



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 119 DEL 24/11/2025

OGGETTO: VARIANTE TEMATICA AL PIANO OPERATIVO – AVVIO DI PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO DI PROCEDIMENTO DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 5) DELLA LR 10/2010 ED AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

L'anno duemilaventicinque, addì 24 del mese di Novembre alle ore 16:15 nella sala consiliare del palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte della Presidente Alessandra Gherardelli, all'appello nominale in apertura di seduta, constatata la validità della medesima e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

Nome	Qualifica	Presente	Assente
CIAPPI ROBERTO	Sindaco	x	
LUMACHI CAMILLA	Consigliere	x	
BELLONI GIULIA	Consigliere		x
FANFANI PIETRO	Consigliere	x	
BENELLI FABIO	Consigliere	x	
NICCOLINI KETTY	Consigliere	x	
RICCI MARTINA	Consigliere	x	
BORELLI TIZIANO	Consigliere	x	
GHERARDELLI ALESSANDRA	Consigliere	x	
MARIOTTI RICCARDO	Consigliere	x	
PAOLINI FRANCESCO	Consigliere	x	
FUSI MARIA PIERA	Consigliere	x	
VENEZIA BENEDETTA	Consigliere	x	
CALAMANDREI FRANCESCA	Consigliere	x	
NALDINI GIOVANNI	Consigliere	x	
KHALIL GUIRGUIS SHENOUDA ROSELINE	Consigliere	x	
DOMENICONI DEBORA	Consigliere	x	

Totale presenti: 16 Totale assenti: 1

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

FROSALI MARTINA, VOLPE FRANCESCO, BECATTINI DUCCIO, LANDI NICCOLÒ

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

BORELLI TIZIANO, KHALIL GUIRGUIS SHENOUDA ROSELINE

Presiede l'adunanza: La Presidente del Consiglio, Alessandra Gherardelli.

Partecipa alla seduta: Il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria D'Alfonso



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

C.C. n. 119 del 24/11/2025



IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la discussione congiunta con il punto 9 all'ordine del giorno, riportata nella deliberazione n. 118 stessa seduta;

Premesso che:

- con deliberazione del C.C. n. 17 del 15/11/2021 (BURT n. 7 del 16/02/2022) è stato approvato il nuovo Piano Strutturale ;

- con deliberazione del C.C. n. 8 del 14/02/2022 (BURT n. 11 del 16/03/2022) è stato approvato il Piano Operativo Comunale;

- sono state approvate dal Consiglio Comunale le seguenti varianti agli strumenti urbanistici vigenti:

- Variante art. 21 della LR 65/2014 correzione errori materiali del Piano Operativo approvata con DCC n.2 del 26/01/2023 (BURT n. 6 del 08/02/2023);
- Variante ai sensi dell'art. 1 della LR 12/2022 "Nuovo asilo Mercatale" di cui alla DCC n. 28 del 22/06/2023;
- Variante art. 21 della LR 65/2014 correzione errori del PO e PS ed aggiornamento quadro conoscitivo del PS approvata con DCC n. 61 del 27/11/2023 (BURT n. 50 del 13/12/2023);
- Variante ai sensi dell'art. 1 della LR 12/2022 "Riqualificazione area ex "officine grafiche Stianti" per l'inclusione sociale e la promozione culturale" di cui alla DCC n. 6 del 08/02/2024 (BURT n. 48 del 29/11/2023);
- Variante art. 34 della LR 65/2014 localizzazione intervento ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per intervento denominato "Intervento di adeguamento sismico del ponte sul Fiume Pesa situato al km 270+500 della SR 2 "Cassia" di cui alla DCC n. 63 del 29/07/2024 (BURT n. 34 del 21/08/2024);
- Variante al Piano di recupero "area ex Enel", con contestuale Variante semplificata al Piano Operativo ai sensi degli articoli 107 c. 3, art. 32 e art. 111 della lr 65/2014, di cui alla DCC n.7 del 24/02/2025;

- è stata adottata:

- Variante puntuale al Piano Strutturale e al Piano Operativo finalizzata all'inserimento di una nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio di cui alla DCC n.7 del 08/02/2024 e successiva deliberazione del C.C. n. 64 del 29/07/2024;
- Variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della lr 65/2014 ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per l'approvazione in sede di conferenza di servizi del progetto bonifica del sito FI 009 "ex discarica SASPI" e FI1448 in loc. Ponte di Cappello" di cui alla deliberazione del C.C. n 33 del 10/04/2025;

- è stato avviato il procedimento:

- di Variante puntuale al Piano Operativo finalizzata all'inserimento di una nuova area di trasformazione in ampliamento di un'area produttiva esistente in località Bargino di cui alla deliberazione del C.C. n. 63 del 30/06/2025;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 24/03/2025 con la quale è stato dato indirizzo al Servizio Urbanistica Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente di predisporre gli atti per avviare le procedure previste dalla normativa vigente per la Variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo rispettivamente ai seguenti argomenti:

1. aggiornare la disciplina delle NTA del PO relativa agli interventi edilizi rispetto ad alcune normative sopravvenute successivamente all'approvazione (ad es. LR. 10/2024 e L. n.105/2024 di conversione del DL n.69/2024 "salva casa" e modifica al DPGR 32/R/2017);



2. aggiornare la disciplina delle NTA del PO relativa all'agricampeggio rispetto a quanto introdotto con il DPGR n. 34/R/2021 modificativo della LR 30/2003 e DPGR 46/R/2004;
3. aggiornare le indagini e gli studi geologici, geomorfologici e sismici del Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO) vigenti, rispetto ai contenuti del D.P.G.R. 5/R/2020;
4. di aggiornare le indagini e studi idrologici e idraulici del Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO) del Comune di San Casciano in Val di Pesa vigenti, rispetto ai contenuti del D.P.G.R. 5/R/2020;
5. aggiornare gli elaborati del Piano Operativo e del Piano Strutturale rispetto alle varianti approvate dall'Amministrazione Comunale successivamente alla loro approvazione;
6. di aggiornare gli elaborati del Piano Operativo relativi alla schedatura degli edifici in territorio aperto rispetto alle nuove schedature approvate dal Consiglio Comunale successivamente all'approvazione;
7. rivedere la disciplina del PO relativa alle aree di decollo ed atterraggio e delle possibili azioni di riqualificazione dei sistemi insediativi con particolare riferimento alle aree di margine del territorio urbanizzato, aree dismesse/abbandonate, aree da riqualificare;
8. rivedere la disciplina del PO relativa alle modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici e termici;
9. rivedere la disciplina delle piscine pertinenziali di tipo domestico e di tipo privato ad uso collettivo;
10. prevedere il recupero dello "stradello" di collegamento tra Via Alighieri e Via Grandi;
11. aggiornare l'elaborato PS_QC06 rispetto ai percorsi escursionistici già realizzati e rispetto a quelli di nuova previsione;
12. correggere alcuni refusi ed errori grafici riscontrati sugli elaborati del PS e del PO;

Verificato pertanto che, con precedente propria deliberazione in data odierna è stato anche avviato il procedimento di variante tematica al Piano Strutturale;

Ricordato che il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 e s.m.i, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia e si compone di due parti:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per un quinquennio (5 anni);

Dato atto che il quinquennio di validità della disciplina delle trasformazioni contenuta nel Piano Operativo vigente, decorrente dalla pubblicato sul BURT n. 11 del 16/03/2022, scadrà nel 2027;

Preso atto inoltre che l'art. 95 comma 12 della LR 65/2014 e s.m.i, consente al Comune di prorogare, per una sola volta, per un periodo massimo di cinque (5) anni, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 della LR 65/2014, che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, prima della scadenza del termine quinquennale;

Precisato che i contenuti del Piano Operativo dovranno essere conformi al Piano Strutturale ed al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale;

Preso atto che:



- il Piano Strutturale ed il Piano Operativo comunali vigenti sono stati adottati in data 08/04/2019, antecedentemente l'entrata in vigore del nuovo Regolamento regionale D.P.G.R. 5/R/2020 (BURT del 05/02/2020) e che le indagini di supporto al Piano Strutturale e Piano Operativo sono state eseguite nel rispetto di quanto disciplinato dal Regolamento 53/R/2011;
- con il D.P.G.R. 5/R/2020 è stato abrogato il Regolamento regionale in materia di indagini geologiche n. D.P.G.R. 53/R/2011;
- nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 17 del DPGR 5/R/2020, essendo le indagini già depositate presso la struttura regionale competente alla data di entrata in vigore del nuovo regolamento, esse erano soggette alla disciplina vigente alla data della loro trasmissione o del loro deposito, rendendo così possibile la conclusione del procedimento di approvazione dei due strumenti;

Considerata tuttavia la necessità di un adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti al DPGR 5/R/2020 e del relativo allegato A “Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche”

Preso atto che tale aggiornamento debba comportare un conseguente aggiornamento degli elaborati sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo;

Dato atto che:

- con l'obiettivo 2 del PEG 2024 al punto 3.5.3 era previsto l'affidamento del servizio di aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Piano Operativo rispetto al Regolamento Regionale 5/R/2020.;
- con l'obiettivo 2 del PEG 2025 al punto 5.2 è previsto “Modificare le norme del PO allo scopo di incentivare forme ricettive integrate con il territorio, che valorizzino il paesaggio e promuovano i prodotti e le eccellenze locali, attraverso il turismo lento e con strutture ricettive sostenibili come, ad esempio, l'agricampaggio”;
- con l'obiettivo 3 del PEG 2025 al punto 5.3 è prevista la redazione di “Variante urbanistica al Piano Operativo ed al Piano Strutturale”;

Preso atto che:

- con Determinazione n. 168 del 29/11/2017 veniva approvato l'elenco di operatori economici che avevano manifestato il proprio interesse ad essere consultati mediante indagini di mercato propedeutiche agli affidamenti diretti inerenti all'architettura, ingegneria, geologia e affini, di importo inferiore a € 100.000,00;
- il suddetto elenco è stato successivamente aggiornato con le determinazioni n. 88 del 05/07/2019, n. 38 del 15/01/2021, n. 1055 del 10/09/2023 e n. 1592 del 31/12/2024;
- mediante piattaforma START- Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana, i ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023 è stato affidato, con determinazione n. 603 del 14/05/2025, il servizio inerente la redazione della variante tematica del Piano strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO) vigenti, del Comune di San Casciano in Val di Pesa all'Arch. Francesca Masi, presente in elenco;

Preso atto che mediante piattaforma START- Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana sono stati effettuati i seguenti affidamenti ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023:

- con determinazioni n. 1436 del 11/12/2024 (rett.con determinazione n.547 del 30/04/2025) è stato affidato il servizio inerente l'aggiornamento delle indagini e studi geologici, geomorfologici e sismici del Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (po) vigenti, del Comune di San Casciano in Val di Pesa, in recepimento della DPGR 5/R/2020 allo Studio Geologico Dr. Geol. Alessandro Murratzu;



- con determinazione n. 1437 del 11/12/2024 (rett. con determinazione n. 584 del 30/04/2025) è stato affidato il servizio inerente l'aggiornamento delle indagini e studi idrologici e idraulici del Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO) vigenti, del Comune di San Casciano in Val di Pesa, in recepimento della D.P.G.R. 5/R/2020 allo Studio Hydrogeo Ingegneria srl;

Ritenuto quindi necessario procedere alla redazione della variante in oggetto, al fine perfezionare la disciplina degli strumenti urbanistici consentendo una migliore attuazione delle previsioni prima della scadenza del quinquennio;

Vista la relazione denominata “Avvio del Procedimento Urbanistico” redatta ai sensi dell’art. 17 della LR 65/2014, dai progettisti incaricati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Considerato che, ai sensi di quanto disciplinato dall’art. 17 comma 3, la presente deliberazione sarà trasmessa ai seguenti enti ai fini dell’ottenimento di eventuale parere/contributi/ nulla osta o assensi comunque denominati necessari ai fini dell’approvazione della variante:

- Regione Toscana settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Regione Toscana settore Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana settore Difesa del Suolo e Protezione civile – Genio Civile Valdarno Superiore;
- Città Metropolitana di Firenze settore Pianificazione Territoriale e Risorse Naturali;
- Autorità di Bacino Arno;
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e di turismo della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Comuni Confinanti ;
- Unione del Chianti Fiorentino;

Constatato che (art. 17 comma 2 della LR 65/2014) per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell’art. 5-bis della LR 10/2010, l’avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all’invio del documento di cui agli articoli 22 e 23 della LR 10/2010 medesima;

Verificati i contenuti dell’art. 36 della LR 65/2014;

Preso atto che, ai sensi dell’art. 36 comma 6 sopra detto, per i piani e programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010 nel rispetto del principio di non duplicazione;

Visto il “Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità V.A.S” predisposto ai sensi dell’art. 8 comma 5) LR 10/2010 s.m.i dai progettisti incaricati, parte integrante della presente deliberazione;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 21/12/2017 con la quale sono stati individuati:

- la Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del Comune ai sensi dell’art. 12 e 13 della LR 10/2010 e del Dlgs 152/2006 utilizzando la propria struttura operativa;
- il Consiglio Comunale quale Autorità Procedente;
- il Servizio Urbanistica quale Autorità Proponente;

Preso atto che il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha sottoscritto una convenzione con la Città



Metropolitana di Firenze con la quale viene individuata la Posizione Organizzativa Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze quale Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010 per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune;

Ritenuto, ai fini del procedimento di V.A.S.:

- di inviare il Documento Preliminare sopra detto al settore della Città Metropolitana competente;
- di individuare, salvo ulteriori soggetti individuati dall'autorità competente, nel caso in cui nel corso di verifica ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 emergesse la necessità di seguire le procedure di cui all'art. 23 della LR 65/2010, i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
 - Regione Toscana in particolare;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato;
 - A.R.P.A.T dipartimento di Firenze;
 - Azienda USL 10 di Firenze;
 - Autorità Idrica Toscana A.I.T.;
 - ATO Toscana Centro;
 - Alia;
 - Publiacqua Spa;
 - Consorzio di Bonifica 3 medio valdarno;
 - Toscana Energia;
 - ENEL s.p.a;
 - Terna;
 - S.N.A.M;
 - ANAS Compartimento della Viabilità Toscana;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 303 del 28 dicembre 2017 con la quale è stata nominata la figura del Garante dell'Informazione e della partecipazione per la formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio ai sensi della LR 65/2014, del regolamento 4/R/2017 nonché delle linee guida approvate con DGR n. 1112 del 16/10/2017 ed è stata individuata tale figura nella persona della Dott.ssa Claudia Bruschettini;

Preso atto che, ai fini dell'informazione e della partecipazione l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett.f) della L.R. 65/2014:

- ha già effettuato incontri informativi con i cittadini nei mesi di ottobre e novembre;
- programmerà incontri rivolti a chiunque fosse interessato, nelle frazioni principalmente interessate dagli argomenti della Variante;
- ha intenzione di consentire l'invio di contributi alla mail del garante predisponendo uno specifico modello per facilitarne la presentazione da parte degli interessati;
- attraverso il garante, provvederà a creare una pagina dedicata sul sito internet del Comune, che verrà periodicamente aggiornata seguendo le fasi di avanzamento del procedimento da approvazione della variante;



Dato atto che le modalità con le quali saranno svolte le attività di informazione e partecipazione sono descritte nella relazione denominata “Avvio del Procedimento Urbanistico”;

Viste:

- la Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 e s.m.i “Norme per il Governo del Territorio”;
- il DPR 6/06/2001, n. 380 “Testo unico dell’Edilizia”;
- la Legge Regionale del 12/02/2010 n. 10 e s.m.i “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza”;
- Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con DCRT n. 72 del 24/07/2007 ed integrato con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DCRT n. 58 del 02/07/2014 ed approvato con DCRT n. 37 del 27/03/2015;
- Il Pianto Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94/98 e variato con deliberazione del CP n. 1/2013;
- il Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6 maggio 2005;
- il Piano Gestione Rischio alluvioni approvato con Del. del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016;

Preso atto che i contenuti del presente atto di avvio sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 13 novembre come risulta dal verbale agli atti;

Ritenuto, per quanto sopra detto, di avviare il procedimento di formazione della Variante al Piano Operativo in oggetto avviando contestualmente:

- il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo ai sensi dell'art. 8 comma 5) della 10/2010 e s.m.i;
- il procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR);

Considerata l’opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente alla formazione del Piano Operativo;

Richiamato l’art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

Visti i pareri favorevoli:

- del Responsabile del Servizio Urbanistica Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente e del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario rispettivamente agli aspetti tecnici e contabili, espressi ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto l’esito della votazione resa in forma palese:

Presenti: 16;

Favorevoli: 12

Astenuti: 4 (Calamandrei, Fusi, Khalil, Venezia)



DELIBERA

1 - **Di prendere atto** che con propria precedente deliberazione in data odierna, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato avviato il procedimento di Variante semplificata del vigente Piano Strutturale;

2- **Di avviare**, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, il procedimento di formazione della presente Variante tematica al Piano Operativo, avviando contestualmente:

- il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo ai sensi dell'art. 8 comma 5) della 10/2010 e s.m.i;
- il procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR);

3- **Di approvare** la “Relazione di avvio procedimento urbanistico” comprensiva del programma delle attività di informazione e partecipazione e del Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, debitamente sottoscritta con firma digitale dai tecnici incaricati e depositata in atti, in formato digitale, nel fascicolo d'ufficio;

4- **Di prendere atto** che:

- il Piano Operativo sarà elaborato sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale elencati in narrativa;
- il Responsabile di procedimento è l'Arch. Barbara Ronchi Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia;
- il Garante dell'informazione e della partecipazione è la Dott.ssa Claudia Bruschettini;

5- **Di dare mandato** al Servizio Urbanistica ed Edilizia di trasmettere con le modalità telematiche copia della presente delibera unitamente agli elaborati ad essa allegati, alla Città Metropolitana quale Autorità competente per la VAS;

6 - **Di dare mandato** al Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente di:

- mettere a disposizione e rendere accessibile , anche per via telematica attraverso l'inserzione sul sito internet del Comune, la presente deliberazione unitamente agli elaborati ;
- trasmettere al Garante della Comunicazione la presente deliberazione affinché possa provvedere a quanto previsto dagli artt. 37 e 38 della LR 65/2014;

Il Consiglio comunale, altresì

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Presenti: 16;

Favorevoli: 12

Astenuti: 4 (Calamandrei, Fusi, Khalil, Venezia)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, al fine di consentire al Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

C.C. n. 119 del 24/11/2025



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
(Alessandra Gherardelli)
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
(Dott.ssa Maria D'Alfonso)
(atto sottoscritto digitalmente)