



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

APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) PER LA
REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO NELL'AMBITO DI POI
DENOMINATO "PO_08: SIECI" NELLA FRAZIONE DI SIECI

Relazione del Responsabile del procedimento

Pontassieve, 06 Maggio 2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Alessandro Pratesi)

Premessa – Pianificazione dell’ambito

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;

L’Azienda Marchesi Frescobaldi società agricola srl, in qualità di proprietaria di beni ricompresi nell’ambito POI, ha presentato in data 5.11.2025 protocollo 27172 e seguenti (Pratica Edilizia n. 2025/00562) e successive modifiche e integrazioni, la proposta di progetto unitario convenzionato (PUC) per la trasformazione dell’ambito “PO_08: Sieci”;

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”; la presente proposta di PUC è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

Il progetto unitario convenzionato

Il PUC prevede la realizzazione di un nuovo complesso manifatturiero operante nell’alta moda destinato all’attività di pelletteria con servizi e funzioni complementari, per una superficie edificabile complessiva di mq. 12.000.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica nonché opere collaterali di interesse pubblico poste all’esterno della superficie territoriale dell’ambito POI;

Il progetto presentato dall’Azienda, nella sua configurazione planoaltimetrica e nelle soluzioni progettuali di livello urbanistico, come pure per quanto riguarda le opere collaterali di interesse pubblico, rispetta le prescrizioni/condizioni contenute nella scheda norma dell’ambito di POI “PO_08: Sieci”, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti ma di cui si riporta di seguito un estratto planimetrico:

I principali parametri urbanistici previsti dal Progetto Unitario Convenzionato sono i seguenti:

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;

Le fasi attuative, descritte nelle NTA allegate al progetto e nella relativa bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in 4 unità minime di intervento (cabina Enel, opere di urbanizzazione primaria, opere collaterali, edifici) previo rilascio dei relativi permessi a costruire.

Il piano prevede:

- la cessione gratuita al Comune da parte del soggetto attuatore dell'area relativa alla nuova viabilità (svincolo/rotonda);
- la cessione gratuita al soggetto attuatore da parte del Comune dell'area occupata dalla scarpata lungo via dello Stracchino in prossimità del sottopasso ferroviario, interessata dalla realizzazione della nuova cabina ENEL;
- la realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere collaterali di interesse pubblico stimate preliminarmente in € 121.100,00;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore, salvo i lavori di adeguamento del sistema di telecontrollo e allarme della stazione di sollevamento del sottopasso ferroviario di via dello Stracchino che sono a carico del Comune, stimati preliminarmente in € 53.160,00 oltre IVA e spese tecniche per un importo complessivo di € 80.000;

Dal punto di vista finanziario l'intervento prevede il pagamento all'amministrazione comunale di parte degli oneri di urbanizzazione primaria e di quelli dovuti per urbanizzazione secondaria, mentre trattandosi di attività produttiva non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione.

Dal totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione, che saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore, stimato preliminarmente in € 196.219,79 calcolato sulla base del prezzario regionale delle Opere pubbliche.

Riepilogando, alla data odierna:

oneri primaria	tabellare anno 2026	mq. 12.000 x €/mq. 28,12	= € 337.440,00
	scomputo CME		= € 196.219,79
	dovuti		= € 141.220,21
oneri secondaria	tabellare anno 2026	mq. 12.000 x €/mq. 26,57	= € 318.840,00
	interamente dovuti		

Il progetto prevede la monetizzazione delle aree per standard pubblici per una superficie di mq. 4.018 ai sensi dell'art. 4.2.2 comma 2.4 delle NTA di POI, in quanto l'ambito di intervento essendo collocato al margine dell'edificato della frazione di Sieci non è idoneo per l'individuazione di dotazioni pubbliche (parcheggi e verde) necessarie a soddisfare il fabbisogno della frazione, e comunque il ritrovamento di aree entro il perimetro del lotto edificabile non risulta possibile dalla concomitanza di vincoli sovraordinati e fasce di rispetto (fluviale, ferroviaria, pericolosità idraulica elevata).

Dall'esame delle tabelle sinottiche allegate alle NTA di POI: "Tabella 5-Servizi pubblici di interesse locale" e "Tabella 7-Verifica standard urbanistici", risulta che le dotazioni minime di aree per servizi pubblici di interesse locale esistenti nel territorio comunale sono verificate rispetto al minimo stabilito al sopraccitato art. 4.2.2 delle NTA di POI, in particolare:

aree per servizi pubblici esistenti 553.521 mq
n. abitanti 21.092 ab
mq. 553.521 / 21.092 ab. = 26,24 mq/ab > 24,00 mq/ab

Il valore complessivo di tale monetizzazione è stato quantificato sulla base del prezzo unitario pari ad €/mq 98,49 fissato nella determinazione n. 977 del 04.05.2026 del Responsabile del Settore 6, ed ammonta complessivamente ad € 395.732,82 (mq. 4.018 x €/mq 98,49)

Pareri e autorizzazioni

Sul progetto unitario sono stati chiesti i pareri ai soggetti gestori dei sottoservizi come pure a Enti esterni e strutture interne dell'amministrazione comunale interessati per specifica competenza dalle trasformazioni oggetto del Puc cui trattasi.

Pareri enti gestori:

Con determinazione del Responsabile del Settore 7 n. 237 del 03/02/2026, allegata alla presente, si è conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi decisoria, indetta e svoltasi 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.

Oltre il termine della suddetta determinazione, in data 5.2.26 con pec 3135 è pervenuto il parere "negativo" di Alia Plures spa, che sarà riesaminato in fase di rilascio del permesso di costruire;

Commissione paesaggistica: L'area non è interessata da vincolo paesaggistico, il progetto è stato comunque sottoposto al parere consultivo non vincolante della Commissione paesaggistica associata dell'Unione dei Comuni che in data 18.12.2025 ha espresso il seguente parere:

"La Commissione si esprime limitatamente alla parte progettuale relativa alla sistemazione del verde, sia all'interno che all'esterno del lotto, valutandolo favorevolmente e formulando il seguente contributo:

- Per il filare denominato opera B - tratto sud, prevedere l'impiego di aceri campestri in sostituzione degli alberi da frutto
- Relativamente al boschetto denominato opera C - Stracchino/Ragnaia/Ferrovia prevedere la modifica della messa a dimora delle piante, adottando una disposizione maggiormente naturaliforme, nonché l'incremento del numero di piante previste in accordo con le specie già inserite in progetto.

- *Al fine di garantire l'attecchimento delle piante messe a dimore, si consiglia di prevedere l'impiego di materiale vivaistico con circonferenza del tronco pari a circa 18-20cm.*"

Il progetto unitario è rispondente alla normativa sovraordinata vigente e ai disposti normativi e regolamentari vigenti, rilasciando inoltre prescrizioni e condizioni laddove necessario.

Deposito Genio Civile analisi e studi: La scheda norma ambito "PO_08: Sieci" riporta le prescrizioni derivanti dalle analisi Dpgr 5/R/2020 eseguite in fase di POI su cui si è espresso favorevolmente il competente ufficio del Genio Civile.

Trattandosi di PUC e non di Piano Attuativo, non trova applicazione l'art.104 L.R. 65/2014 e l'art.2 del DPGR 53/R/2011, rimandando alla presentazione del permesso a costruire degli edifici il rispetto delle indicazioni contenute nella scheda di fattibilità.

Profilo di coerenza interna

Il progetto unitario in approvazione è coerente con la disciplina del POI vigente rappresentata dalla scheda norma ambito "PO_08: Sieci".

Inoltre, come disposto all'art. 1.1.5 - Misure di riqualificazione ambientale delle NTA di POI, relativamente all'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE), nelle more di approvazione del modello di calcolo dell'indice stesso, si applica l'indice di permeabilità così come definito dal DPGR 39/R/2018 che risulta verificato (Superficie permeabile $\geq 25\%$ SF)

Comunque in assenza di uno strumento di calcolo del RIE è stato utilizzato un foglio elettronico di altro Comune ai fini di una più approfondita valutazione di coerenza (RIE 5,49 > 1.5)

Condizioni e prescrizioni

Si riportano di seguito le condizioni e prescrizioni sul Progetto Unitario Convenzionato in approvazione che dovranno trovare applicazione nelle successive fasi edilizie dell'intervento:

- 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 art. 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.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Alessandro Pratesi)

(documento digitalmente firmato)