

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA ESECUTIVA

DELIBERAZIONE N. 21 DEL 10-03-26

OGGETTO: NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVA IN LOCALITÀ PIEVECCHIA NEL COMUNE DI PONTASSIEVE CON RECUPERO DELLE VOLUMETRIE DI VILLA TESEI E NUOVO CONSUMO DI SUOLO NON URBANIZZATO NEL TERRITORIO RURALE - VARIANTE ORDINARIA AL PSI VALDISIEVE ED AL POI PONTASSIEVE E PELAGO - AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 INERENTE VARIANTE AL PSI

L'anno DUEMILAVENTISEI il giorno DIECI del mese di MARZO alle ore 12:00, nella sede dell'Unione di Comuni, convocata nelle forme di rito, si è riunita la Giunta Esecutiva.

PRESIEDE il ASSESSORE sig. Giunti Piero.

Dei componenti la Giunta Esecutiva:

Boni Carlo	Presidente	A
CUORETTI TOMMASO	ASSESSORE	P
Piani Emanuele	ASSESSORE	A
Giunti Piero	ASSESSORE	P
Venturi Daniele	Assessore	P
Povoleri Nicola	Assessore	P

ne risultano **PRESENTI** n. 4 e **ASSENTI** n. 2.

ASSISTE il dott. Guidotti Francesca in qualità di Vice Segretario, incaricato della redazione del verbale.

LA GIUNTA

DATO ATTO che tra le funzioni attribuite all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve rientra per i Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo la "pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";

PRESO ATTO che il Comune di Pontassieve è dotato dei seguenti strumenti di Pianificazione Territoriale e Urbanistica conformati al Piano Paesaggistico Regionale:

- Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo efficace a far data dall'agosto 2024;
- Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago efficace a partire dal 3 settembre 2025;

RILEVATO che in data 28.11.2025 prot. 29576 la società Nima Demetz srl, legalmente rappresentata dal Sig. Nils Demetz, ha presentato, mediante professionista incaricato e delegato, una richiesta di variante agli strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale di Pontassieve, finalizzata alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva in loc. Pievecchia, con recupero funzionale dell'edificio storico di Villa Tesei e relative pertinenze e connessa nuova edificazione nel territorio rurale con consumo di suolo non edificato. Si prende atto, altresì, che in data 09.02.2026, prot. 3402 e in data 12.02.2026, sono pervenuti documenti integrativi e in parte sostitutivi rispetto alla documentazione originariamente presentata;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 4 comma 4 della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve le previsioni di nuove strutture ricettive con posti letto superiori a 60 rappresentano intervento di rilevanza sovracomunale e pertanto soggette al parere preventivo della Conferenza dei Sindaci/Giunta Unione;

VISTA la direttiva della Giunta Municipale di Pontassieve n. 13 del 18.12.2025 con la quale si esprime parere favorevole sull'accogliibilità della richiesta di variante urbanistica dando mandato al Settore 4 Pianificazione territoriale di attivare la procedura di variante urbanistica al PSI ed al POI e connessa procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la deliberazione della Giunta dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 9 del 20.01.2026 con la quale si esprime parere favorevole all'attivazione di variante urbanistica al Piano Strutturale Intercomunale, connessa ad una parallela variante al POI Pontassieve e Pelago, e con la quale è stato espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 4 della disciplina del PSI, in merito alla previsione di una nuova struttura ricettiva con capacità superiore a 60 posti letto, da realizzarsi in località Pievecchia nel Comune di Pontassieve;

DATO ATTO che la variante al POI ed al PSI:

- si configura come una variante ordinaria con modifica di elementi statuari del

UNIONE DI COMUNI VALDARNO E VALDISIEVE

PSI, previsione di nuovo consumo di suolo esterno al territorio urbanizzato nel POI e, pertanto assoggettata alla procedura di cui agli artt. 17,18, 19, 20, 23, 23-bis, 25 e 31 della L.R. 65/2014;

- è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010, precisando che, in applicazione del principio di non duplicazione dei procedimenti di cui all'art. 8 della medesima L.R. 10/2010, la verifica verrà svolta una sola volta nell'ambito del procedimento relativo alla variante al Piano Operativo Intercomunale;
- stante l'avvenuta conformazione di PSI e POI al Piano Paesaggistico Regionale e preso atto che la variante in oggetto introduce previsione di nuovo consumo di suolo nel territorio rurale, la stessa è soggetta, per le parti di territorio interessate, a procedura di conformazione al PIT-PPR di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano Paesaggistico;

RILEVATO come l'oggetto della richiesta di variante riguarda essenzialmente:

- recupero con cambio di destinazione d'uso verso destinazione turistico ricettiva di Villa Tesei e relative pertinenze, con realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza all'immobile storico da destinarsi a reception e Spa;
- realizzazione di camere indipendenti e relativi collegamenti interrati con la Villa ed i servizi in questa ubicati, con nuovo consumo di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato;
- realizzazione di nuova viabilità di accesso al Resort e parcheggi pertinenziali;

VISTO il Documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 dal Responsabile del Settore 4 Pianificazione dell'Ufficio Associato tra i Comuni di Pontassieve e Pelago, che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente atto, inerente sia la Variante al PSI Valdisieve che al POI Pontassieve e Pelago;

RICHIAMATO il documento di Avvio del Procedimento laddove vengono esplicitate le modifiche da apportare al PSI Valdisieve ed al POI Pontassieve e Pelago, in particolare:

Piano Strutturale Intercomunale:

- modifica della pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Pievecchia per consentire l'inserimento della nuova previsione nel territorio rurale;
- modifica al dimensionamento con aumento, per l'UTOE 048033 001 Pontassieve, di quantità aventi nuova destinazione turistico – ricettiva, derivanti dall'allineamento con la nuova previsione di consumo di suolo introdotta nel POI ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e necessaria all'aggiornamento del piano;
- introduzione, al di fuori dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato, di nuova ipotesi di consumo di suolo per localizzazione parziale di ambito unitario soggetto a trasformazione urbanistica, per allineamento con la previsione del POI per effetto della modifica all'art. 25 con la L.R. 18 marzo 2024 n. 10, art. 4 (successiva all'adozione del PSI);

Piano Operativo Intercomunale

UNIONE DI COMUNI VALDARNO E VALDISIEVE

- introduzione della nuova scheda norma ambito di trasformazione con destinazione turistico-ricettiva comprendente sia pertinenza ed edifici di Villa Tesei sia la nuova area di consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato di Pontassieve;
- modifica art. 4.3.17 c. 2 e c. 5 per introduzione nuovo impegno di suolo derivante dalla conferenza di copianificazione;
- rimodulazione da scheda norma degli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sugli immobili censiti nel PEE presenti nel nucleo storico;
- modifica NTA tabella 2 – Previsioni insediative del POI;
- modifica NTA tabella 9 – Prelievo dal dimensionamento del PSI;
- modifica degli elaborati grafici relativi alla disciplina delle trasformazioni in territorio rurale;

PRESO ATTO che trattandosi di pianificazione intercomunale, sia di livello Strutturale che Operativo, la variante ai due strumenti di pianificazione comporta:

- l'applicazione dell'art. 4 della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale inerente i dispositivi di governance delle nuove previsioni che hanno carattere sovracomunale (Giunta Unione o Conferenza dei Sindaci dei Comuni associati nel Piano);
- l'applicazione degli artt. 23, 23bis della L.R. 65/2014 in relazione alle procedure di variante interessanti sia il PSI che il POI, con relativa differenziazione dei soggetti competenti, ossia per il PSI la Giunta Unione e i Consigli Comunali di tutti i comuni associati nel Piano, per il POI i Consigli comunali di tutti e due i Comuni di Pontassieve e Pelago;

DATO ATTO che, in materia di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010, si ritiene di far riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS già avviato nell'ambito del procedimento di adozione della variante al Piano Operativo Intercomunale;

PRESO ATTO che nel suddetto documento di Avvio del Procedimento sono definiti gli obiettivi della variante, le azioni conseguenti e la previsione degli effetti attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, nonché l'individuazione degli enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico - art. 17 comma 3 lett. c) L.R. 65/2014 – e degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione pareri, nulla osta, assensi necessari per l'approvazione della variante - art. 17 comma 3 lett. d) L.R. 65/2014;

DATO ATTO che il Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 ed in relazione alla Variante al PSI Pontassieve e Pelago è la Dott.ssa Francesca Guidotti, dipendente dell'Unione d i Comuni;

VISTO il programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza di cui si dà conto all'interno del Documento di Avvio del Procedimento allegato, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e), L.R. 65/2014;

UNIONE DI COMUNI VALDARNO E VALDISIEVE

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 “Testo Unico sull’Ordinamento degli Enti Locali”;

VISTO il D.Lgs. 42/2004;

VISTO il Piano di Indirizzo Territoriale a valenza di piano paesaggistico approvato dalla Regione Toscana con deliberazione del Consiglio n. 37 del 27.03.2015;

VISTO l'accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 16.12.2016;

VISTA la L.R. 10.11.2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio”, e s.m.i e relativi regolamenti attuativi;

VISTA la L.R. 12.02.2010 n. 10 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica”, e s.m.i.;

VISTO lo Statuto dell’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, allegato al presente atto;

DATO ATTO che la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) DI DARE ATTO che tutto quanto in narrativa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) DI APPROVARE, ai sensi degli artt. 17, 23 e 31 della L.R. 65/2014, il “Documento di avvio del Procedimento” relativo alla variante al PSI e al POI. Il documento, completo dei suoi allegati, è stato predisposto dal Settore 4 Pianificazione Territoriale e viene allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera “A”**;
- 3) DI AVVIARE il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo ai sensi dell’art. 17 e dell’art. 23 della L.R. 65/2014 relativa alla nuova previsione turistico ricettiva in località Pievecchia nel Comune di Pontassieve con recupero delle volumetrie di

UNIONE DI COMUNI VALDARNO E VALDISIEVE

Villa Tesei e nuovo consumo di suolo non urbanizzato nel territorio rurale;

- 4) DI AVVIARE il procedimento di conformazione al PIT con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR;
- 5) DI DARE ATTO che ai fini della VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010 si fa riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità già avviata nell'ambito della variante al Piano Operativo Intercomunale, in applicazione dell'art. 8 della L.R. 10/2010;
- 6) DI INDIVIDUARE, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) e d), i soggetti indicati nei paragrafi 5 e 6 del Documento di Avvio del Procedimento (allegato B al presente atto) DANDO MANDATO al Responsabile del Procedimento di trasmettere la presente deliberazione completa degli elaborati a tali soggetti per i contributi/pareri da acquisire, STABILENDO che il termine entro il quale i contributi tecnici devono pervenire è fissato in 30 giorni decorrenti dal ricevimento del presente atto;
- 7) DI APPROVARE il programma delle attività di informazione e partecipazione contenuto nel Documento di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e), DANDO MANDATO al Responsabile del Procedimento di trasmettere la presente deliberazione unitamente agli elaborati al garante dell'informazione e della partecipazione affinché possa provvedere a quanto previsto dagli artt. 37 e 38 della L.R. 65/2014;
- 8) DI DARE ATTO che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Responsabile del Servizio Pianificazione e S.I.T. Dott. Fabio Carli.

Inoltre;

LA GIUNTA UNIONALE

Ritenute l'urgenza, visto l'articolo 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 8 agosto 2000, n. 267, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese,

DELIBERA

Di dichiarare il suddetto provvedimento immediatamente eseguibile

UNIONE DI COMUNI VALDARNO E VALDISIEVE

Letto, approvato e sottoscritto.

Il ASSESSORE
Giunti Piero

Il Vice Segretario
Guidotti Francesca

Atto originale in formato digitale.

Le sottoscrizioni indicate nell'atto sono state apposte con firme elettroniche in corso di validità ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82 (C.A.D.)