



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 26/01/2023

**OGGETTO: AVVIO PROCEDIMENTO DI VAS PER VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE DEL PIANO DI RECUPERO "AREA EX ENEL" APPROVATO CON D.C.C. N. 88 DEL 15/12/2016 CONVENZIONATO CON ATTO SOTTOSCRITTO IN DATA 02/11/2018**

L'anno duemilaventitre, addì 26 del mese di Gennaio alle ore 17:42 nella sala consiliare del palazzo comunale, in modalità telematica, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica di Prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto, da parte del Presidente Francesco Volpe, 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	In collegamento telematico	
BECATTINI DUCCIO	consigliere		AG
MALQUORI DAVID	consigliere	In collegamento telematico	
FROSALI MARTINA	consigliere	In collegamento telematico	
BORELLI TIZIANO	consigliere	In collegamento telematico	
GHERARDELLI ALESSANDRA	consigliere	In collegamento telematico	
AIAZZI STEFANIA	consigliere	In collegamento telematico	
GUARDUCCI FRANCESCO	consigliere	In collegamento telematico	
NICCOLINI KETTY	consigliere	In collegamento telematico	
SECCI MARTINA	consigliere		AG
BOSCO VINCENZO	consigliere	In collegamento telematico	
DOMENICONI DEBORA	consigliere	In collegamento telematico	
VOLPE FRANCESCO	Presidente del Consiglio	In collegamento telematico	
MALACARNE PAOLA	consigliere	In collegamento telematico	
VENZI LUIGI	consigliere	In collegamento telematico	
FARINA ENRICO	consigliere	In collegamento telematico	
LEONCINI ELEONORA	consigliere		AG

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

LANDI NICCOLO, CHELI MORENO, MAIDA FERDINANDO

Sono stati designati scrutatori i consiglieri:

BORELLI TIZIANO, BOSCO VINCENZO

Presiede l'adunanza: Il Presidente del Consiglio, Francesco Volpe.



**COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA**  
Città Metropolitana di Firenze

C.C. n. 4 del 26/01/2023

Partecipa alla seduta: Il Vice Segretario Comunale, Leonardo Baldini



## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

L'Assessore Landi ricorda come l'intervento in esame sia stato già affrontato sia in Commissione che in Consiglio. L'intervento che interessa l'area ex Enel con realizzazione di edilizia residenziale, prevede la realizzazione di una rotonda nei pressi della Piscina che vede favorevolmente orientata l'Amministrazione comunale;

Il Consigliere Farina (Centro destra per l'alternativa) conferma di essere favorevole a questo tipo di intervento che interviene su una presenza incongrua nel tessuto urbano. Ricorda la domanda posta in Commissione circa l'eventuale previsione di abitazioni a prezzo calmierato. Il voto sarà, come in precedenza, politicamente favorevole ma con una astensione tecnica.

L'Architetto Ronchi chiarisce che al momento la realizzazione di edilizia convenzionata o a prezzo calmierato è prevista solo per interventi di maggiori dimensioni;

Il Consigliere Malquori preannuncia il voto favorevole del gruppo PD, come già preannunciato in Commissione anche per le ricadute sulla viabilità che deriveranno dalla realizzazione dell'intervento

### **Premesso che:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18/06/2012 (BURT n. 31 del 01/08/2012) è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale, oggetto di successive varianti nel corso del tempo;
- con deliberazione del C.C. n. 61 del 22 settembre 2016 è stato adottato il Piano di Recupero dell'area ex ENEL ubicata nel capoluogo, tra via Grandi e via Dante Alighieri, richiesto dalla "Società LENE srl", approvato con deliberazione del C.C. n. 88 del 15.12.2016
- che in data 02/11/2018 è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di San Casciano in Val di Pesa e la Società "Lene s.r.l.";
- 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;

### **Constatato che:**

- in data 26/07/2022 con protocollo 15547 la Società Lene S.r.l, in qualità di proprietaria, e la ditta "Cooper Bagno a Ripoli", in qualità di committente, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di variante al Piano di Recupero dell' "Area ex Enel" con contestuale richiesta di Variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014;
- le motivazione per le quali vengono richieste le varianti hanno natura economica in quanto si evidenzia come l'edificio esistente, vincolato al mantenimento della destinazione ad "attrezzature collettive", abbia una dubbia commerciabilità determinando una scarsa "appetibilità" anche per la vendita degli altri edifici destinati alla residenza;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 214 del 03/10/2022 l'Amministrazione si è resa disponibile ad accogliere la richiesta in quanto ritiene da tempo prioritario intervenire sull'intersezione di via Dante con la via Grevigiana al fine di rallentare i mezzi che giungono in discesa verso il Capoluogo, immettendosi pericolosamente in via Grandi (che presenta quasi subito un delicato attraversamento pedonale verso la Chiesa dei Cappuccini il cui unico accesso è proprio in quell'area), cercando così di regolare l'accesso di coloro che da via Dante si immettono sulla provinciale, in direzione Mercatale, e di aumentare la sicurezza per gli utenti della piscina. A condizione che i richiedenti si rendano disponibili alla redazione di tutti gli elaborati, indagini e relazioni che si



renderanno necessari per i procedimenti di VAS, di Variante agli strumenti urbanistici ed alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR;

**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 Piano 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;

**Vista** la documentazione depositata al protocollo comunale dalla proprietà delle aree "Società Lene S.r.l" e dalla committente Società "Cooper Bagno a Ripoli"

**Preso atto che** la proposta di variante prevede:

- in sostituzione del mantenimento della destinazione ad attrezzature collettive dell'edificio A, come previsto dalla Piano e dalla convenzione sottoscritta, la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e come ricaduta pubblica la realizzazione o sua monetizzazione di una rotatoria tra Via Dante, Via Grandi e la strada provinciale Grevigiana in prossimità dell'accesso alla Piscina del Chianti su area che verrà messa a disposizione dal Comune di San Casciano;
- un totale ripensamento del Piano di Recupero con la totale revisione delle volumetrie mediante demolizione dei due fabbricati esistenti e ricostruzione di due nuovi edifici, uno fronteggiante Via Grandi ed uno fronteggiante Via Dante preferendo la realizzazione di tre piani fuori terra anziché due al fine di avere maggiore aree scoperte;
- di abbassare di un metro il muro di contenimento esistente su Via Dante in modo che si adegui meglio alla livelleta stradale;
- di aumentare la superficie edificabile (SE) a destinazione residenziale di mq 408,22 mq rispetto a quanto al progetto già convenzionato;

**Verificato che** la variante puntuale agli strumenti urbanistici ricade nell'applicazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i la cui applicazione è disciplinata dal Regolamento Comunale per la determinazione degli oneri e delle sanzioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2022;

**Preso atto che** il Piano di Recupero vigente è stato approvato e convenzionato antecedentemente l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici;



**Dato atto quindi che** il Piano Operativo vigente non contiene previsioni in merito all'area di cui trattasi ma evidenzia solo, all'art. 149 delle NTA e nelle tavole del Capoluogo l'area come: "PAv13-San Casciano- Piano di Recupero - BURT del 11/01/2017 valido fino al 11/01/2027";

**Valutato che** l'accoglimento della proposta comporta:

- variante al Piano Operativo in quanto si rende necessario l'inserimento di una nuova scheda all'interno dell'Allegato 1 delle NTA del PO che disciplini i parametri urbanistici e le prescrizioni necessarie alla realizzazione dei nuovi interventi;
- una nuova verifica di assoggettabilità a VAS in quanto la nuova proposta di Piano Attuativo non è stata valutata nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici;

**Verificato che** per l'UTOE 2 il Piano Strutturale contiene un dimensionamento per la destinazione residenziale sufficiente che potrà essere prelevato dal Piano Operativo attraverso la procedura di variante;

**Considerato che** l'intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che pertanto può essere riconducibile ad una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 e 32 della LR 65/2014 e s.m.i;

**Visto l'art. 107 comma 3** della LR 65/2014 e s.m.i che prevede che le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo;

**Visto** il Documento Preliminare di V.A.S. predisposto ai sensi degli art. 22 e 23 della LR 10/2010 s.m.i e sottoscritto dall'Arch. Danilo Dei e dal Geom. Andrea Lauri;

**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 dal 2018 (rinnovata nel 2021) 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;

**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;

**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 Bruschettoni successivamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 202 del 29/12/2017;

**Preso atto che**, ai fini dell'informazione e della partecipazione l'Amministrazione:

- programmerà nel capoluogo un incontro rivolto ai tecnici, all'intero sistema delle associazioni, delle attività agricole, economiche, dell'imprenditoria e dell'intera cittadinanza e chiunque altro fosse interessato;
- ha intenzione di consentire l'invio di contributi alla mail del garante predisponendo uno specifico modello per facilitarne la presentazione da parte degli interessati;

**Ritenuto**, per quanto sopra detto, di avviare- il procedimento di VAS relativamente alla variante del PO e del Piano di Recupero vigente ai sensi della Legge Regionale 10/2010 e s.m.i;

**Ritenuto altresì** approvare il Documento Preliminare di VAS allegato alla presente redatto ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR10/2010 e s.m.i;

**Considerata** l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente alla formazione della variante al PO;

**Preso atto che** i contenuti del presente atto di avvio sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta 19 gennaio 2023 come risulta dal verbale agli atti;

Visti i pareri favorevoli:

- del Responsabile del Servizio Urbanistica Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente;
- del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario rispettivamente per gli 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:

Votanti: 14

Favorevoli 11

Astenuti 3 (Bosco, Farina, Venzi)

### **DELIBERA**

1- **di avviare** il procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi della Legge Regionale 10/2010 e s.m.in relativamente alla variante al PO e variante al Piano di Recupero vigente;

2- **di approvare** il Documento Preliminare redatto ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 10/2010 a firma dall'Arch. Danilo Dei e dal Geom. Andrea Lauri;



**3- Di prendere atto** che:

- il Responsabile di procedimento è l'Arch. Barbara Ronchi Responsabile del Servizio Urbanistica , Edilizia Residenziale Pubblica ed Ambiente;
- il Garante dell'informazione e della partecipazione è la Dott.ssa Claudia Bruschettini;

**4- Di dare mandato** agli uffici di trasmettere con le modalità telematiche copia della presente delibera unitamente agli elaborati ad essa allegati all'Autorità competente per l'avvio della fase di consultazione secondo quanto previsto dagli articoli 22 e 23 della LR 10/2010 e s.m.i;

**5 - Di dare mandato** agli uffici 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:

Votanti: 14

Favorevoli 11

Astenuti 3 (Bosco, Farina, Venzi)

**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 agli uffici di provvedere celermente agli adempimenti di propria competenza.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
(Francesco Volpe)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

Il Vice Segretario Comunale  
(Leonardo Baldini)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*