



Prot. come da segnatura

Rignano sull'Arno, 20 novembre 2025

## **AVVISO del Garante della Comunicazione<sup>1</sup>**

(Garante dell'Informazione e della Partecipazione - art. 37 e seguenti della LR 65/2014)

### **AVVISO di formazione di una variante allo Strumento di pianificazione urbanistica**

(art. 4 e 5 del "Regolamento inerente gli istituti di partecipazione nella formazione degli atti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio" approvato con DGC n. 23 del 3 marzo 2005)

**OGGETTO: Variante al Piano Operativo denominata "Potenziamento e qualificazione dell'attività ricettiva Resort 37 – Il Pruno" – Procedimento semplificato ai sensi dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della L.R. 65/2014**

Si rende noto che è in corso di formazione la seguente Variante al Piano Operativo:

- Variante al Piano Operativo contestuale alla predisposizione di un Progetto Unitario Convenzionato PUC teso a potenziare l'offerta ricettiva (rimodulando quanto previsto tra nuova costruzione e recupero) e a qualificare ulteriormente il livello di servizi offerti (rimodulando tra SPA e ristorazione cancellando la previsione per Auditorium) da adottare/approvare con iter semplificato ai sensi dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della L.R. 65/2014

#### **Finalità della variante**

Lo spunto iniziale della presente variante è stato fornito dalla Società GOLF CLUB FIRENZE SUD srl, proprietaria dei terreni sui quali esercita l'attività turistico-ricettiva la società "Resort 37" in località Il Pruno, attraverso un contributo finalizzato a modificare la **Scheda norma ATR 3a "Il Pruno"** inviato in data 21 maggio 2025 con nota protocollo n. 8096 nell'ambito del procedimento di Avviso Pubblico per la variante di "Manutenzione e aggiornamento" che il Comune ha in animo di predisporre.

Gli interventi proposti in variante relativamente al campeggio sono caratterizzati da:

- Ampliamento della Superficie Territoriale (l'area di riferimento della scheda viene ampliata a ovest);
- Riduzione complessiva del dimensionamento previsionale con diversa modulazione di quello afferente alla ricettività (che in parte viene ricavato attraverso nuova costruzione e in parte attraverso recupero) e con diversa modulazione di quello afferente alle attività connesse per SPA

<sup>1</sup> Così come definita con la Delibera di Giunta n. 23 del 3 marzo 2005 ancora vigente



e ristorazione (con cancellazione della previsione Auditorium);

- Incremento del carico urbanistico;

Anche a seguito di diversi incontri avuti, la società interessata ha rappresentato sia all'Amministrazione Comunale che all'Ufficio tecnico, che i tempi per aderire alla variante di "Manutenzione e aggiornamento" non sono congrui con le necessità di sviluppo dell'attività turistico-ricettiva, e ha chiesto pertanto di poter valutare la procedura di una variante urbanistica specifica del Piano Operativo con proprio e autonomo iter procedurale il tutto come rappresentato attraverso gli elaborati inoltrati il 11 settembre 2025, poi protocollati con nota protocollo n. 18333 del 11 novembre 2025, con la richiesta di iniziare i contatti con Città Metropolitana e Regione Toscana, per la fattibilità di un procedimento incardinato nell'ambito dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LRT 65/2014.

Allo scopo il Responsabile del procedimento per gli aspetti urbanistici ha sintetizzato nel proprio documento di accompagnamento alla Delibera di Giunta qui sotto richiamata gli intenti della variante, i dati salienti e i vari iter necessari da intraprendere (**ALL.A** della suddetta delibera).

L'Amministrazione Comunale ha riconosciuto come giusta la necessità rappresentata dalla società IL POGGETTO srl e conseguentemente ha valutato come coerente con gli obiettivi generali di governo territorio del Comune di Rignano sull'Arno il favorevole accoglimento dell'ipotesi di intraprendere una variante urbanistica specifica per il Campeggio Il Poggetto e ha formulato i seguenti **indirizzi programmatici**:

- 1) l'obiettivo delle trasformazioni previste dalla scheda rimanga quello di potenziare la struttura ricettiva esistente attraverso ulteriori servizi connessi consentendo da un lato di elevare complessivamente lo standard di qualità dell'accoglienza, e dall'altra di incrementare l'uso degli spazi da destinare alle attività di pubblica utilità per eventi e manifestazioni a servizio della Pubblica Amministrazione;
- 2) vengano confermate le prescrizioni speciali già contenute nella scheda con particolare riferimento alla sostenibilità energetica, all'attenzione per la permeabilità delle aree, all'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni e riportando intorno all'insediamento del Pruno una oliveta a sesto di impianto che degrada verso valle al fine di raggiungere il duplice effetto del recupero del paesaggio agrario, attraverso la ricomposizione di un tradizionale mosaico, e del contenimento del rischio idrogeologico, attraverso il corretto deflusso delle acque in eccesso e la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque superficiali;
- 3) in riferimento alla modalità di attuazione, seppure nell'ambito di una progettazione iniziale complessiva riconfermando la modalità del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) e di una unica Convenzione urbanistica, si possa disciplinare una gradualità di attuazione attraverso il rilascio di diversi titoli edilizi riferiti a più fasi realizzative/lotti funzionali il tutto adeguatamente definito dalla Convenzione urbanistica;



La proposta è stata pertanto fatta propria dall'Amministrazione Comunale attraverso la Delibera della Giunta Comunale n. **165 del 20 novembre 2025** avente a oggetto la "Proposta di variante urbanistica avanzata da "RESORT 37" - Il Pruno ai sensi dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LRT 65/2014 - accoglimento della proposta e formulazione degli indirizzi programmatici" ai sensi dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LRT 65/2014 - accoglimento della proposta e formulazione degli indirizzi programmatici", di cui documento di sintesi del RUP per gli aspetti urbanistici è parte integrante, attraverso la quale la Giunta Comunale ha:

- 1) aderito alla proposta avanzata dalla Società GOLF CLUB FIRENZE SUD srl finalizzata al



consolidamento e ampliamento dell'attività economica turistico-ricettiva RESORT 37 attraverso la modifica della Scheda norma ATR3a "Il Pruno" da attuarsi mediante una variante urbanistica specifica con iter autonomo secondo il procedimento semplificato di cui all'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LRT 65/2014 nell'ambito degli indirizzi programmatici enunciati in narrativa;

2) dato mandato al Responsabile del Settore Gestione del Territorio e Servizi Tecnici di concerto con il settore Affari Generali di procedere con l'iter propriamente urbanistico e con quelli connessi alla informazione e partecipazione;

<b>Scheda di trasformazione ATR3a "Il Pruno"</b> <i>Schema di assetto</i>	
	
<i>Stato vigente</i>	<i>Proposta di modifica</i>

Per le suddette finalità occorre operare attraverso una variante urbanistica che preveda la variante del Piano Operativo e del Piano strutturale individuata attraverso l'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LR 65/2014).

Variante al Piano Operativo relativamente a:

- Norme Tecniche di Attuazione:

- NTA art.65, comma 8 se viene variata la tipologia della modalità di attuazione: da Progetto unitario convenzionato – PUC a Permesso di costruire convenzionato;

- Allegato A - Scheda norma delle aree di trasformazione - **ATR3a "Il Pruno"** - Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi;
- Allegato 1 - Dimensionamenti prelevati dal PS per la programmazione 2022-2027

- Elaborati cartografici:

- TR.4 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" - Territorio Rurale

Variante al Piano Strutturale<sup>2</sup> relativamente a:

2 Si tratta di una variante necessaria in quanto dovuta, riflesso diretto delle implicazioni determinate dalla variante al Piano





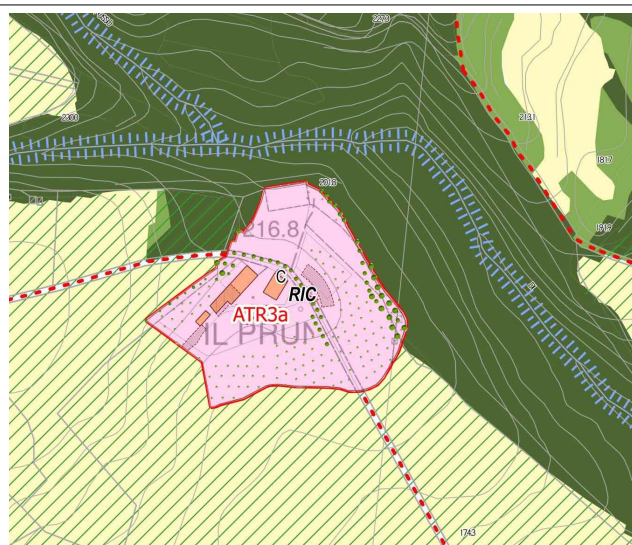
- Disciplina di Piano

- Articolo 63
- Tabella Dimensionamento "DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE E PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO"

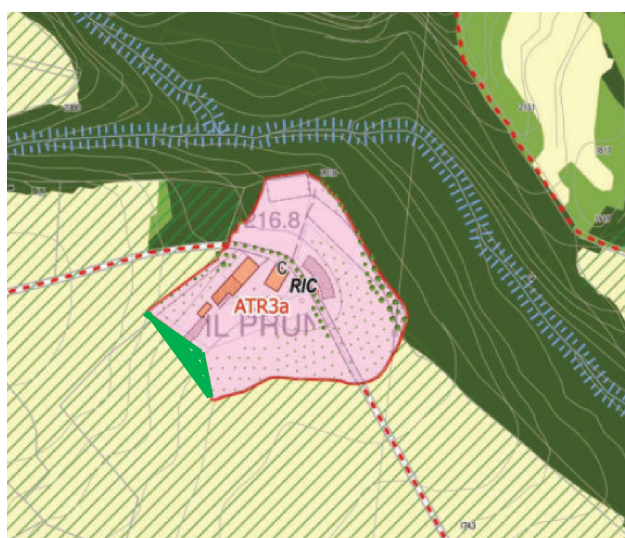
- Elaborati cartografici

- 2.2.3 "Aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato"

Piano Operativo - Elaborato TR.4 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" - Territorio Rurale



*Stato vigente*



*Proposta di modifica*

**Contenuto della variante**

	Obiettivi
Aspetti pianificatori	Consolidare la dotazione quantitativa e qualitativa in termini di ricettività dell'attività ricettiva Resort 37 - Il Pruno
	Consolidare la dotazione quantitativa e qualitativa in termini di servizi connessi alla ricettività (spa e ristorazione)
Aspetti ambientali	Contenere il consumo di suolo

Operativo



	Preservare le dotazioni boschive
	Contenimento del rischio idrogeologico attraverso il corretto deflusso delle acque in eccesso e la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque superficiali
	Non incidere negativamente sulla permeabilità dei terreni, l'equipaggiamento vegetale, la gestione integrata rifiuti, il contenimento consumi idrici ed energetici
Aspetti paesaggistici	Recupero del paesaggio agrario, attraverso la ricomposizione di un tradizionale mosaico
	Favorire la conservazione delle connessioni ecologiche fondovalle-colline
Aspetti sociali	Incentivare gli usi ricreativi aperti ai residenti
Aspetti produttivi	Favorire il radicamento delle aziende

#### **Riocognizione fasi procedurali:**

Scheda ricognitiva	
Tematica/Procedimento	Definizioni/implicazioni/problematiche
PROCEDIMENTO	<b>Variante semplificata</b> - Art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LR 65/2014)
SUB-PROCEDIMENTO	<b>Conferenza dei Servizi</b> decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 volta all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso da altre Amministrazioni e/o Enti, necessari per l'approvazione del progetto esecutivo <u>Pareri, nulla-osta da acquisire</u> Sul progetto (di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160) andranno acquisiti i competenti pareri di tutte le amministrazioni interessate dal procedimento ed in particolare: - Autorizzazione paesaggistica <i>Vincolo paesaggistico</i> (D.Lgs 42/2004); - Aspetti connessi con le problematiche di natura geologica c/o Genio Civile e Autorità di Bacino Distrettuale; - Vincolo idrogeologico (RDL n. 326/1923 - LR 39/2000 - Reg. Reg. 48/R/2003); - Essendoci tra le amministrazioni da convocare quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali il termine entro il quale le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, sarà fissato in <b>novanta giorni</b> (art. 14 bis, c.2 della L. 241/90);



	<ul style="list-style-type: none"><li>- la <b>determinazione motivata di conclusione della conferenza</b>, adottata dall'amministrazione procedente all'esito della stessa, sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati (art. 14 quater, c.2 della L. 241/90);</li></ul>
UBICAZIONE	<p>All'interno del <b>Territorio rurale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Scheda norma ATR3a "Il Pruno" - <i>Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi</i>;</li><li>- Art. 65 "Aree di Trasformazione" NTA PO (Limitatamente agli aspetti connessi a rettifiche e/o modifiche non sostanziali che posso determinare modifica del perimetro senza necessità di variante urbanistica).</li><li>- Art. 111 "Area con funzione Turistico-ricettiva in zona agricola" disciplina applicata alle aree prive di specifica Scheda di trasformazione.</li></ul>
INTERESSAMENTO BENI PAESAGGISTICI	<p><b>SI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vincolo "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento" (comma 1, lettera g), art. 142 D. Lgs 42/20014)</li></ul>
AVVIO DEL PROCEDIMENTO art. 17 della LR 65/2014	<p><b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non necessario in quanto il procedimento principale segue il percorso delle varianti semplificate (applicazione dell'art. 28 bis c. 1 della LR 65/2014)</li></ul>
AVVIO DEL PROCEDIMENTO artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR	<p><b>SI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in attuazione di quanto disposto dall'art. 6 c. 3 dell'"Accordo ai sensi dell'art. 31 c. 1 della LR 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 c. 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di piano Paesaggistico (PIT/PPR)" firmato tra MiBACT e Regione Toscana il 17 maggio 2018 in quanto la variante interessa aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004</li></ul>
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	<p><b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'art. 25, c. 2 lett. c) della LR 65/2014, esclude dalla copianificazione "l'ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive". Dato che il DPR 160/2010 all'art. 1 lett. i) specifica che <b>tra le attività produttrici di beni e servizi rientrano anche quelle e turistico ricettive</b>, considerato che la previsione mantiene l'attuale destinazione a campeggio, questa può rientrare nei casi di esclusione dalla Conferenza di copianificazione ex art. 25.</li><li>- La stessa previsione divenuta poi la vigente Scheda Norma ATR3a nel PO approvato nel 2022 è stata verificata nella Conferenza di Copianificazione del 29 novembre 2019 che ne sancì l'esclusione come riportato nel relativo verbale per le motivazioni sopra espresse;</li><li>- l'attività ricettiva resort 37 Il Pruno è un'attività esistente, rientra tra le destinazione d'uso/categoria funzionale contemplata dalla DPR 160/2010, la variante mantiene l'attuale destinazione.</li></ul>
CONFERENZA PAESAGGISTICA	<p><b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A seguito acquisizione dei pareri di regione Toscana e Della Soprintendenza in sede di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 11 c. 2</li></ul>



	dell'“Accordo ai sensi dell'art. 31 c. 1 della LR 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 c. 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di piano Paesaggistico (PIT/PPR)” firmato tra MiBACT e Regione Toscana il 17 maggio 2018.
VAS	<p><b>Verifica di assoggettabilità</b> ai sensi dell'art. 22 “Procedura di verifica di assoggettabilità”, c. 4bis “Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, <b>il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente</b>”;</p> <p>Non potendosi applicare la <b>Verifica di assoggettabilità semplificata</b> ai sensi dell'art. 5, c. 3 ter della LR 10/2010 (DA VERIFICARE)</p>
PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE	<p><b>SI</b></p> <p>- Verranno espletati gli adempimenti in merito agli istituti di informazione e di partecipazione, come previsto dall'art. 37 e seguenti della LR 65/2014 e come previsto dagli artt. 4 e 5 del “Regolamento inerente gli istituti di partecipazione nella formazione degli atti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio” approvato con DGC n. 23 del 3 marzo 2005;</p> <p>- almeno 15 giorni prima dell'Avvio del procedimento il Garante da avviso di formazione della variante urbanistica.</p>
INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE  DGR 5/R/2020 “Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”	<p><b>SI</b></p> <p>- la variante rientra nella fattispecie contemplata dall'art. 3, c.1, lettera b del DGR 5/R/2020 <b>per cui le indagini si effettuano</b> nei casi di redazione “... dei piani operativi ... e relative varianti ...” non potendosi applicare al caso specifico quelli contemplati al medesimo art. 3, c. 2, in base ai quali non si effettuano le indagini per varianti che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;</li><li>• riguardano la disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;</li><li>• per varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;</li><li>• comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.</li></ul>
DEPOSITO GENIO CIVILE	<p><b>SI</b></p> <p>- le <b>indagini sono depositate</b> prima dell'adozione della variante al Genio Civile che “... qualora dall'accertamento formale risulti la completezza della documentazione ... attribuisce la data ed il numero di deposito, nonché effettua l'iscrizione in apposito registro e ne dà comunicazione al soggetto istituzionale competente. ...”, art. 7 c. 2 del DGR 5/R/2020;</p> <p>- le <b>indagini sono sottoposte a controllo obbligatorio</b> rientrando la variante in questione tra i casi contemplati dall'art. 10 del DGR 5/R/2020.</p>

Gli atti attualmente predisposti sono disponibili al seguente LINK:



**<https://www.comune.rignano-sullarno.fi.it/it/page/157869>**

L'Amministrazione Comunale di Rignano sull'Arno attraverso la Delibera della Giunta Comunale n. 165 del 20 novembre 2025 avente a oggetto la *"Proposta di variante urbanistica avanzata da "RESORT 37" - Il Pruno ai sensi dell'art. 35 "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive" della LRT 65/2014 - accogliimento della proposta e formulazione degli indirizzi programmatici"* ha accolto la suddetta proposta presentata dalla Società RESORT 37 srl contributo finalizzato a modificare la Scheda norma ATR3a *"Il Pruno"* in data 3 dicembre 2024 con nota protocollo n. 19122 poi rettificata in data 30 ottobre 2025 con nota protocollo n. 17845.

La Variante, il Progetto Unitario Convenzionato e il Documento preliminare di assoggettabilità a VAS sono in corso di redazione.

1) In riferimento al pronunciamento della Giunta Comunale sulla istanza di variante la stessa si è espressa favorevolmente con la Delibera della Giunta Comunale n. **165 del 20 novembre 2025**

L'iter proseguirà con:

2) In riferimento al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica verrà inoltrato il **Documento preliminare**, non appena predisposto, per la verifica di assoggettabilità a VAS all'Autorità Competente (Città Metropolitana di Firenze) ai sensi dell'art. 5, c. 3 della LR 10/2010 secondo la procedura dell'art. 22 della medesima legge.

3) Pronunciamento dell'Autorità Competente VAS in merito all'Assoggettabilità o meno a VAS attraverso l'emissione del Provvedimento di verifica.

4) l'avvio del procedimento artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.

5) La convocazione, alla consegna del Progetto Unitario Convenzionato e degli elaborati di variante, di una **Conferenza dei Servizi** decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 volta all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso da altre Amministrazioni e/o Enti, necessari per l'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato;

6) A seguito dell'esito favorevole della Conferenza il Comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

7) Il comune con la deliberazione di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010, di approvazione verbale relativo alla Conferenza, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante. La variante al Piano strutturale o al Piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla Città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

### **Informazioni:**

Gli atti preparatori di detta Variante sono conservati presso gli uffici del Settore Gestione del Territorio e Servizi Tecnici di questo Comune, Piazza della Repubblica 1.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione dei documenti e può avanzare proposte, suggerimenti e segnalazioni e quant'altro sia ritenuto utile entro il termine di 15 (quindici) naturali e consecutivi,





*Comune di*  
**RIGNANO SULL'ARNO**

SITO WEB: [www.comune.rignano-sullarno.fi.it](http://www.comune.rignano-sullarno.fi.it)  
PEC: [comune.rignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.rignano@postacert.toscana.it)

decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito Internet del Comune di Rignano sull'Arno, da indirizzare al

- Garante della Comunicazione, presso il Comune di Rignano Sull'Arno, Piazza della Repubblica n°1, 50067 - RIGNANO SULL'ARNO - FI

Per ogni approfondimento gli interessati possono rivolgersi al Responsabile del Procedimento Arch. Stefano Casali previo appuntamento (tel. 055.83.47.271),

Rignano sull'Arno, lì 20 novembre 2025

La Garante della Comunicazione  
*Dott.ssa Serena Semplici*  
(Documento firmato digitalmente)