



DELIBERAZIONE N° 49 DEL 28/09/2026

OGGETTO:	VARIANTE SEMPLIFICATA N. 13 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DOVE E' UBICATA L'ATTUALE SEDE PROVVISORIA DEL LICEO G. MARCONI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 32 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014
-----------------	--

L'anno **duemilaventisei**, il giorno 28 (**ventotto**) del mese di **Settembre** alle ore **15:26** (orario di convocazione: 15:00), nella SEDE COMUNALE sala delle adunanze consiliari del Comune di San Miniato, si è riunito il Consiglio Comunale in **seduta pubblica**, ai sensi dell'art. 36 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 37 del vigente "Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale", in modalità mista (telematica e in presenza) ai sensi del vigente "Regolamento per lo svolgimento in audio-videoconferenza delle sedute degli organi collegiali: Consiglio Comunale, Giunta Comunale, Commissioni Consiliari Permanenti e Conferenza dei Capigruppo" approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 28.04.2022, per deliberare sulle proposte di cui all'avviso di convocazione del 22.09.2026 prot. n. 36384, recapitato ai Signori Consiglieri ai sensi dell'art. 37 del "Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale".

Risultano presenti sul punto in argomento i seguenti componenti dell'Assemblea

	Cognome e Nome	Ruolo	Presente	Assente
1	GIGLIOLI SIMONE	Sindaco	P in sede	
2	BETTI MATTEO	Presidente del Consiglio	P in sede	
3	TORRE FRANCA	Consigliere	P in sede	
4	MARIANELLI ELENA	Consigliere		AG
5	MATTEOLI ROSANNA	Consigliere	P in sede	
6	CIPOLLINI EGLE	Consigliere	P in sede	
7	BALDI SIMONE	Consigliere	P in sede	
8	NACCI MONICA	Consigliere	P in sede	
9	PANNOCCCHIA TOMMASO	Consigliere	P in sede*	
10	MALTINTI FRANCO	Consigliere	P in sede	
11	TADDEI PABLO	Consigliere	P in sede	
12	ALTINI MICHELE	Vice Presidente del Consiglio	P in sede	
13	BROTINI ELIA	Consigliere	P in sede	
14	VALLINI PAOLO	Consigliere	P in sede	
15	BRUNI FRANCESCA	Consigliere	P in sede	
16	BAGNI VERONICA	Consigliere	P da remoto	
17	GUAZZINI MANOLA	Consigliere	P in sede	

* esce alle ore 19:45

PRESENTI: 16 ASSENTI: 1

Partecipa il Vicesegretario Dott.ssa Sandra Guerrieri, presente in sede, fino alle ore 19:29 e dalle



19:29 il Segretario Generale Dott. Luigi Rocco Bronte, presente in sede.

Presiede il Presidente del Consiglio Ing. Matteo Betti.

Svolgono funzione di scrutatori i Signori Consiglieri: CIPOLLINI EGLE, TADDEI PABLO, BROTTINI ELIA.

Il Presidente, accertata la presenza del numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO

Premesso che il Comune di San Miniato dispone, quali atti di governo del territorio, di:

- Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 marzo 2005 aggiornato alla variante n. 8 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21.09.2023, quest'ultima efficace dalla pubblicazione del relativo avviso su BURT n. 41 parte II dell'11.10.2023;
- Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008 ai sensi della L.R. 1/2005, modificato integralmente dal 2° R.U. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 07 agosto 2015, aggiornato alla Variante n. 11 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 19.07.2023, quest'ultima efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 33 Parte II del 16.08.2023;

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale di San Miniato n. 92 del 19.12.2019, è stato approvato l'avvio del procedimento di formazione del P.S.I. dei due Comuni, che definisce gli obiettivi generali di piano che i due Comuni hanno condiviso, dando contestualmente avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010; con deliberazione n. 5 del 06.02.2020 il Consiglio Comunale di Fucecchio ha preso atto dell'avvio del procedimento del P.S.I. sopra richiamato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale di San Miniato n. 23 del 11.04.2024 e deliberazione di Consiglio Comunale di Fucecchio n. 23 del 15.04.2024, i due Comuni hanno adottato il Piano Strutturale Intercomunale il cui avviso di avvenuta adozione e deposito degli atti è stato pubblicato sul BURT n. 20 del 15 maggio 2024 parte II;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 13.07.2024 è stato disposto di prorogare di ulteriori 60 giorni il periodo utile per la presentazione delle osservazioni, decorrenti dalla nuova pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 30 del 24 luglio 2024 parte II;
- con deliberazione del Consiglio Comunale di San Miniato n. 104 del 11.12.2025 e deliberazione del Consiglio Comunale di Fucecchio n. 54 del 17.12.2025 i due Comuni hanno rispettivamente contro-dedotto alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale e riadottato parzialmente lo strumento di pianificazione limitatamente ad alcune previsioni derivanti dalle osservazioni accolte;
- l'avviso relativo all'approvazione delle controdeduzioni e parziale riadozione del P.S.I. è stato pubblicato sul BURT n. 4 del 28.01.2026 parte II, con il deposito degli atti per il periodo di 60 giorni decorrenti da tale data;
- il procedimento di approvazione del P.S.I. è in itinere;



Dato atto, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19.03.2026 il Comune di San Miniato ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014 e al contestuale avvio del procedimento di Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 10/2010;
- il Comune di San Miniato si trova nel regime transitorio disciplinato dalla L.R. Toscana 65/2014; in tale regime non risultano ordinariamente consentite varianti generali o puntuali agli strumenti urbanistici, salvo le specifiche fattispecie espressamente ammesse dalla medesima legge regionale;

Preso atto che:

- con istanza del 05.08.2026 prot. 31418 l'Amministrazione Provinciale di Pisa ha presentato richiesta di approvazione di una Variante Urbanistica al vigente R.U. per la modifica della destinazione urbanistica dell'area posta in prossimità di Via Trento in Loc. La Scala, identificata catastalmente al N.C.E.U. al F. 20 Part. 80 della superficie territoriale di circa mq. 13.630,00 di proprietà del Fondo Investimento Alternativo Immobiliare denominato "ASSET Bancari III" e per esso la società di gestione "POLIS SGR S.P.A", attualmente individuata nella cartografia del vigente R.U. parte in "*Area commerciale-direzionale di consolidamento*" e parte in "*Area produttiva di consolidamento*" da trasformare in "*Area per l'istruzione esistenti*", al fine di rendere conforme urbanisticamente l'area con la futura sede del Liceo G. Marconi, attualmente ubicata in sede provvisoria nel fabbricato realizzato in quell'area, consentendo la realizzazione di un polo scolastico provinciale a destinazione permanente, in ossequio alle sue previsioni di programmazione;
- la richiesta di modifica urbanistica non è diretta ad attribuire all'area di proprietà privata una nuova capacità edificatoria autonomamente utilizzabile, ma costituisce il presupposto urbanistico necessario per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione della Provincia di Pisa dell'area e degli immobili che vi sono ubicati, per il loro adeguamento e per la loro destinazione stabile a servizio pubblico scolastico;
- è opportuno anche modificare la destinazione urbanistica di parte dell'area di proprietà del Comune di San Miniato, identificata catastalmente al C.T. al F.20 Part. 513, attualmente individuata nella cartografia del vigente R.U. "*Verde pubblico esistente*" da trasformare in "*Parcheggio pubblico di progetto*" per una superficie di circa mq.1.020,00 al fine di incrementare la dotazione dei parcheggi pubblici;

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 06.08.2026 avente oggetto: "Variante al Regolamento Urbanistico per modifica della destinazione urbanistica dell'area dove è ubicata l'attuale sede provvisoria del liceo G. Marconi - Atto di indirizzo" l'Amministrazione Comunale ha deliberato:

- di dare mandato al Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive di procedere con la redazione della Variante richiamata;
- di nominare Responsabile del Procedimento e della sua attuazione il Dirigente del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive Ing. Fabio Talini;
- di dare mandato all'Ing. Fabio Talini, Dirigente del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive per lo svolgimento di tutti i successivi atti e adempimenti necessari;
- di nominare garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, la Dott.ssa Valentina Nardinelli dipendente del Settore 3;
- di attribuire ai fini del procedimento di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010:

a) le funzioni di Autorità Competente, di cui all'articolo 12 della L.R. 10/2010, alla



Commissione Qualità e Paesaggio del Comune di San Miniato;

b) le funzioni di Autorità Procedente, di cui all'articolo 15 c. 1bis della L.R. 10/2010 al Consiglio Comunale del Comune di San Miniato;

c) le funzioni di Proponente, di cui alla L.R. 10/2010, all'Amministrazione Provinciale di Pisa;

Visti gli elaborati costitutivi della variante n. 13 al Regolamento Urbanistico predisposti dal gruppo di lavoro costituito all'interno del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive;

Dato atto, in particolare, che la variante riguarda le seguenti tipologie di modifiche:

- modifica cartografica alla "Tavola 2B - Disciplina dei territori urbani e rurali";
- modifica all'art. 113 "Istruzione" delle Norme Tecniche di Attuazione per integrazione del comma 5 con la disciplina normativa riferita all'area in oggetto;

Considerato che:

- la proposta di Variante, finalizzata a rispondere alla richiesta sopra citata, è riconducibile alla fattispecie prevista dall'articolo 238 della L.R. 65/2014 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" in quanto è finalizzata esclusivamente alla previsione, localizzazione e successiva realizzazione di un'opera pubblica e/o di interesse pubblico consistente in un'infrastruttura scolastica strategica destinata all'istruzione secondaria superiore;
- la Variante è pertanto ammessa, nel vigente regime transitorio, ai sensi dell'articolo 238 comma 2 della L.R. Toscana 65/2014;
- la Variante in oggetto non determina variante al Piano Strutturale vigente e riguarda una parte di territorio posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato il cui procedimento è ancora in itinere, pertanto risulta riconducibile alla fattispecie di Variante semplificata che segue il procedimento di approvazione disciplinato dagli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014;

Preso atto che:

- la Variante è soggetta al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi degli articoli 5 e 22 della L.R. 10/2010;
- con comunicazione del 07.08.2026 prot. 31614 è stato trasmesso il Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali interessati al fine di avviare le consultazioni e di acquisire i pareri/contributi attinenti al procedimento di VAS di cui all'art. 25 c.3 della L.R. 10/2010;
- alla data del 10.09.2026, scaduto il termine temporale per l'invio risultano essere pervenuti n. 4 contributi dai seguenti Enti:
 - GEOFOR del 17.08.2026 prot. 32372,
 - SNAM del 1.09.2026 prot. 33281,
 - AUTORITÀ IDRICA TOSCANA del 2.09.2026 prot. 33331,
 - ACQUE Spa del 8.09.2026 prot. 34196;
- con nota del 11.09.2026 prot. 34830 è stata trasmessa all'Autorità Competente la documentazione afferente il procedimento di verifica costituita dal Documento Preliminare e dai contributi pervenuti;
- l'Autorità Competente, si è riunita in data 16.09.2026 ed esaminata la documentazione trasmessa e nel rispetto delle norme di cui alla L.R. n. 10/2010 da applicarsi comunque a questa fattispecie anche in presenza di procedura semplificata, in relazione al carattere formale della Variante in oggetto che non apporta modifiche sostanziali alla disciplina del 2° Regolamento Urbanistico già sottoposto a VAS, ha emesso il provvedimento di verifica comunicandone l'esclusione motivata;

Preso atto che:



- ai fini degli adempimenti dell'art. 104, comma 6 della L.R. n. 65/2014, si rileva che, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la Variante n. 13 in oggetto è inquadrabile tra le "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici", e pertanto dal punto di vista geologico, la variante non sarà soggetta a nuove indagini e conseguentemente non sarà corredata da ulteriori elaborati geologici;
- ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R per le indagini geologiche di supporto alla presente Variante si fa riferimento alle indagini di cui al deposito n. 328 del 25.03.2019, effettuato all'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Pisa, nell'ambito della formazione della Variante semplificata n. 3 al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 30.09.2019 che ha riguardato anche queste aree del territorio comunale in Loc. La Scala, dall'esito del controllo "positivo con prescrizioni" acquisito agli atti in data 22.03.2019 prot. 26862, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, e alle indagini di cui al deposito n. 3819 del 25.03.2024, effettuato all'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Pisa, nell'ambito della formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di San Miniato n. 23 del 11.04.2024 e deliberazione di Consiglio Comunale di Fucecchio n. 23 del 15.04.2024, in itinere;

Visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta n. 2 del 15.09.2026 che di seguito si riporta:

*"La Commissione, visto il progetto presentato, esprime parere **FAVOREVOLE** con la seguente prescrizione: che sia integrata la norma art. 113, comma 5 con la seguente disposizione: "in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, addizione e nuova edificazione l'area scoperta sia piantumata con un indice minimo di n. 2 alberi ogni 100 mt di superficie scoperta".*

Viste le seguenti normative di riferimento:

- legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e regolamenti di attuazione;
- legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 24 luglio 2018 n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del Decreto Legislativo 23 febbraio 2010 n. 49";
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020 n. 5 - Regolamento di attuazione dell'art. 104 della legge regionale toscana 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Ritenuto, pertanto, di adottare la Variante n. 13 al 2° Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014;

Vista la relazione del Responsabile del procedimento, redatta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge regionale n. 65/2014, e preso atto che essa evidenzia e certifica i profili di coerenza con la legge regionale n. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione e con gli strumenti della pianificazione territoriale regionale (PIT), provinciale (PTC) e comunale (PS), allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (**allegato B**);

Visto il Rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'articolo 38, comma 2 della legge regionale n. 65/2014, allegato al presente atto quale parte



integrante e sostanziale **(allegato C)**;

Tenuto conto della discussione avvenuta all'interno della Commissione consiliare "Ambiente e Territorio" nella seduta del 22.09.2026;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento **(allegato A)**;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Riscontrato che non sussistono conflitti di interesse da parte dei consiglieri presenti;

Udita la relazione del Sindaco Simone Giglioli, come da file audio-video in atti;

Uditi gli interventi, come da file audio-video in atti, di:

- Consigliera Manola Guazzini – capogruppo "Gruppo Misto", che dichiara voto favorevole;
- Presidente Matteo Betti;
- Consigliera Francesca Bruni – capogruppo "Fratelli d'Italia";
- Consigliere Pablo Taddei – capogruppo "Noi per San Miniato";
- Assessore Marco Greco;
- Consigliera Manola Guazzini;
- Consigliera Francesca Bruni;
- Consigliere Michele Altini – gruppo consiliare "Forza Italia, Lega, Noi Moderati, Partito Liberale Italiano";
- Consigliere Paolo Vallini – capogruppo "Forza Italia, Lega, Noi Moderati, Partito Liberale Italiano";
- Consigliera Veronica Bagni – capogruppo "Filo Rosso";
- Assessore Marco Greco;
- Consigliera Franca Torre – capogruppo "Partito Democratico";
- Consigliera Francesca Bruni;
- Consigliera Franca Torre.

Preso atto che il Consigliere Tommaso Pannocchia è uscito alle ore 19:45;

Presenti n. 15

Assenti n. 2 (Elena Marianelli e Tommaso Pannocchia).

Voti favorevoli n. 14, voti contrari n. 1 (Veronica Bagni), astenuti n. 0, espressi per alzata di mano dai n. 15 componenti del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la Variante semplificata n. 13 al Regolamento Urbanistico per la modifica della destinazione urbanistica dell'area dove è ubicata l'attuale sede provvisoria del Liceo G. Marconi, redatta dal gruppo di lavoro interno al Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive e costituita dai seguenti



elaborati:

- Relazione Urbanistica **(allegato 1)**;
- Tavola 2B_Disciplina dei territori urbani e rurali _stato attuale **(allegato 2)**
- Tavola 2B_Disciplina dei territori urbani e rurali _stato modificato **(allegato 3)**
- Estratto delle norme tecniche di attuazione - articolo 113 modificato con integrazione del comma 5 **(allegato 4)**.
- Documento preliminare di verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 c. 1 della L.R.65/2014 **(allegato 5)**;

2. Di dare mandato al dirigente del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive, responsabile del procedimento, di provvedere al deposito ed alla pubblicazione degli atti come disposto dall'articolo 32, comma 1 della legge regionale n. 65/2014.

3. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, la relazione del Responsabile del procedimento **(allegato B)** e il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione **(allegato C)**.

4. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni **(allegato A)**.

Indi il Consiglio Comunale

in ragione di dare rapidamente attuazione alle previsioni del presente piano

con successiva separata votazione che ha il seguente esito:

Presenti n. 15

Assenti n. 2 (Elena Marianelli e Tommaso Pannocchia).

Voti favorevoli n. 14, voti contrari n. 1 (Veronica Bagni), astenuti n. 0, espressi per alzata di mano dai n. 15 componenti del Consiglio presenti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati;

D E L I B E R A

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. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Ing. Matteo Betti

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Rocco Bronte
(atto sottoscritto digitalmente)