



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SETTORE 4
- PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

NR. 16

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 POI, con contestuale avvio della procedura di
verifica di assoggettabilità a VAS

Data 16/02/2026

RICHIAMATA la convenzione firmata dai Sindaci di Pontassieve e Pelago in data 03.07.2025 rep. 3511, relativa alla gestione associata dell'ufficio tecnico comunale;

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 statutori del 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 VAS, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- 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

- 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 di quanto segue in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010:

- che la variante in oggetto è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- che l'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 stabilisce che per gli strumenti della pianificazione territoriale l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 oppure del documento preliminare di cui all'art. 23, comma 2, della medesima L.R. 10/2010;
- che ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 10/2010 la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 e quella per la fase preliminare di cui all'art. 23, possono essere effettuate contemporaneamente;
- che ai sensi della L.R. 10/2010 vengono individuate:
 - come soggetto proponente: società Nima Demetz srl, legalmente rappresentata dal Sig. Nils Demetz;
 - come autorità competente: il Servizio VAS della Città Metropolitana di Firenze;
 - come autorità procedente: Consiglio Comunale del comune di Pontassieve, Consiglio Comunale del comune di Pelago;
- che il “Documento preliminare di Valutazione ambientale strategica” ai sensi degli artt. 22 e 23 è stato redatto dall'Ing. Paolo Vagaggini incaricato dal proponente e viene allegato al presente atto;

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 POI Pontassieve e Pelago è il Dott. Francesco Cammilli, dipendente del Comune di Pontassieve;

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;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale di Pontassieve n. 120 del 27.11.2025 con la quale si approvano i criteri per la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d ter) del D.P.R. 380/2001, dovuto quando un intervento edilizio di iniziativa privata sia conseguente a specifico provvedimento di variante urbanistica;

TENUTO CONTO la variante in oggetto rientra nella casistica assoggettata al contributo straordinario di cui al punto precedente e che, pertanto, nell'ambito del procedimento di formazione della variante, l'Amministrazione Comunale capofila (Comune di Pontassieve) dovrà procedere alla determinazione del maggior valore delle aree derivanti dall'approvazione della variante, nel rispetto dei criteri approvati con Deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 120 del 27.11.2025. Le modalità di versamento del contributo saranno disciplinate da specifica convenzione;

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 dei Comuni;

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;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

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;

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 23bis 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 Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago, ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 23 bis della L.R. 65/2014 relativa alla 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;
- 4) DI AVVIARE il procedimento di conformazione al PIT con valenza di piano paesaggistico della variante in oggetto ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR;
- 5) DI PRENDERE ATTO del "Documento preliminare di Valutazione ambientale strategica" redatto dall'Ing. Paolo Vagaggini, incaricato dalla committenza, e allegato **sotto lettera "B"** quale parte integrante e sostanziale del presente atto e, con riferimento alla L.R. 10/2010, DI AVVIARE altresì le procedure previste dalla medesima L.R. 10/2010, procedendo alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 e contestualmente alla fase preliminare di cui all'art. 23, ai sensi dell'art. 8 comma 5 della stessa L.R. 10/2010. A tal fine si DA MANDATO al Responsabile del Procedimento di trasmettere la presente deliberazione unitamente al Documento preliminare Vas e agli altri allegati, all'Autorità Competente per avviare le consultazioni ai sensi degli artt. 22 e 23 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, altresì, che l'approvazione della presente variante comporta la corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore generato dall'intervento a seguito della variante urbanistica in oggetto, valore che sarà determinato dall'Amministrazione Comunale capofila (Comune di Pontassieve) nell'ambito di approvazione della variante, nel rispetto dei criteri approvati con Deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 120 del 27.11.2025; le modalità di versamento saranno disciplinate nella convenzione da stipularsi nell'ambito del piano attuativo per l'attuazione dell'intervento;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- 9) 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 Settore 4 – Pianificazione Territoriale Dott. Fabio Carli.

Pontassieve, 16/02/2026

Il Responsabile del Servizio
FABIO CARLI / ArubaPEC S.p.A.
(firmato digitalmente)

