



# Comune di Castelfiorentino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 11 del 23/02/2026

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE6- IUC1.**

L'anno 2026 addì ventitre del mese di febbraio alle ore 18:30 nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 17 Consiglieri:

|                   |          |                  |          |
|-------------------|----------|------------------|----------|
| BRUCHI SIMONE     | Presente | ANGIOLINI ILARIA | Presente |
| GIANNI' FRANCESCA | Presente | SIRECI GIULIA    | Presente |
| CORSI FABRIZIO    | Presente | ROSI SIMONE      | Presente |
| FIORAVANTI        | Presente | GIGLIOLI SUSI    | Presente |
| FEDERICO          |          | IORE ANGELO      | Presente |
| MORREALE          | Presente | URSO SERENA      | Presente |
| ELEONORA          |          | FABBROCINI FABIO | Presente |
| COMANDUCCI        | Presente | MACCHI FABRIZIO  | Presente |
| SILVANO           |          | BURGASSI STEFANO | Presente |
| CALLAIOLI SILVIA  | Presente | ROMEI GABRIELE   | Presente |

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 0

Risultano presenti gli Assessori: Tinti Fabio, Nunziata Federico, Parisi Federica, Longaresi Marta, Spina Franco.

Assiste la SEGRETARIA COMUNALE, Dott.ssa CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, Sig. BRUCHI SIMONE, riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Corsi Fabrizio, Fioravanti Federico, Macchi Fabrizio e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

### **OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE6- IUC1**

PREMESSO CHE :

- Con istanza di cui alla Pratica Edilizia 71/2026 e' stata depositata dalla Imm. Il Piano s.r.l., la seconda Variante alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti - Via Pertini - Via Pistelli, all'interno UOTE 6 denominata IUC1. A tale richiesta risultano allegati gli elaborati a firma dell'Arch. Jennifer Viscione di Castelfiorentino;
- Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con Delib. C.C. 77 del 22.12.2005 e successivamente è stato oggetto di modifiche approvate con Delib. C.C. 15/2006 e con Delib. C.C. 44/2007;
- Per l'attuazione dell'intervento, è stato provveduto alla sottoscrizione di specifica convenzione con Atto Notaio Frediani in data 06.08.2007 rep. 28.999;
- Tale progetto è stato interessato anche da una prima variante rispetto alla previsione originarie relativamente alla risoluzione di talune problematiche di carattere formale sulle tempistiche di esecuzione dell'insediamento connesse alla presenza del centro operativo della Città Metropolitana di Firenze approvata con Delib. C.C. 7/2024 del 20.03.2024;
- La presente istanza di seconda variante al citato Piano di Lottizzazione riveste un carattere prettamente normativo che incide in maniera limitata sugli elaborati di lottizzazione con la conferma della previsione originaria sia in termini dimensionali che in termini di organizzazione dello sfruttamento edilizio dei lotti edificabili, in linea con quanto già contemplato in precedenza;
- La proposta non determina alterazioni significative nella organizzazione dell'insediamento ma solo una diversa specificazione delle tipologie edilizie ed una rimodulazione delle quantità edificabili nel rispetto dei limiti previsti dalla specifica scheda del R.U.;
- Gli elaborati originari costitutivi del Piano di Lottizzazione risultano invariati fatta salva la necessità di rivedere talune indicazioni specifiche inerenti le tipologie edilizie, oltre alla integrazione delle norme di lottizzazione;
- Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione non si ritiene

necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo in quanto i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria non risultano modificati;

- il Servizio Gestione del Territorio, con relazione istruttoria in data 19.02.2026, ha ritenuto l'intervento conforme alla disciplina di riferimento.

RICORDATO CHE:

- Le previsioni del R.U. riferite a questa specifica zona non risultano decadute in quanto trattasi di area soggetta a piano attuativo convenzionato ancora vigente ed efficace per effetto delle intervenute modifiche normative di proroga sui termini di attuazione degli stessi;

- L'approvazione della Variante Normativa al Piano di Lottizzazione residenziale risulta conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti;

- Nel caso di varianti ai Piani Attuativi conformi alle disposizioni del R.U., ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014 che prevede l'adozione del provvedimento da parte del Comune, la pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la trasmissione alla Città Metropolitana e la possibilità di consultazione sul sito istituzionale dell'ente per la visione del provvedimento e consentire la eventuale presentazione di osservazioni;

- Decorso il periodo delle osservazioni il Comune approva il provvedimento motivando le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate ed il provvedimento diventa efficace dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione oppure, in assenza di osservazioni, dell'avviso che ne dà atto;

- In relazione alle caratteristiche della variante il piano di lottizzazione non è sottoposto a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla L.R. 10/2010 poichè la stessa non determina modifica allo strumento sovraordinato già sottoposto a verifica;

- Per effetto del combinato disposto delle disposizioni di cui all'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 (Decreto del fare), dell'art. 10 comma 4 bis del D.L. 76/2020 (Decreto semplificazioni), dell'art. 10 septies comma 1 lett. b del D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina) e del D.L. 202/2024 (decreto milleproroghe), il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione è prorogato di 9 anni e quindi la scadenza dei termini di efficacia della presente lottizzazione viene posticipata al 6 agosto 2026;

- In relazione a quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/202014 non necessita il deposito di nuove indagini in presenza di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportino incremento dei parametri urbanistici degli edifici rinviando al deposito delle precedenti indagini effettuato all'Ufficio del Genio Civile in data 21.09.2005 n. 2020.

DATO ATTO CHE la Variante al Piano di lottizzazione è stata esaminata dalla Commissione Comunale Urbanistica nella seduta del 19.02.2026;

CONSIDERATA quindi la congruità dell'intervento proposto con la disciplina del RU, la seconda variante al piano di lottizzazione residenziale descritta è composta dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione tecnica;
- Estratti;
- Norme di lottizzazione;
- Tav. 1 - stato approvato;
- Tav. 2 - stato variato;
- Tav. 3 – schemi tipologici;

VISTA la proposta di seconda Variante al Piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti - Via Pertini - Via Pistelli, all'interno UOTE 6 denominata IUC1 di cui alla Pratica Edilizia 71/2026 depositata dalla della Imm. Il Piano s.r.l. con allegati elaborati grafici a firma dell'Arch. Jennifer Viscione di Castelfiorentino;

DATO ATTO che la ridetta seconda Variante al Piano di lottizzazione residenziale è conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, per gli aspetti evidenziati nella relazione urbanistica (All. B) e che per la sua adozione si procede ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

RITENUTO CHE la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento e quindi di procedere all'adozione della suddetta variante;

RITENUTO di non dover sottoporre la Variante al Piano di lottizzazione residenziale a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., per i motivi prima descritti;

DATO ATTO che la Variante normativa al Piano di lottizzazione residenziale è stata preventivamente sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica, come riportato in narrativa;

PRESO ATTO della non necessità di procedere alla redazione di nuove indagini geologiche o comunque di effettuare il deposito della predetta istanza presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile;

VISTA la "Relazione urbanistica" del Responsabile del procedimento allagata alla presente (All. B);

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta espressa ai sensi dell'articolo 49 e 147 bis del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 rispettivamente dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e dal Responsabile del Servizio finanziario (All. A);

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTI i vigenti strumenti urbanistici comunali;

VISTO il Decreto del Sindaco 120/2025 con il quale il Geom. Roberto Marconi è stato designato come Responsabile del Settore 4 - Servizio Gestione del Territorio;

RICHIAMATA la Delib. C.C. 77/2005 di approvazione del piano di lottizzazione relativo all'insediamento in oggetto e le successive modifiche di cui alla Delib. C.C. 15/2006, alla Delib. C.C. 44/2007 ed alla Delib. C.C. 7/2024;

VISTO il D.Lgs 267/00 in particolare l'art 42 sulle competenze del Consiglio Comunale;

RILEVATO che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000.

Con voti resi all'unanimità in forma palese

## **DELIBERA**

**Di adottare** la proposta di seconda Variante al Piano alla lottizzazione residenziale di Via dei Profeti - Via Pertini - Via Pistelli, all'interno UOTE 6 denominata IUC1 di cui alla Pratica Edilizia 71/2026 depositata dalla Imm. Il Piano s.r.l. con allegati elaborati, pervenuti con prot. 2529 del 11.02.2026 e successive integrazioni presentate al prot. 2816 del 16.02.2026, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione composti da:

- Relazione tecnica;
- Estratti;
- Norme di lottizzazione;
- Tav. 1 - stato approvato;
- Tav. 2 - stato variato;
- Tav. 3 – schemi tipologici;

**Di dare atto** che l'iter del provvedimento sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;

**Di specificare** che in relazione alle modifiche introdotte non risulta necessaria la sottoscrizione di nuova convenzione;

**Di ritenere** applicabili le proroghe sulla validità dei piani attuativi introdotte dal combinato disposto delle disposizioni di cui all'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 (Decreto del fare), dell'art. 10 comma 4 bis del D.L. 76/2020 (Decreto semplificazioni), dell'art. 10 septies comma 1 lett. b del D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina) e del D.L. 202/2020 (decreto Milleproroghe), per cui la scadenza dei termini di efficacia della lottizzazione viene

posticipato al 6 agosto 2026;

**Di demandare** agli uffici competenti, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento ed all'espletamento delle relative procedure affinché lo stesso acquisisca la sua piena efficacia;

**Di allegare** al presente provvedimento il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (All. A);

**Di allegare** al presente provvedimento la "Relazione urbanistica" redatta dal Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio (All. B);

**Di prendere atto** altresì che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

### **Indi il Consiglio Comunale**

Al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza,

con successiva votazione resa anch'essa in modo unanime, in forma palese

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/00 e successive modifiche e integrazioni.



# Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Deliberazione n. 11 del 23/02/2026