



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE
ATTUATIVA - SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA E
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO
ALL'AMBITO DI POI DENOMINATO "PO_08: SIECI" NELLA
FRAZIONE DI SIECI – P.E. 2025/562.
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 L.R. 65/2014

NR. 50

Data 06/05/2026

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- dal 28/08/2024 è in vigore il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2024 (con Deliberazione di Giunta dell'UCVV n.32 in data 17/04/2024 è stata ratificata l'avvenuta approvazione del PSI nei Consigli Comunali);
- dal 03/09/2025 è in vigore il Piano Operativo Intercomunale (POI) dei Comuni di Pontassieve e Pelago, approvato con Deliberazioni di Consiglio n. 74 del 31/07/2025 del Comune di Pontassieve e n. 23 del 24/07/2025 del Comune di Pelago;
- nel POI vigente, l'ambito disciplinato dalla scheda norma "PO_08: Sieci" rientra nelle previsioni di impegni di suolo non urbanizzato comportanti consumo di suolo nel territorio rurale, che sono state licenziate con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione del 31.08.2023 (art. 4.3.17 delle NTA del POI);
- il suddetto ambito è disciplinato dalla scheda norma "PO_08: Sieci" per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo a Sieci, che subordina l'attuazione degli interventi ad approvazione di apposito Progetto unitario convenzionato (PUC) ai sensi della LR 65/2014, art. 121 o piano attuativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 107, nel caso ricorrano i parametri di cui all'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150;

VISTA la proposta di progetto unitario convenzionato (PUC) relativa all'ambito "PO_08: Sieci", presentata in data 5.11.2025 protocollo 27172 e seguenti (Pratica Edilizia n. 2025/00562) e successive modifiche e integrazioni, dalla Marchesi Frescobaldi società agricola srl, in qualità di proprietaria di beni ricompresi nell'ambito POI;

VISTA la relazione rimessa in data 06.05.2026 dal Responsabile del Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata Associato Geom. Alessandro Pratesi, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto **lettera "A"**, cui si rimanda per maggiori dettagli sui contenuti del progetto unitario convenzionato;

TENUTO CONTO che:

- l'indice di fabbricabilità rilevato negli elaborati progettuali di cui al suddetto PUC è inferiore al valore di tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile indicato nell'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150 e pertanto l'intervento non è soggetto ad approvazione di Piano Attuativo ma di Progetto Unitario Convenzionato così come proposto dagli interessati;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- trattasi di un progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del POI vigente, e precisamente della scheda norma "PO_08: Sieci", e che la presente proposta di PUC è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

CONSIDERATO che il PUC prevede la realizzazione di un nuovo complesso manifatturiero operante nell'alta moda destinato all'attività di pelletteria con servizi e funzioni complementari, e che lo stesso prevede i seguenti principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale = mq. 40.180,50

Superficie fondiaria = mq. 39.710,50

Superficie edificabile max = mq. 12.000,00

Indice di copertura max = 40%

Altezza max alla gronda = mt.14 rispetto al piano di campagna esistente e mt. 10 sulle quote di progetto

Superficie a Standard = da monetizzare

Parcheggi privati di pertinenza min.= mq. 4.200

Indice di fabbricabilità fondiaria max = 3 mc/mq

Volume edificabile max = mc. 119.000,00

Superficie permeabile min = 25% SF

Quota pavimentazione PT = 86,47 slm +/- 0,50 m

Il progetto prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e opere collaterali di interesse pubblico:

- realizzazione di nuova viabilità (svincolo/rotonda) al fine di consentire l'accesso al lotto in sicurezza rispetto alla pubblica viabilità con la possibilità di inversione di senso di marcia su via dello Stracchino;
- realizzazione di parcheggio pubblico lungo la via dei Mandorli comprendente il rifacimento del manto stradale dell'intera carreggiata nel tratto prospiciente i nuovi parcheggi;
- estensione, integrazione ed adeguamento delle reti impiantistiche in ambito pubblico;
- lavori di adeguamento del sistema di telecontrollo e allarme della stazione di sollevamento del sottopasso ferroviario di via dello Stracchino;
- opere collaterali di interesse pubblico poste all'esterno dell'ambito POI;

TENUTO CONTO che i rapporti da instaurarsi tra il Comune, il soggetto attuatore del PUC e il proprietario delle aree ricadenti all'esterno dell'ambito POI, sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e opere collaterali di interesse pubblico, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la monetizzazione delle aree a standard, la cessione delle aree, la costituzione di servitù e la manutenzione futura delle opere;

DATO ATTO che il progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, è configurato come una sorta di piano attuativo semplificato, nei contenuti e nel procedimento, ed è approvato dal Comune mediante un unico atto;

VISTA la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 06.05.2026, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

VISTA la deliberazione della Giunta Municipale n. 78 del 06.05.2026 con la quale è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto unitario convenzionato in oggetto;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

VISTO il parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 espresso dal Responsabile del Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata Associato;

VISTO il parere favorevole sulla regolarità contabile ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 espresso dal Responsabile del Settore 2 – Finanziario;

VISTI

il Piano Operativo Intercomunale vigente;
la L. 241/1990
il D.P.R. 380/2001;
la L.R. 65/2014;
il D.Lgs. 267/2000;

Ad unanimità di voti legalmente resi ed accertati

DELIBERA

- di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato relativo all'ambito "PO_08: Sieci" posto lungo via dello Stracchino nella frazione di Sieci, il tutto composto dai seguenti elaborati allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto **lettera "B"**,

B1 – Relazione del Responsabile del Procedimento

B2 – n. 67 elaborati tecnici di seguito elencati:

- 1) O.A.a_R00_Parcheggio pubblico - Planimetria di inquadramento idraulico-signed.pdf
- 2) O.A.b_R00_Parcheggio pubblico - Planimetria di progetto-signed.pdf
- 3) O.A.c_R00_Parcheggio pubblico - sezioni tipo e pacchetti tipologici-signed.pdf
- 4) O.A.d_R00_Parcheggio pubblico - Planimetria idraulica e dettagli tipologici-signed.pdf
- 5) O.A.e_R01_Parcheggio pubblico - Relazione tecnica illustrativa-signed.pdf
- 6) O.A.f_R02_Parcheggio pubblico - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 7) O.B.a_R01_Area a scomputo ingresso lotto - Planimetria-signed.pdf
- 8) O.B.b_R02_Area a scomputo ingresso lotto - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 9) O.B.c_R00_Impianti elettrici esterni - Illuminazione area d'ingresso al lotto-signed.pdf
- 10) O.C.a_R01_Estensione fognatura pubblica - Planimetria idraulica-signed.pdf
- 11) O.C.b_R00_Estensione fognatura pubblica - Corografia-signed.pdf
- 12) O.C.c_R01_Estensione fognatura pubblica - Profili longitudinali e particolari costruttivi-signed.pdf
- 13) O.C.d_R01_Estensione fognatura pubblica - Relazione tecnica generale-signed.pdf
- 14) O.C.e_R01_Estensione fognatura pubblica - Capitolato Speciale d'Appalto-signed.pdf
- 15) O.C.f_R01_Estensione fognatura pubblica - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 16) O.D_R00_Capitolato tecnico-economico sistema pompaggio sottopasso-signed.pdf
- 17) P.01.a_R02_Articolazione territorio_planimetria-signed.pdf
- 18) P.01.b_R02_Articolazione territorio_planimetria-signed.pdf
- 19) P.01.c_R01_Articolazione territorio_planimetria-signed.pdf
- 20) P.01.d_R02_Articolazione territorio_planimetria-signed.pdf
- 21) P.01.e_R02_Articolazione territorio_sezioni-signed.pdf
- 22) P.01.f_R00_Sezioni ambientali-signed.pdf
- 23) P.02-1_R01_Studio_Analitico_Diagnostico_del_Paesaggio_parte_1_signed.pdf
- 24) P.02-2_R01_Studio_Analitico_Diagnostico_del_Paesaggio_parte_2_signed.pdf
- 25) P.03_R02_RIE e misure di qualificazione ambientale-signed.pdf
- 26) P.04_R00_Unita' Minime d'Intervento-signed.pdf
- 27) P.05_R04_Norme Tecniche d'Attuazione-signed.pdf
- 28) Q.01_R00_Inquadramento PIT-signed.pdf
- 29) Q.02_R00_Inquadramento PTCP_BACINO-signed.pdf
- 30) Q.03_R00_Inquadramento PSI_POI-signed.pdf



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- 31) Q.04_R00_Inquadramento 1000-signed.pdf
- 32) Q.05_R00_Inquadramento 500-signed.pdf
- 33) Q.06.a_R00_Rilievo topografico-signed.pdf
- 34) Q.06.b_R01_Rilievo topografico-signed.pdf
- 35) Q.06.c_R01_Rilievo topografico-signed.pdf
- 36) Q.06.d_R00_Monografie capisaldi-signed.pdf
- 37) Q.07_R00_Sezioni ambientali-signed.pdf
- 38) Q.08.a_R02_Catasto-signed.pdf
- 39) Q.08.b_R00_Visure catastali-signed.pdf
- 40) Q.09_R00_Relazione storica-signed.pdf
- 41) Q.10.a_R00_Punti di presa fotografici-signed.pdf
- 42) Q.10.b_R00_Documentazione fotografica-signed.pdf
- 43) Q.12_R00_Sottoservizi e reti 1000-signed.pdf
- 44) Q.13_R00_Sottoservizi e reti 500-signed.pdf
- 45) R.a.01_R01_Relazione geologica-signed.pdf
- 46) R.a.02_R00_Relazione geotecnica-signed.pdf
- 47) R.b_R00_Relazione di compatibilità idraulica-signed.pdf
- 48) R.c.01_R00_Relazione tecnica di analisi trasportistica-signed.pdf
- 49) R.c.02_R00_Relazione Fattibilità trasporti aree esterne-signed.pdf
- 50) R.d_R00_Insedimento produttivo LV_Sieci_Val prev imp acu-signed-signed.pdf
- 51) R.e_R00_Asseverazione campi magnetici cabina elettrica-signed.pdf
- 52) R.f_R01_Relazione Paesaggistica-signed.pdf
- 53) R.g_R04_Relazione illustrativa di coerenza-signed.pdf
- 54) V.01.a_R03_Schema direttore planimetria-signed.pdf
- 55) V.01.b_R03_Schema direttore planimetria-signed.pdf
- 56) V.01.c_R03_Schema direttore planimetria-signed.pdf
- 57) V.01.d_R03_Schema direttore planimetria-signed.pdf
- 58) V.01.e_R03_Schema direttore sezioni-signed.pdf
- 59) V.02_R00_Schema viabilità interna al lotto-signed.pdf
- 60) V.04.a_R00_Pianta e particolari intervento di sistemazione morfologica-signed.pdf
- 61) V.04.b_R00_Schema sistema di drenaggio della copertura-signed.pdf
- 62) V.04.c_R00_Schema reti acque meteoriche e acque reflue interne al lotto-signed.pdf
- 63) V.05_R00_Planimetria degli scavi e dei riporti-signed.pdf
- 64) V.06_R01_Planivolumetrico-signed.pdf
- 65) V.07_R01_Schema zonizzazioni pavimentazioni spazi scoperti-signed.pdf
- 66) V.08_R01_Linee Guida Sistemazioni a Verde Interne signed.pdf
- 67) V.10_R00_Fotoinserimenti-signed.pdf

alle seguenti condizioni:

- A) il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione e delle opere collaterali di interesse pubblico dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei pareri degli enti coinvolti allegati alla Determinazione del Responsabile del Settore 7 n. 237 del 03/02/2026 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ex artt. 14ss L.241/1990;
- B) in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere predisposto uno specifico approfondimento sull'impatto acustico e sulla qualità dell'aria indotto dalle opere di progetto nella zona, sia in fase di cantiere che post operam;
- C) prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione si dovrà prestare attenzione all'occultamento delle visuale dall'esterno verso l'area di cantiere con idonee schermature da posizionare sul lato ferrovia e sulla viabilità pubblica;
- D) dovrà essere verificato per ogni permesso di costruire richiesto il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella scheda norma ambito "PO_08: Sieci", con particolare riferimento alle opere a verde di inserimento paesaggistico del lotto di intervento nei confronti del contesto interessato dal nuovo complesso manifatturiero (Elaborato V.08_Linee Guida per la progettazione delle opere a verde all'interno del lotto)
- E) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione;



COMUNE DI PONTASSIEVE

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- di approvare lo schema di convenzione allegato sotto **lettera "C"** quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di vincolare quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e proventi da monetizzazione aree per un importo di € 80.000,00 per la realizzazione delle opere di adeguamento del sistema di telecontrollo e allarme della stazione di sollevamento del sottopasso ferroviario di via dello Stracchino e relative spese tecniche;
- di determinare in anni 10 (dieci) la validità del progetto unitario convenzionato a decorrere dalla data di intervenuta efficacia dello stesso che interverrà a seguito di pubblicazione sul Burt dell'avviso di approvazione;
- 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 7 Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata associato Geom. Alessandro Pratesi.

Pontassieve, 06/05/2026

Il Responsabile del Servizio
ALESSANDRO PRATESI / ArubaPEC S.p.A.
(firmato digitalmente)

