



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed
Edilizia Privata Associato**

ALLEGATO “A”

Oggetto: 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

RELAZIONE

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;

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;
- 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 edificio = 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;

Visto il parere consultivo espresso dalla Commissione per il paesaggio in data 18.12.2025 limitatamente alla parte progettuale relativa alla sistemazione del verde interni ed esterni all'ambito POI;

Vista la determinazione del Responsabile del Settore 7 n. 237 del 03/02/2026 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria, indetta e svolta in forma semplificata e in modalità asincrona e accelerata ex artt. 14ss L.241/1990, la quale sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori dei beni e servizi pubblici interessati;

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 05.05.2026, 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 06.05.26 con la quale è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto unitario convenzionato in oggetto;

Per quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata Associato propone:

➤ di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il progetto unitario convenzionato relativo all'ambito "PO_08: Sieci" relativo ai terreni posti lungo via dello Stracchino nella frazione di Sieci, il tutto composto da n. 67 elaborati tecnici, alle seguenti condizioni:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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);
- 5) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione.

➤ di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, li 06.05.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7
(Geom. Alessandro Pratesi)
(documento digitalmente firmato)