



PIANO OPERATIVO

INTERCOMUNALE

Pelago • Pontassieve



GRUPPO ESTERNO

Progettista e Coordinatore

Gianfranco Gorelli

Co-progettista e Paesaggista

Luciano Piazza

Co-progettista e Urbanista, Mobilità

UrbanLIFE srl

Francesco Alberti (coordinamento scientifico)

Sabine Di Silvio

Lorenzo Nofroni

Stefania Cupillari

Eleonora Giannini

Sara Naldoni

Giacomo Rossi (collaborazione)

Elisa Iannotta (collaborazione)

Giovane Professionista

Carol Sasso

Valutazione Ambientale Strategica

SINERGIA srls

Luca Gardone

Ilaria Scatarzi

Emanuele Montini

Aspetti Geologici e sismici

Geotecno

Luciano Lazzeri

Nicolò Sbolci

Aspetti Idraulici

Sorgente Ingegneria

Leonardo Marini

Luca Rosadini

Aspetti Agroforestali

Paolo Gandi

Aspetti Perequativi

TeM Territori e Mercati

Stefano Stanghellini

Valentina Cosmi

Aspetti Archeologici

ATS

Francesco Pericci

Cristina Felici

Aspetti Giuridici

Agostino Zanelli Quarantini

Percorso Partecipativo

Sociolab società cooperativa

Sindaci

Carlo Boni (Comune di Pontassieve)

Nicola Povoleri (Comune di Pelago)

Responsabile Unico del Procedimento

Fabio Carli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Tecnici referenti Comuni Associati

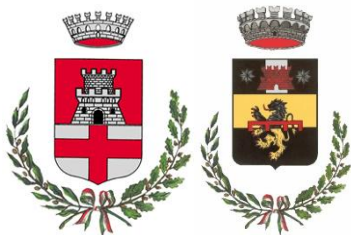
Silvia Rogai

Sonia Carletti

Alessandro Pratesi

Osservazioni Ufficio Tecnico Associato dei Comuni di Pontassieve e
Pelago

Aprile 2025



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Associato**

Prot 18710 del 30/12/2024 Comune di Pelago

Ufficio Tecnico Associato Comuni di Pontassieve e Pelago

OGGETTO: Piano Operativo Intercomunale Comuni di Pontassieve e Pelago. Osservazione da parte Ufficio Tecnico Associato Settori Pianificazione e Edilizia Privata

In riferimento all'oggetto ed ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 i sottoscritti Responsabile del Settore Pianificazione ed Responsabile Settore Edilizia Privata dell'Ufficio Tecnico Associato dei Comuni di Pontassieve e Pelago formalizzano con la presente, osservazione allo strumento di pianificazione urbanistica intercomunale adottato dai Consigli comunali dei due Enti

Le osservazioni dell'ufficio sono sistematizzate nella due tabelle allegate.

Allegato 1 – Settore Edilizia Privata

Allegato 2 _ Settore Pianificazione territoriale

**IL RESPONSABILE SETTORE
PIANIFICAZIONE ASSOCIATO**
(Dott. Fabio Carli)

**IL RESPONSABILE SETTORE
EDILIZIA PRIVATA**
(Geom. Alessandro Pratesi)

ALLEGATO - 1 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 7- EDILIZIA PRIVATA

1 – Osservazioni:

Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
1	01.01.04	Comma 2.1.1 lett. B	Non risulta chiara la connotazione (urbanistico e/o edilizia) che si è voluto dare ai termini SA ed SE. Nello specifico, la SA (superficie accessoria art. 13 DPGR 39R/2018) in caso di altezze maggiore di 1,80ml contribuisce al calcolo della SE (art.10 DPGR 39R/2018), quindi in sintesi, in caso di realizzazione di un soppalco con destinazione d'uso anche accessoria (ad esempio sottotetto) la porzione con altezza uguale o maggiore di 1,80 configura sempre anche aumento di SE, determinando un contrasto con il limite di SE contenuto nello stesso articolo delle NTA. Sarebbe opportuno specificare se la superficie dei soppalchi debba intendersi accessoria in termini edilizi o in termini urbanistici. Se l'accezione che si vuole dare è funzionale alla destinazione edilizia dello spazio lo stesso andrebbe connotato come <i>"locale accessori di supporto alla residenza che non comportano la permanenza continuativa di persone"</i> (ad es. ripostiglio, guardaroba, disimpegno etc.) e non come SA. Preme sottolineare comunque che il soppalco, secondo la definizione contenuta nel DPGR 39R/2018 (allegato 1 punto 24), prevede che lo spazio si affacci, almeno in corrispondenza di un lato, sul locale principale in cui è collocato, pertanto detto spazio diventa parte del locale stesso a prescindere dalla definizione di superficie accessoria, e l'uso dipende dalle sue caratteristiche (requisiti richiesti per i locali agibili), in coerenza con le specifiche contenute nel R.E. La possibilità di fare aumento di SE solo in relazione alla modifica di elementi verticali, appare in contrasto con la norma che consente la realizzazione di nuova SA (che potenzialmente comporta un aumento di SE) e penalizzante ai fini di consentire il recupero e la valorizzazione delle volumetrie esistenti.
		comma 2.1.2 punti a- b-c	Non appare chiara la definizione di <i>"edifici sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004"</i>. Sarebbe opportuno specificare se l'accezione comprenda solo gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del titolo II (beni culturali) o anche i beni paesaggistici.
1	01.01.04	Comma 2.3 punto 2	L'assenza di incremento di carico urbanistico rileva ai fini della individuazione dei casi esentati dal pagamento del contributo di costruzione. Pertanto, onde evitare valutazioni in merito a tale aspetto, sarebbe opportuno specificare che l'assenza di incremento del carico urbanistico, all'interno della norma, non rileva al fine della valutazione e quantificazione del contributo di costruzione di cui al titolo IV capo I della L.R. 65/2014.
1	01.01.04	Comma 2.1.2 punti a) b) c)	Negli interventi di ricostruzione, in caso di edifici tutelati o ricadenti in TS1 e TS2 o storicizzati non risulta mai ammissibile la modifica di prospetto. La norma appare particolarmente stringente e potrebbe, ad esempio, generare un contrasto in caso di progetto (che preveda modifiche di prospetto) che abbia ottenuto il N.O./ parere favorevole da parte della Soprintendenza. A tal proposito potrebbe essere opportuno individuare casistiche specifiche (ad esempio edifici senza particolare pregio architettonico o comunque interventi valutati positivamente dalla Soprintendenza), per le quali la norma possa essere disattesa.
		Comma 2 punto 3	Onde evitare interpretazioni discrezionali della norma sarebbe opportuno chiarire se in caso di nuovi edifici costruiti completamente col precedente R.U., sia applicabile la limitazione contenuta al punto 6) o se nel caso di specie l'edificio legittimato dal titolo possa essere oggetto delle addizioni volumetriche previste al punto 3) dello stesso articolo.

ALLEGATO - 1 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 7- EDILIZIA PRIVATA

Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
1	01.01.05	Comma 4	Il calcolo del RIE, e quindi l'applicazione della norma, in attesa del nuovo REC, che dovrà contenere lo specifico modello di calcolo, non appare possibile, quindi sarebbe opportuno condizionare l'efficacia della norma all'approvazione del nuovo regolamento. Servirebbe all'interno del corpo delle NTA una specifica inerente <i>"Disposizioni transitorie in attesa del Nuovo REC"</i> che normi per questo ed eventuali altri aspetti il regime da applicare (fino all'approvazione del nuovo REC).
1	01.01.05	Comma 10 lett.c)	I camini o torri del vento derogano all'altezza massima ammissibile, senza nessun limite. Benché l'altezza dipenda dalla collocazione sarebbe opportuno individuare un range massimo in funzione all'edificio a cui risulta asservita, anche perché, dal punto di vista tipologico e funzionale, sono un elemento completamente avulso dal contesto paesaggistico in cui andranno ad inserirsi. Parrebbe opportuno rimandare le specifiche al nuovo R.E.C. e fare un richiamo alle norme transitorie.
1	01.01.05	Comma 11	Non appare chiaro se l'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari termici sugli edifici e nelle relative aree di pertinenza, anche in assenza di interventi edilizi, sia da considerarsi sempre ammissibile (previa ottenimento di eventuali autorizzazioni da enti terzi, ove necessarie) a prescindere dalla classe dell'edificio e/o dell'ambito in cui risultano ubicati. Inoltre per quanto riguarda il territorio rurale al punto 7), si fa un rimando al punto 9) che però non risulta presente. Preme inoltre sottolineare che nel R.E. vigente all'art. 91Bis sono indicate delle limitazioni all'installazione di detti impianti per gli edifici classificati di interesse culturale dal RUC e posti nel territorio aperto, norma che, in attesa dell'approvazione del nuovo REC, diviene di difficile lettura. Servirebbe all'interno del corpo delle NTA una specifica inerente <i>"Disposizioni transitorie in attesa del Nuovo REC"</i> che normi per questo ed eventuali altri aspetti il regime da applicare (fino all'approvazione del nuovo REC), nonché uno specifico richiamo alla normativa di settore.
2	02.07.00	Comma 2 punto 4	Il riferimento è il regolamento dell'ente gestore (Publiacqua) e prescinde dalla valutazione economica, ma si basa su aspetti oggettivi legati alla distanza\collocazione dalla rete pubblica.
3	03.01.08	Comma 4 punto 4	Non appare chiara la definizione di <i>"stabilizzanti a base di cemento"</i> . Sarebbe opportuno specificare se trattasi di semplice addizione di legante a base cementizia o se la tecnica costruttiva possa prevedere anche la realizzazione di soletta armata. Nel caso di specie la seconda ipotesi potrebbe essere limitata ad interventi che interessino tratti con particolare acclività o soggetti a traffico veicolare pesante.
3	03.02.02	Comma 4.4 Comma 6.1 lett.b Comma 8.1	L'obbligo di interrare completamente le piscine è in contrasto con l'art.58 del R.E. vigente del comune di Pontassieve (fuori terra massimo 60cm). Vista la morfologia del territorio ove si opera, anche nell'ottica di limitare scavi e rinterrati, in caso di terreni in pendenza o comunque articolati con dislivelli sarebbe opportuno consentire che porzioni delle piscine possano essere realizzate in rilevato con fuori terra massimo 60 cm, per consentire una migliore integrazione nell'area di intervento. Sarebbe opportuno specificare se con il termine "nuove costruzioni" si intendano anche gli interventi pertinenziali o le addizioni volumetriche o entrambi.

ALLEGATO - 1 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 7- EDILIZIA PRIVATA

Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
3	03.02.03	comma 3 punto 6b	Da definizione contenuta al punto 2.3 dell'art.1.1.4 si evince che le addizioni volumetriche sono di fatto ampliamenti fuori sagoma. Sarebbe opportuno specificare se l'addizione senza consumo di suolo sia da intendersi esclusivamente come sopraelevazione o comprenda anche la chiusura elementi esistenti in aggetto con sviluppo inferiore a 1,50 (elementi in aggetto che contribuiscono alla sagoma solo nel momento in cui vengono chiusi e delimitati nelle tre dimensioni).
		comma 4.2 punto c	Non appare chiaro, e dovrebbe essere specificato, quando scatti l'obbligo di sottoscrivere una convenzione o atto unilaterale con il quale il proprietario si impegna alla manutenzione delle pertinenze in relazione al titolo abilitativo richiesto o depositato.
4	04.02.04	Comma1 punto 2	Andrebbe specificato riferimento alle "stesse categorie" comprendendo anche le "sottocategorie" ove presenti.
		Comma2 punto 1	La norma che prevede la possibilità di realizzare soltanto parcheggi privati a raso, tranne alcuni casi per specifiche aree, appare particolarmente restrittiva. Si ritiene opportuno inserire la possibilità, in particolare per gli edifici di classe 3 e 4, di realizzare nuovi parcheggi anche in spazi interrati o seminterrati.
4	04.03.03	Comma 2	Per quanto riguarda le aziende agricole produttive parrebbe opportuno sostituire il riferimento alla SAU minima con le superfici fondiarie minime indicate nel Regolamento della regione Toscana 63\R del 2016
4	04.03.04 04.03.10	comma 2 comma 2 punto 3	La norma specifica che la SE della rimessa agricola deve essere pari ad almeno il 2% della SE complessiva dell'U.I. oggetto di deruralizzazione con un minimo di 20 mq (<i>"fino ad almeno 20 mq"</i>). La norma appare particolarmente penalizzante e potrebbe comportare la realizzazione di rimesse sopra dimensionate e/o comunque di scarso utilizzo. Parrebbe opportuno eliminare tale prescrizione, o nel caso la si ritenga necessaria ai fini di ottemperare alla normativa regionale, modificarla lasciando inalterata la percentuale del 2%, e intendendo i 20mq come superficie massima, andando ad indicare anche una superficie minima di almeno 8 mq da destinare a rimessa.
4	04.03.06	comma 2 punto 2	Non appare chiaro cosa si intende per <i>"Complesso edilizio unitario"</i>. Preso atto che la definizione di edificio coincida con quella contenuta nell'allegato A1 punto 32 del DPGR 39R\2018 e la definizione di complesso edilizio coincida con la definizione contenuta nell'allegato A2 punto 1 del DPGR 39R\2018, il significato di complesso edilizio non appare di facile interpretazione. Nello specifico la norma dovrebbe chiarire se il significato di <u>autonomia funzionale</u> possa ricondursi ad un complesso dotato di almeno di uno dei seguenti impianti a comune tra le u.i. (impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale, impianto di smaltimento.) o se debba riferirsi da altro parametro oggettivo e riscontrabile. Stante il richiamo della definizione nell'applicazione delle norme si ritiene opportuno, per evitare interpretazioni discrezionali, di inserire la specifica all'interno delle NTA o rimandare alla stesura del nuovo R.E.C Nel caso di specie ove la definizione oggettiva di complesso edilizio possa non essere esaustiva si propone l'utilizzo del solo termine <i>"edificio con autonomia funzionale e strutturale composto da una o più u.i. dotato di area di pertinenza edilizia di esclusiva proprietà di idonee dimensioni"</i>.

ALLEGATO - 1 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 7- EDILIZIA PRIVATA

Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
4	04.03.10	Comma2 punto 4	Non è specificato se limite dei 160 mq di SE sia da applicarsi solo in caso di frazionamento o sia vigente a prescindere dal numero delle u.i. legittime presenti nell'edificio. In sintesi sarebbe opportuno specificare se in caso di annesso agricolo isolato composto da due o più unità immobiliari legittime il cambio d'uso verso la residenza non agricola debba prevedere la realizzazione comunque di un'unica u.i. con superficie non inferiore a mq 160 o possa consentire (ammesso il rispetto di tutti i requisiti dimensionali e qualitativi previsti per lo specifico ambito) la realizzazione di un numero di appartamenti almeno non superiore a numero delle u.i. esistenti.
		comma 3	Nelle aree: Fondovalle (01), Colline Val di Sieve (02), Colline di Monteloro (03) <u>non è mai</u> ammesso il cambio d'uso da annessi agricoli a residenza. La prescrizione appare particolarmente stringente e potrebbe avere come conseguenza il mancato recupero (e quindi l'abbandono) di edifici esistenti, per i quali, a prescindere dalla destinazione edilizia legittima, sia venuta meno la vocazione agricola. Andrebbe individuata la possibilità, anche mediante l'individuazione di un range temporale (ad esempio: ad esclusione degli edifici storicizzati costruiti prima del 1954) di poter effettuare il cambio d'uso verso la residenza di quegli edifici agricoli per i quali, in considerazione di particolari contingenze (vetusta epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, funzioni attuali e vocazione dell'area, etc.) il cambio sia ammissibile.
		comma 3 punto 5	Sarebbe opportuno sostituire il termine "edifici" con "costruzioni legittime" in modo dare un'accezione più ampia alla norma
4	04.03.11	Comma 3 punto1	Andrebbe specificato se Il numero dei piani fuori terra (<i>due piani</i>) sia una prescrizione (e quindi sia da intendersi come " <i>non meno di due</i> ") o sia da intendersi come numero massimo possibile.
		Comma 5 punto3	Nella definizione di SAU, non è considerato il bosco. Sarebbe opportuno specificare se tale valutazione comprenda anche i boschi coltivati come le marronete ed il bosco ceduo. Inoltre andrebbe chiarito se la qualifica sia da farsi in riferimento alla qualità catastale delle aree o ad altro parametro oggettivamente riscontrabile.
4	04.03.13	Comma 2 punto 4	Non appare chiaro cosa si intenda per apposito protocollo di qualità predisposto dall'amministrazione. Si propone che lo stesso debba essere contenuto nel nuovo R.E.C., o in altro regolamento di futura predisposizione e quindi indicare un rinvio alle " <i>Disposizioni transitorie</i> " come sopra descritte
4	04.03.15	Comma2 punto3 lett.c	In considerazione della qualifica di pubblica utilità di detti presidi Il divieto generalizzato imposto per la collocazione degli impianti di telecomunicazione, in assenza di uno specifico piano delle antenne comunale, non appare ammissibile. Considerando che è in corso di conferimento l'incarico per la redazione del programma comunale degli impianti dei comuni di Pontassieve e Pelago (ai sensi della l.r. 49/2011) nel corpo delle norme potrebbe essere fatto uno specifico richiamo alle prescrizioni e limitazioni che il piano potrà contenere anche in merito agli impianti di telecomunicazione.
4	04.03.07	Comma 2 punto e)	In caso di realizzazione di recinzioni finalizzate alla custodia di animali da cortile equini, bovini, ovini, caprini e cani a scopo amatoriale, non è indicata la possibilità di realizzare un manufatto per il ricovero degli animali (tettoia o box) come previsto all'art.13 del regolamento regionale 63/R. La norma prevede la sola possibile installazione di un manufatto per l'agricoltura amatoriale (max 20 mq ed altezza max 2,40) così come definito all'art.78 della L.R.65/2014 Toscana, ma vista la vocazione agricola del territorio, sarebbe opportuno un chiarimento e/o un richiamo su questo specifico aspetto nel corpo delle norme. Si sottolinea che le
	04.03.11	comma 8	

ALLEGATO - 1 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 7- EDILIZIA PRIVATA

Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
			tettoie\box per cavalli non dovrebbero avere altezza inferiore a 3ml/3,50 (pertanto superiore all'altezza max di 2,40 prevista nelle NTA per i manufatti amatoriali) ed in genere i ricoveri per animali dovrebbero avere dimensioni planimetriche minime commisurate alla specie ed al numero di capi. Sarebbe inoltre opportuno qualificare con maggiore dettaglio la dizione "animali da cortile", individuando ad esempio per gli avicoli il numero massimo ammissibile (relativo a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli) e valutare una riduzione del numero massimo di cani che possono essere detenuti dai privati senza configurare un allevamento. Per le varie casistiche parrebbe opportuno individuare la distanza minima delle recinzioni da gli edifici con termini.
4	04.02.04	Comma 4 punto 2	La possibilità di reperire i parcheggi stanziali e di relazione entro un determinato raggio (stanziali 50 ml e di relazione 20 ml), dovrebbe essere ampliata considerando un raggio massimo idoneo ad essere percorso dagli utenti senza l'ausilio di mezzi motorizzati, valutabile tra i 500 ed i 250 ml.
4	04.04.05 04.04.06 04.04.07	Comma 6 Comma 7 Comma 6	In relazione agli edifici indicati nelle norme come "non classificati", data la qualifica tipologica degli stessi, in coerenza con le norme previsti per gli edifici classificati, si richiede di rivalutare il limite di intervento, e nel caso eliminare il divieto generalizzato di realizzare le addizioni volumetriche (per i tessuti TR2 e TR3) e della ristrutturazione RC2 (per il tessuto TR4)
4	04.04.07	Comma 2 punto 5	Nell'articolo è specificato che "non sono consentite addizioni volumetriche". Si ritiene opportuno inserire una specifica in merito alla possibilità di realizzare verande (anche eventualmente con la specifica che le stesse interessino esclusivamente i prospetti tergalì).
4	04.04.11	Comma 3 punto 1a	Sarebbe opportuno disciplinare in maniera più dettagliata la possibilità di realizzare alloggio del custode, inserendo superfici minime relative all'attività produttiva di riferimento e massime dell'u.i. da destinarsi ad alloggio.
4	04.04.12	Comma 2 punto 10	Il limite di superficie minima (200 mq) in caso di frazionamento di u.i. produttive esistenti dovrebbe essere ridotto, favorendo la possibilità di insediamento anche a piccole realtà di tipo produttivo/artigianale. A tale scopo , in caso di destinazione artigianale la superficie minima potrebbe essere ridotto a 100 mq oltre spazi da destinarsi a servizi e accessori.

Elaborato grafico	
Elementi Grafici	Sintesi Osservazione
Classificazione del patrimonio edilizio esistente  Edifici fondativi dell'identità storico-culturale [art. 1.2.2. NTA]  Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale [art. 1.2.3. NTA]  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico [art. 1.2.4. NTA]  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico [art. 1.2.5. NTA] Elaborati grafici quadro progettuale  	La distinzione delle campiture utilizzate per l'individuazione degli edifici rappresentativi dell'identità storico culturale (art.1.1.2 nta) e degli edifici privi di valore storico (art.1.2.5 nta) essendo basate entrambe sullo stesso tratteggio (essenzialmente la distinzione e data dall'inclinazione e dallo spessore del tratteggio) nelle tavole risulta avvolta di difficile lettura, soprattutto in caso di edifici con sedime inclinato a 45% decontestualizzati.

*Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
dei Comuni di Pelago e Pontassieve
Geom. Alessandro Pratesi*

ALLEGATO - 2 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 4 – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

1 - Correzioni errori materiali, imprecisioni e incoerenze tra strati informativi rappresentati in tavole diverse

Si dà atto della presenza di errori materiali sia nei documenti testuali che cartografici per i quali si osserva l'esigenza di correzione. Non apportando alcuna variazione di merito non se ne riporta elenco puntuale, verranno comunque evidenziati nei relativi documenti sovrapposti che verranno allegati alla proposta di approvazione del piano

2 – Osservazioni:

Oggetto / Elaborato di Riferimento nel POI	Sintesi Osservazione
Modifica tavole disciplina e norme per aggiornamento e integrazione dati pdc e convenzioni vigenti	Inserire Piano Attuativo vigente cimitero Misericordia
Modifica perimetro territorio urbanizzato ai sensi art. 11 c. 5 Disciplina Psi	Adeguare perimetro Mandorli a Piano Unitario e permessi a costruire rilasciati
Modifiche tavole disciplina per dimenticanze e/o errori materiali e nuovi indirizzi da parte Amministrazioni	Edificio colori del mondo a Doccia, non è più standard da pregressa variante al Ruc, togliere AC e inserire TR Inserire nella tavola Disciplina QP_3_1 l'area con divieto di edificazione nel sottosuolo a valle di via Piana (vedi ruc) per presenza tiranti e paratie frana, inserendo la prescrizione tra le Nta (tutela integrità fisica). Tavola QP_3.4-Territorio Urbanizzato _Sieci EST Correggere errore area vivaio Sieci togliendo lo standard AC assegnato al Depuratore e lasciando il solo TPS3 Nella legenda delle tavole disciplina TU il verde privato e i corridoi ripariali hanno la stessa texture, modificare la legenda e ricontrollare corretta attribuzione nelle tavole Modifica tavola QP.3.5 per inserimento previsione collegamento ciclopeditone Via Sanzio Via Aretina già previsto all'interno dell'intervento convenzionato Ruffino. Modifica tavola Qp3.5 per allargamento superficie previsione ampliamento parcheggio pubblico La Palla Specificare nell'elaborato "QP.6 aree poste a vincolo per fini espropriativi" perché sono state escluse le aree dei percorsi e delle piste ciclabili
Modifiche tavole disciplina per future alienazioni aree ed edifici pubblici	Verde I Giani ritagliare verde privato
Modifiche schede norma	PO_OP2 – limitare a funzione ad attrezzature sanitarie e protezione civile PE.02 – modificare l'area di reperimento del sedime edificato in quanto errata
Modifiche normative	Adeguare Nta fattibilità geologica a indicazioni GC in esito al deposito degli elaborati DPGR 5/r/2020 Modificare le norme 3.1.4 e 3.2.2 inserendo i riferimenti alla conformazione dei vincoli paesaggistici del Psi al PITPPR (verbale conferenza paesaggistica)

ALLEGATO - 2 -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
SETTORE 4 – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Oggetto / Elaborato di Riferimento nel POI	Sintesi Osservazione
Modifiche normative	Art. 2.7 comma 4, tra parentesi aggiungere "o altri tipi di trattamento appropriati ai sensi della L.R. 46R/2008 e del Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate in aree non servite da pubblica fognatura" art.2.6 p.55 sostituire "tombatura" con "tombamento" Togliere ovunque "ex" davanti ad ANPIL (vedi art. 3.1.5) Il Dlgs 50/2016 va sostituito ovunque con Dlgs 36/2023 Art. 2.11.3 sostituire "Poggio Monsavano" con "Poggio Monsecco" e correggere il riferimento "al precedente punto 6.2" con "al precedente punto 2" Art. 3.1.8 punto 2 comma 2 – interventi su viabilità storica minore - valutare se limitare l'indicazione di non cancellare il tracciato esistente alle sole strade fondative (tav. STA_06) perchè per come è scritto adesso è applicabile a tutte le strade vicinali Articolo 4.3.12 Nuclei rurali (nota: perché ora si ammette la possibilità di addizioni volumetriche nei nuclei storici) 2. Interventi 1. I nuclei rurali seguono la disciplina dettata dalle presenti norme per le aree a prevalente carattere agricolo e forestale, come integrata dalle disposizioni che seguono: a. al loro interno devono essere conservati i caratteri morfotopologici di impianto storico, con particolare riguardo agli assetti viari, al rapporto tra edificio e strada, tra edificio e pertinenza, tra edificio ed edificio; b. non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate; c. le addizioni volumetriche sono consentite eliminare entro il limite massimo del 10% del volume esistente; d. non sono consentite le seguenti funzioni (oltre a quelle vietate dall'articolo 4.3.4): - a.CD5 (distributori di carburante). Tessuti urbani: tutti Articolo 4.4.12. Piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPS2: correggere il refuso che segue: Gli interventi di sostituzione edilizia ... sono consentiti ... rispettando al contempo le seguenti condizioni: a. $SE \leq$ eliminare 10% SE edificio esistente; Nella Vin.ca adottata era indicato che gli edifici ricadenti all'interno della ZSC Poggio Ripaghera qualora interessati da modifiche tali da poter influire sulle componenti ambientali sarebbero dovuti essere sottoposti a procedura di Vin.ca ai sensi della LR10/2010, inserendo tale prescrizione nella schedatura del PEE. Si richiede di inserire la prescrizione all'interno delle NTA mantenendo nella schedatura del PEE solo l'indicazione di "edificio ricadente in ZSC"
Carte rischio sismico, idraulico ecc ecc o della disciplina dei suoli	Infrastrutture ed edifici derivanti da CLE dovrebbero essere riportati solo nel rischio sismico, per le altre tavole confronto con Piano Protezione civile adottato e inserimento nelle tavole dei rischi o nella disciplina delle aree di prima emergenza
Mobilità sostenibile	Aggiornare l'elaborato ALL1_Mobilità sostenibile alle modifiche del piano derivanti dalle osservazioni e corregge l'individuazione delle funzioni quando errata



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica Associato**

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
COMUNE DI PONTASSIEVE • COMUNE DI PELAGO

OSSERVAZIONE AL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PONTASSIEVE E PELAGO

Il/La sottoscritto/a **STEFANIA SASSOLINI** codice fiscale **SSSSFN82R57F656V** quale **Responsabile del Servizio LLPP e Patrimonio per i Comuni di Pontassieve e Pelago**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale responsabilità, presa visione del Piano Operativo Intercomunale adottato, in riferimento a

PROPONE le OSSERVAZIONI al Piano Operativo Intercomunale adottato schematizzate nel documento allegato alla presente - **ALLEGATO A**

Pontassieve, 31/12/2024
(luogo e data)

Firma _____

(Firma del PROPONENTE)

I dati personali conferiti con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, saranno trattati per finalità esclusivamente connesse alla formazione del Piano Operativo Intercomunale in questione, il tutto secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e, in quanto compatibile, dal D.Lgs. n. 196/2003.

ALLEGATO - A -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
- SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI -

1 – Osservazioni Norme Tecniche di attuazione

n	Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
	Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
1	Generico			All'interno degli elaborati cartografici i cimiteri comunali non sono correttamente indicati. Si allega tabella riepilogativa con elenco dei cimiteri per entrambi i comuni, relativo inserimento negli strumenti di pianificazione previgenti e quanto rilevato nel poi adottato. Si propone pertanto l'aggiornamento delle tavole con l'inserimento di tutti i cimiteri, i relativi ampliamenti e le fasce di rispetto. Si fa presente che per il Comune di Pontassieve è in vigore il P.R.G. cimiteriale del 1998 e successive modifiche.
2	3	3.1.4	2	All'art 81 del DPGR 48R/2003 comma 2 si riporta che “ <i>Nei casi in cui la trasformazione del bosco interessi aree di superficie superiore a 2.000 metri quadrati, la stessa è condizionata al rimboschimento di terreni nudi di superficie uguale a quelle trasformate, in attuazione del disposto di cui all'articolo 44 della legge forestale.</i>” Nell'articolo 3.1.4 comma 2 del POI non risulta chiaro se applicabile o meno il limite di 2.000 mq quale superficie limite per il rimboschimento compensativo.
3	4	4.2.3	comma 3.3b	La norma disciplina la possibilità nelle aree attrezzate per lo sport (V2) di installare chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande (CD3) ad opera di soggetti privati. Si richiede maggiore dettaglio per definire gli estremi che disciplinano tale autorizzazione anche nel POI e non solo nel apposito Regolamento a cui si rimanda, poiché tale apertura potrebbe creare un contrasto con la disciplina del Regolamento Comunale degli Impianti sportivi.
4			comma 3.3c	Si richiede la modifica al testo di cui sotto: <i>“le aree per orti sociali (V3) sono oggetto di progettazione unitaria e vengono assegnate in diritto di superficie previa stipula di apposite convenzioni; al loro interno, sulla base di un apposito Regolamento comunale, è consentita l'installazione di manufatti in legno, coordinati e per quanto possibile aggregati, per il deposito degli attrezzi”</i>

ALLEGATO - A -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
- SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI -

n	Elaborato testuale		QP.13 - Norme tecniche di attuazione	
	Parte	Art.	Sintesi Osservazione	
5	4		comma 4 a	Si definisce la superficie minima unitaria degli stalli per le auto in 30 mq/stallo, si ritiene che tale valore sia coerente se finalizzato al rispetto del computo degli standard urbanistici del DM 1444/1968. Al contrario pare eccessivo se si tratta di parcheggi realizzati da soggetto pubblico, si propone, pertanto, di dimezzare tale valore minimo.
6			comma 4 b	Si propone di inserire una ulteriore casistica che permetta di posizionare le alberature minime richieste dall'articolo in zone perimetrali alle aree destinate agli stalli di sosta, qualora la geometria del lotto lo richieda. Si propone inoltre di valutare, all'interno della norma, una casistica specifica di compensazione delle alberature in caso di installazione sugli stalli di sosta di pensiline fotovoltaiche.

2 - Osservazioni Elaborato grafico

	Elaborato grafico	
	Elementi Grafici	Sintesi Osservazione
7	QP_1_1-Territorio-rurale-Disciplinadelletrasformazioni (fraz. SANTA BRIGIDA)	Si richiede di rettificare le previsioni di progetto secondo quanto espresso con Direttiva di GM n.4 del 23/05/2024.
8	QP_3_9-Territorio-urbanizzato-Disciplinadelletrasformazioni (fraz. DOCCIA)	Si propone di verificare se all'interno del POI per l'immobile "Colori del Mondo" di proprietà dell'Amministrazione sono state mantenute le previsioni approvate con Delibera CC n.90 del 07/10/2019.

ALLEGATO - A -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
- SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI -

	<i>Elaborato grafico</i> <i>Elementi Grafici</i>	<i>Sintesi Osservazione</i>
9	QP_3_1-Territorio-urbanizzato-Disciplinadelle-trasformazioni-SANTA-BRIGIDA QP_6_Aree_sottoposte_a_vincolo_espropriat ivo	VIA CHIARI – SANTA BRIGIDA <i>Si propone di modificare la previsione a destinazione d'uso Servizi Pubblici di interesse locale di progetto – Aree per l'istruzione in Servizi Pubblici di interesse locale di progetto – Aree per i parcheggi (vedi estratto tavola QP_3_1-Territorio-urbanizzato-Disciplina-delle-trasformazioni-SANTA-BRIGIDA).</i> <i>La stessa modifica interessa anche l'elaborato QP_6_Aree_sottoposte_a_vincolo_espropriativo.</i> 
10	QP_3_3-Territorio urbanizzato. Disciplina delle trasformazioni SIECI ovest	VIA DELLO STRACCHINO – VIA DEI MANDORLI (verde lineare parallelo alla rete ferroviaria) <i>Si propone di stralciare la previsione a destinazione d'uso Servizi Pubblici di interesse locale di progetto – Aree per il verde e quindi di stralciare tale area da quelle sottoposte a vincolo espropriativo (vedi estratto cartografico sotto).</i>  Estratto Base Cartografica – scala 1:2.000

ALLEGATO - A -
OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CORREZIONE AL POI ADOTTATO
- SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI -

	<i>Elaborato grafico</i>	
	<i>Elementi Grafici</i>	<i>Sintesi Osservazione</i>
11	QP_6_Aree_sottoposte_a_vincolo_espropriat ivo	Con riferimento alle aree sottoposte a vincolo espropriativo si osserva quanto segue: • Pontassieve – località: Santa Brigida V2 – Via del Cimitero Foglio: 6 - Particella: 162 (parte) La particella in questione risulta di proprietà del Comune di Pontassieve. • Pontassieve – località: Santa Brigida V2 – Via Piana Foglio: 26 - Particella: 1005 (parte), 972 (parte), 973, 974 (parte) La convenzione stipulata in data 09/10/2006 rep. 59018 racc. 9377 notaio Palazzo, relativa alla lottizzazione “Le Lucole”, prevede la cessione gratuita al Comune di Pontassieve delle aree per attrezzature scolastiche e relative pertinenze ubicate in loc. Santa Brigida identificate catastalmente al Foglio 26 porzione delle particelle 972 e 975. • Pontassieve – località: Santa Brigida AS1 – Via Sergio Chiari Foglio: 26 - Particella: 556, 517, 554 Per le particelle in oggetto si propone la destinazione d’uso a parcheggio. • Pontassieve – località: Sieci V1 – Via dello Stracchino Foglio: 94 - Particella: 809, 802 (parte) Si propone di stralciare la previsione a destinazione d’uso Servizi Pubblici di interesse locale di progetto – Aree per il verde e quindi di stralciare tale area da quelle sottoposte a vincolo espropriativo. • Pontassieve – località: Sieci V1 – Podere Castellare Foglio: 94 - Particella: 837, 839, 369, 838, 368, 945, 940, 941, 944 (parte), 907 (parte), 909 (parte), 910, 943, 942, 863 (parte), 914, (parte), 910, 912 (parte) Le particelle: 837, 839, 369, 838, 368, 863 sono già oggetto di procedimento espropriativo nell’ambito dell’intervento INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI UN SENTIERO CICLO-PEDONALE DAL COMUNE DI FIESOLE AL COMUNE DI FIGLINE INCISA VALDARNO.

CIMITERI DI PONTASSIEVE IN ATTIVITA'					
n.	CIMITERO	PRG CIMITERIALE 1998	RUC	PSI	POI
1a	Capoluogo San Martino a quona	previsto ampliamento	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento	non previsto ampliamento
1b	Capoluogo Misericordia	previsto ampliamento Delibera variante 4.1.8. Riferimenti al Piano	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento (parziale)	non previsto ampliamento
2	Capoluogo Ruffino	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	non previsto ampliamento
3	Sieci	previsto ampliamento	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento	non previsto ampliamento
4	Molino del Piano	previsto ampliamento	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento	non previsto ampliamento
5	Santa Brigida	non previsto ampliamento (previsto con Delibera C.C. 159 del 29/12/2005 adozione RU)	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento	non previsto ampliamento
6	Montebonello	previsto ampliamento	previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamento	non previsto ampliamento
7	Doccia	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	non previsto ampliamento
8	Monteloro	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
9	Acone	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
10	Colognole	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
11	Lubaco	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
12	Pagnolle	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
13	Fornello	non previsto ampliamento	non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
CIMITERI DI PONTASSIEVE DISMESSI					
n.	CIMITERO	PRG CIMITERIALE 1998	RUC		POI
14	Montefiesoli	riportato	non riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
15	Pievechia	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
16	San Piero a Strada	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
17	Vicoferaldi	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	non rintracciabile (presente solo su catasto)
18	Valle	riportato	non riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
19	Galiga	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
20	Quona	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
21	Santa Maria in Acone	riportato	riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
CIMITERI DI PELAGO IN ATTIVITA'					
n.	CIMITERO	PRG CIMITERIALE	RUC	PSI	POI
1	Palaie		previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	non previsto ampliamento
2	Pelago		previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	non previsto ampliamento
3	Santa Lucia		non riportato	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	Non riportato il cimitero sul POI
4	Fontisterni		previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	non previsto ampliamento
5	Magnale		non previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
6	Ristonchi		non riportato	riportato con fascia di rispetto	
7	Ferrano		non riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
8	Diacceto		previsto ampliamento	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	non previsto ampliamento
9	Nipozzano		non riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
10	Bibbiano		non riportato	riportato con fascia di rispetto	Non riportato il cimitero sul POI
11	Borselli - Tosina		non riportato	riportato con fascia di rispetto senza ampliamenti	Non riportato il cimitero sul POI