di Vicchio - modifica scheda V_PA_3 Ex Maze-Parco.

NORMATIVA VIGENTE

Si riportano di seguito, in sintesi, le previsioni urbanistiche come da "**Scheda di Progetto V_PA_3.2**" formalmente soggetta alla presente variante:

	SCHEDA PROGETTO V_Pa_3.2
FUNZIONE RESIDENZIALE	1.600 mq
FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVO	772 mq
FUNZIONE SERVIZI PUBBLICI	200 mq

- **Ambito Edificabile**
 - complesso residenziale;
 - complesso turistico ricettivo;
 - locale per Servizi Pubblici (locale per "associazioni");
 - funzioni connesse (caffetteria – bar ristoro ed attività accessorie, ecc.).
- **Opere di Urbanizzazione**
 - parcheggio pubblico;
 - area a verde pubblico;
 - sistemazione dell'incrocio stradale.



Legenda

REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

- |||| Connessione
- Filare alberato
- ***** Siepe
- Ambiti edificabili
- Piazze
- Verde pubblico
- Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
- Attrezzature sportive
- Fasce verdi
- Pertinenze verdi private
- Parcheggi
- Viabilità privata
- Viabilità pubblica

1 centimeter = 30 meters



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 allega alla presente Relazione Tecnica Illustrativa la scheda di Piano – **V_PA_3 -Vicchio, ex Maze- Parco**

MOTIVAZIONI

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.

Si riportano di seguito, in sintesi, le previsioni urbanistiche come da "Scheda di Progetto V_PA_3.2" e da Piano Urbanistico Attuativo depositato dalla proprietà:

	SCHEDA PROGETTO V_Pa_3.2	PIANO ATTUATIVO
FUNZIONE RESIDENZIALE	1.600 mq	1.600 mq
FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVO	772 mq	772 mq
FUNZIONE SERVIZI PUBBLICI	200 mq	200 mq

- **Ambito Edificabile**
 - complesso residenziale;
 - complesso turistico ricettivo;
 - locale per Servizi Pubblici (locale per "associazioni");
 - funzioni connesse (caffetteria – bar ristoro ed attività accessorie, ecc.).
- **Opere di Urbanizzazione**
 - parcheggio pubblico;
 - area a verde pubblico;
 - sistemazione dell'incrocio stradale.

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**.

Infine si precisa 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 contestuale 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

NORMATIVA VARIATA

La presente Variante al P.O.C. vigente costituisce formale modifica alla disciplina dell'intervento evidenziata nella scheda di trasformazione - V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco. Le considerazioni modificative alle previsioni del P.O.C. valutate di concerto con l'Amministrazione Comunale, si sono sviluppate secondo le seguenti specifiche indicazioni:



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/>

- a) previsione di un ampio spazio con funzione di "**Auditorium**" **pubblico**, posto in modo da essere direttamente fruita dalla viabilità comunale, a discapito della vigente previsione di "spazio per associazioni"
- b) **lieve ampliamento della funzione residenziale vigente insieme al mantenendo della funzione commerciale – pubblico esercizio – ristorante** con conseguente abolizione della funzione turistico – ricettiva prevista dal P.O.C. - *La nuova previsione risulta avere sostanziale pari impatto territoriale.*
- c) **dotazione a verde pubblico ampiamente soddisfatta dal vasto Parco adiacente all'area** oggetto di trasformazione, oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, a discapito delle previsioni di verde pubblico previste all'interno del nuovo comparto di espansione.

Data la natura delle variazioni indotte, la Variante al Piano Operativo Comunale si concretizzerà formalmente nella modifica / revisione delle previsioni contenute nella scheda progetto allegata alle N.T.A. del medesimo P.O.C. - V_PA_3 - Vicchio, Ex Maze-Parco.

La superficie territoriale complessiva pari a circa 9.920 mq NON risulta soggetta a variazioni.

Il comparto prevede invece una diversa distribuzione edificato con particolare riferimento alle aree a destinazione pubblica. Le distinzioni interne delle aree hanno contenuto meramente indicativo e potranno essere fatte oggetto di assestamenti e variazioni.

La superficie delle aree soggette a cessione risulta essere elemento prescrittivo all'interno delle previsioni di Piano Attuativo.

Le previsioni di P.O.C. in variante contengono i seguenti elementi:

Ambito edificabile

- è prevista la funzione commerciale con superficie edificabile massima di 200 mq in quanto considerato fattore strategico al fine di garantire un servizio necessario alla zona;
- la funzione residenziale originaria prevista per 1.600 mq di superficie edificabile è incrementata di 900 mq al fine di introdurre nuove unità abitative;
- la funzione turistico-ricettiva è rimossa.

La seguente tabella mette a confronto i parametri massimi previsti dalla scheda di trasformazione con quelli introdotti dalla seguente variante.

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			



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/>

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

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

Art. 85 delle N.T.A. del P.O.C. - Dimensionamento del Piano Operativo

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.

Opere di Urbanizzazione:

Le Opere di Urbanizzazione (parcheggio pubblico, assetto viario, verde pubblico e locale per la Pubblica Amministrazione) nel progetto in variante dovranno essere adeguate e ridistribuite in quanto:

- la funzione servizi pubblici è incrementata da 200 mq a 325 mq affinché possa essere previsto un locale "Auditorium" ad uso pubblico;
- il parcheggio pubblico sarà ampliato rispetto a quanto previsto incorporando una zona a verde e uno spazio di connessione qualificante il nodo distributivo pedonale di accesso al comparto edificato;
- l'assetto viario manterrà la previsione di una rotatoria seppur ridimensionata;
- l'area a verde interna al comparto, posta a nord ovest, sarà lasciata in proprietà privata e non sarà prevista la cessione al Comune;
- urbanizzazione dell'area di Via F.lli Rosselli alta;
- previsione di una nuova cabina di distribuzione elettrica (la cui necessità è stata indicata dall'Ente gestore di rete a servizio generale della zona).

Il comparto "Parco" V_PA_3.1 rimane escluso dalla presente Variante, e pertanto dal successivo Piano Attuativo, in quanto ne è prevista unicamente la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale.

COMPARTO VPA 3.1	SUPERFICIE AREA VPA3.1	27.058 mq (invariata)
---------------------	------------------------	-----------------------



COMUNE DI VICCHIO

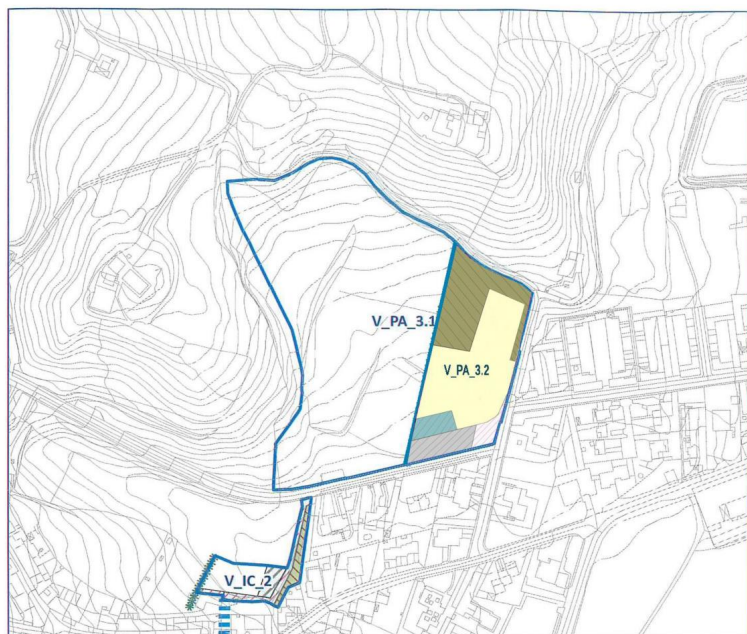
Città Metropolitana di Firenze

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/>



Legenda

REGOLE GRAFICHE PER I PROGETTI

- Connessione
- Filare alberato
- Siepe
- Ambiti edificabili
- Piazze
- Verde pubblico
- Attrezzature pubbliche
- Area scoperta arborata per parcheggio e verde pubblico
- Attrezzature sportive
- Fasce verdi
- Pertinenze verdi private
- Parcheggi
- Viabilità privata
- Viabilità pubblica

Si allegano alla presente Relazione Tecnica Illustrativa le schede di Piano in Variante:

- **V_PA_3.1 – Vicchio, Parco** (oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale)
- **V_PA_3.2 -Vicchio, via Malesci / via F.lli Roselli**

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*