



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

ISTRUTTORIA TECNICA AI CONTRIBUTI PRIVATI

Il seguente documento riporta una tabella riepilogativa delle osservazioni pervenute in ordine progressivo con gli esiti dell'istruttoria.

A seguire si riportano le schede puntuali con l'individuazione cartografica relativa all'oggetto dell'osservazione.

Tabella riepilogativa dell'Istruttoria

N.	Prot.	Data	Comune	Ambito tematico osservazione	Esito Istruttoria
001	30160 - Pontassieve	03/12/2024	Pontassieve	Area di completamento	Non accolta
002	30277 - Pontassieve	04/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
003	30278 - Pontassieve	04/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
004	30392 - Pontassieve	05/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non accolta
005	30569 - Pontassieve	06/12/2024	Pontassieve	Nuova area di completamento	Accolta
006	30744 - Pontassieve	09/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
007	30840 - Pontassieve	10/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
008	30858 - Pontassieve	10/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
009	31080 - Pontassieve	12/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
010	31324 - Pontassieve	16/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Non pertinente
011	31392 - Pontassieve	16/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
012	31421 - Pontassieve	16/12/2024	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Accolta
013	31460 - Pontassieve 18226 - Pelago	17/12/2024 17/12/2024	Pelago	Nuova area di trasformazione	Non pertinente
014	31465 - Pontassieve 272 - Pontassieve	17/12/2024 07/01/2025	Pontassieve	Area di trasformazione	Parzialmente accolta
015	31472 - Pontassieve	17/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
016	31566 - Pontassieve	17/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
017	31610 - Pontassieve	18/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
018	31620 - Pontassieve	18/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Non accolta
019	31621 - Pontassieve	18/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Non accolta
020	31645 - Pontassieve	18/12/2024	Pelago	Nuova area di completamento	Non accolta
021	31726 - Pontassieve	19/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non accolta
022	18471 - Pelago	20/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
023	31937 - Pontassieve	20/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
024	18565 - Pelago	23/12/2024	Pelago	Nuova area di completamento	Parzialmente accolta
025	32019 - Pontassieve	23/12/2024	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Accolta
026	32025 - Pontassieve (sostituz.) 315 - Pontassieve	23/12/2024 07/01/2025	Pontassieve	Area di trasformazione	Parzialmente Accolta
027	32026 - Pontassieve	23/12/2024	Pelago	Nuova area di completamento	Parzialmente Accolta
028	32032 - Pontassieve	23/12/2024	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Non accolta
029	32102 - Pontassieve	23/12/2024	Pontassieve	Area di trasformazione	Non accolta
030	32103 - Pontassieve	23/12/2024	Pontassieve	Schedatura patrimonio edilizio	Accolta
031	32148 - Pontassieve	24/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
032	32149 - Pontassieve	24/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Non pertinente
033	32153 - Pontassieve	24/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
034	32165 - Pontassieve	24/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
035	32292 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
036	32293 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
037	32294 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
038	32295 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
039	32296 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
040	32297 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
041	32297 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
042	32298 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
043	32300 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Nuova area di trasformazione	Non pertinente
044	32315 - Pontassieve	30/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
045	32328 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Aree soggette ad espropriazione	Accolta
046	32336 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Area per impegno di suolo non urbanizzato	Parzialmente accolta
047	32338 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Norme tecniche di attuazione	Accolta
048	32342 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Regolamento Anpil	Accolta
049	32343 - Pontassieve	30/12/2024	Pontassieve	Nuova area di completamento	Accolta
050	32445 - Pontassieve	31/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
051	32447 - Pontassieve	31/12/2024	Pelago	Area di trasformazione	Parzialmente accolta
052	32448 - Pontassieve	31/12/2024	Pelago	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
053	32470 - Pontassieve 913 - Pontassieve	31/12/2024 13/01/2025	Pelago	Nuova area di trasformazione	Non pertinente
054	32471 - Pontassieve 914 - Pontassieve	31/12/2024 13/01/2025	Pelago	Nuova area di trasformazione	Non pertinente
055	32504 - Pontassieve	31/12/2024	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione, posizione ciclabile, Ptu	Accolta
056	3250 - Pontassieve 53 - Pontassieve (sostituz.) 91 - Pontassieve	31/12/2024 02/01/2025 02/01/2025	Pontassieve	Nuova area di completamento	Accolta
057	51 - Pontassieve	02/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non accolta
058	58 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Non accolta

059	82 - Pontassieve	02/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
060	87 - Pontassieve	02/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente Accolta
061	88 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Attività estrattiva	Accolta
062	88 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Attività estrattiva	Accolta
063	88 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Attività estrattiva	Non accolta
064	89 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Nuova area completamento	Accolta
065	98 - Pontassieve	02/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
066	114 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Nuova area di completamento	Parzialmente accolta
067	130 - Pontassieve 75 - Pelago	02/01/2025 03/01/2025	Pontassieve	Area di completamento	Non accolta
068	132 - Pontassieve	02/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
069	145 - Pontassieve	02/01/2025	Pontassieve	Area di trasformazione	Parzialmente accolta
070	173 - Pontassieve	03/01/2025	Pontassieve	Schedatura patrimonio edilizio	Accolta
071	180 - Pontassieve	03/01/2025	Pontassieve	Area di trasformazione	Non accolta
072	181 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
073	182 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non pertinente
074	202 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
075	210 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
076	211 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
077	216 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
078	220 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
079	107 - Pelago	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non pertinente
080	230 - Pontassieve	03/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione, destinazione urbanistica	Parzialmente accolta
081	256 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Nuova area di completamento	Accolta
082	260 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Area di completamento	Parzialmente accolta
083	261 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
084	265 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
085	270 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione, destinazione urbanistica	Non Pertinente
086	273 - Pontassieve 280 - Pontassieve	07/01/2025 07/01/2025	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Accolta
087	275 - Pontassieve	07/01/2025	Pelago	Variazione classe di vulnerabilità sismica	Parzialmente accolta
088	278 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Accolta
089	279 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Non accolta
090	281 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
091	283 - Pontassieve	07/01/2025	Pelago	Area di trasformazione	Parzialmente accolta
092	284 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
093	288 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
094	296 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione, elaborati cartografici,	Accolta
095	298 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Area di completamento	Non accolta
096	299 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Norme tecniche di attuazione	Accolta
097	300 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Nuovo piano di recupero nel territorio aperto	Non accolta
098	302 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Schedatura patrimonio edilizio	Non accolta
099	304 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Destinazione urbanistica	Accolta
100	306 - Pontassieve 313 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
101	308 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Schedatura patrimonio edilizio, elaborati cartografici	Non accolta
102	309 - Pontassieve 311 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Parzialmente accolta
103	314 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
104	316 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
105	317 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione, Schedatura patrimonio edilizio	Parzialmente accolta
106	318 - Pontassieve	07/01/2025	Pontassieve	Schedatura patrimonio edilizio	Accolta
107	320 - Pontassieve	07/01/2025	Pelago	Area di completamento	Parzialmente accolta
108	321 - Pontassieve	07/01/2025	Pelago	Schedatura patrimonio edilizio	Accolta
109	396 - Pontassieve	07/01/2025	Intercomunale	Norme tecniche di attuazione	Accolta
Osservazione oltre i termini					
110	1848 - Pontassieve	22/01/2025	Pelago	Area di completamento Variazione classe di sismicità	Parzialmente accolta



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	1		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	30160	del	03.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 1679
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di modificare la scheda norma PO_OP2 attribuendo all'area la destinazione specifica di culto assegnando nel contempo l'area alla Congregazione Cristiana Testimoni di Geova per l'edificazione di un nuovo luogo di culto.

Tale richiesta sostenuta dalla recente Ordinanza del Consiglio di Stato n. 1026/2024 che stabilisce il principio circa l'obbligo di dotazione di idonei luoghi di culto nel territorio comunale. Il Consiglio di Stato ha stabilito che "l'Amministrazione è tenuta ad individuare, in contraddittorio con gli interessati e con spirito di reciproca e leale collaborazione (valori che ispirano la disciplina primaria dell'azione dei pubblici poteri: art. 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990), siti alternativi accessibili e dignitosi per consentire ai credenti l'esercizio della preghiera, prendendo in attenta considerazione le osservazioni critiche mosse dall'Associazione (omissis)".

Controdeduzione tecnica:

1. In riferimento al punto 1 si dà atto che urbanisticamente la previsione della funzione insediabile contenuta nella scheda norma PO_OP2: Pontassieve – Via Aretina prevede attrezzature di interesse comune, che, come disposto dall'articolo 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del POI, possono comprendere anche i luoghi di culto.

Al momento l'Amministrazione Comunale, attraverso l'osservazione d'ufficio presentata dal Settore Pianificazione, ha richiesto l'attribuzione all'area della specifica destinazione AC1 Attrezzature sociali e sanitarie, AC3 attrezzature ospedaliere e sanitarie e AC 5 Attrezzature amministrative e assimilati, in quanto intenzionata a favorire la creazione di una struttura volta a erogare servizi in campo sociale, sanitario e di protezione civile.

2. In relazione al punto 2 l'assegnazione dell'area è disciplinata con procedure esterne all'atto di pianificazione urbanistica come riportato nel punto 2 "Modalità di attuazione" dell'art. 4.2.1.

Ferma restando la disponibilità dell'Amministrazione Comunale ad adoperarsi insieme al richiedente, per l'individuazione all'interno delle procedure di variante previste dalla LR 65/2014 di un'area idonea alla realizzazione del luogo di culto, l'osservazione inerente l'assegnazione dell'area alla Congregazione Cristiana Testimoni di Geova non è accolta.

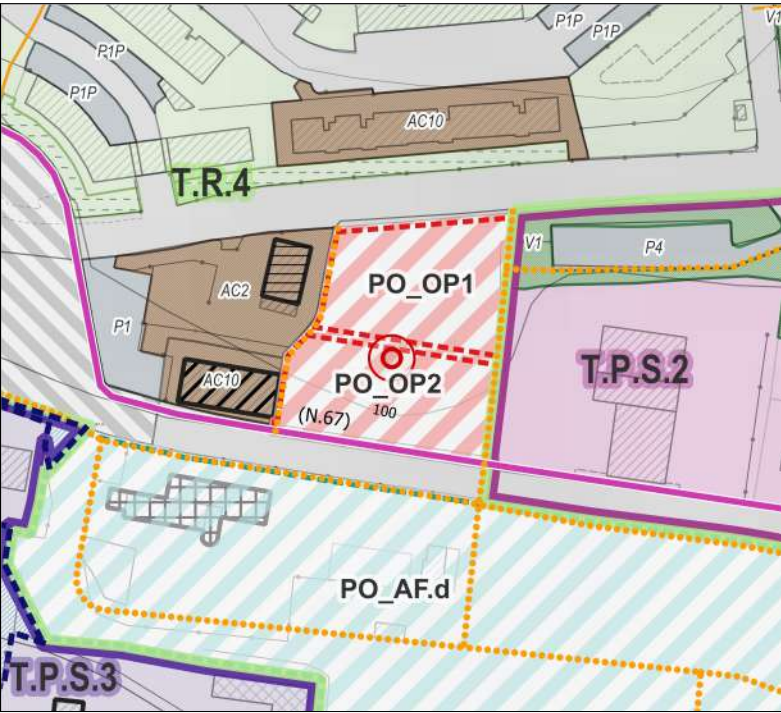


Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------

Riferimento grafico POI adottato

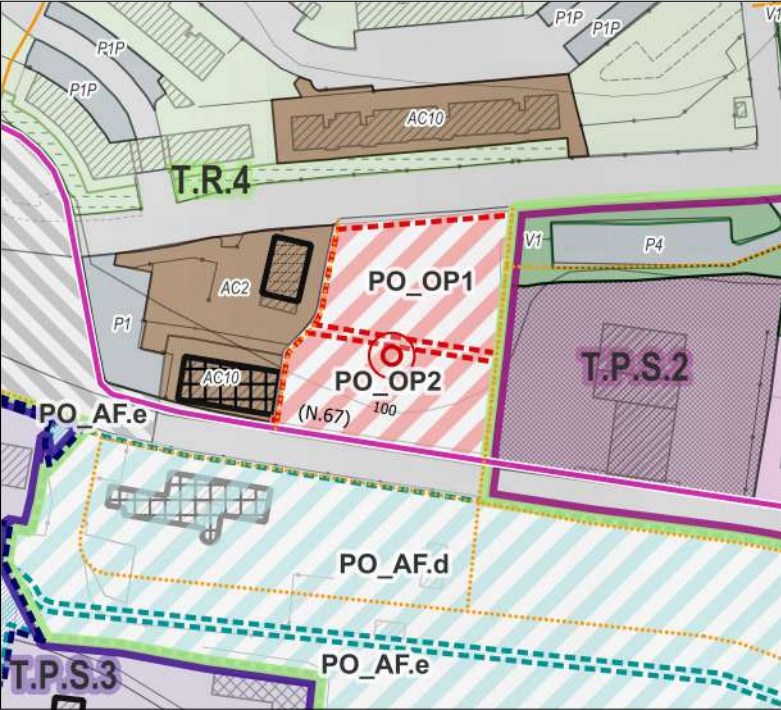


Estratto dall'elaborato QP3

Legenda

- Osservazione 1
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.P.S.2 - Piattaforma produttiva, commerciale, direzionale
 - T.P.S.3 - Insula specializzata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Aree di trasformazione**
 - Nuove previsioni
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
 - Aree ferroviarie a progettazione coordinata
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti
 - Verde di corredo stradale
 - Viabilità di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	2		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	30277	del	04.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 909
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, a seguito della comunicazione di notifica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate catastalmente dalle particelle in oggetto, comunica di aver ceduto le suddette particelle e di non esserne più proprietario.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è accolta in quanto comunica e aggiorna sui passaggi di proprietà. L'ufficio ha provveduto a notificare in data 12.12.2024 la comunicazione di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio al nuovo proprietario delle particelle 907, 909, 910, 912, 977 del Foglio 94, il POI ne prende atto.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	3		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	30278	del	04.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 909
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, a seguito della comunicazione di notifica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate catastalmente dalle particelle in oggetto, comunica di aver ceduto le suddette particelle e di non esserne più proprietario.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è accolta in quanto comunica e aggiorna sui passaggi di proprietà. L'ufficio ha provveduto a notificare in data 12.12.2024 la comunicazione di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio al nuovo proprietario delle particelle 907, 909, 910, 912, 977 del Foglio 94, il POI ne prende atto.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	4		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	30392	del	05.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 25	P 232
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

- di eliminare la destinazione di bosco all'area individuata al NCT al Foglio 25 particelle 231 e 232 del Comune di Pontassieve perché non rientrante nella realtà nella definizione di Bosco di cui all'art. 3 della LR 39/2000 ed art. 2 del Reg. 48r del 2003;
- di confermare all'art. 3.1.4 punto 2 e all'art. 3.2.1 punto 2 che le correzioni delle inesattezze dimostrate dal privato in occasione di interventi diretti o piani attuativi incideranno sia sulla norma Comunale sia sulla presenza o meno del vincolo ambientale e paesaggistico senza necessità di correzione della mappatura del Piano Strutturale.

Controdeduzione tecnica:

Le NTA del POI adottato oggetto dell'osservazione sono state modificate con osservazione d'ufficio per necessità di adeguamento agli esiti della procedura di conformazione del PSI al Piano Paesaggistico Regionale. In riferimento al contenuto dell'osservazione si riportano le norme corrette dando atto che appaiono chiare al riguardo. Esse infatti specificano che:

- articolo 3.1.4, punto 1.2: *"Gli elaborati grafici QC_D02 del PSI riportano i perimetri dei boschi di cui al presente articolo. Nel caso in cui gli elementi cartografati non fossero esatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione redatta ai sensi dell'allegato 7b del PITPPR e della Legge Forestale Toscana n. 39/2000;*
- articolo 3.2.2, punto 1.2: *"I beni paesaggistici sono individuati con apposita campitura, dagli elaborati grafici QC_E09 del PSI, che ne riproducono i perimetri derivanti dalla procedura di conformazione del PSI al PITPPR e che sostituiscono a tutti gli effetti, per i vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lett. b, c, g e h nonché le aree di cui all'art. 142 comma 2, i perimetri definiti dalla Regione Toscana nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	5		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	30569	del	06.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 74	P 793
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di far rientrare il terreno, individuato catastalmente dalle particelle in oggetto, all'interno delle aree di completamento urbano come disciplinato all'art. 4.4.14 delle NTA del POI.

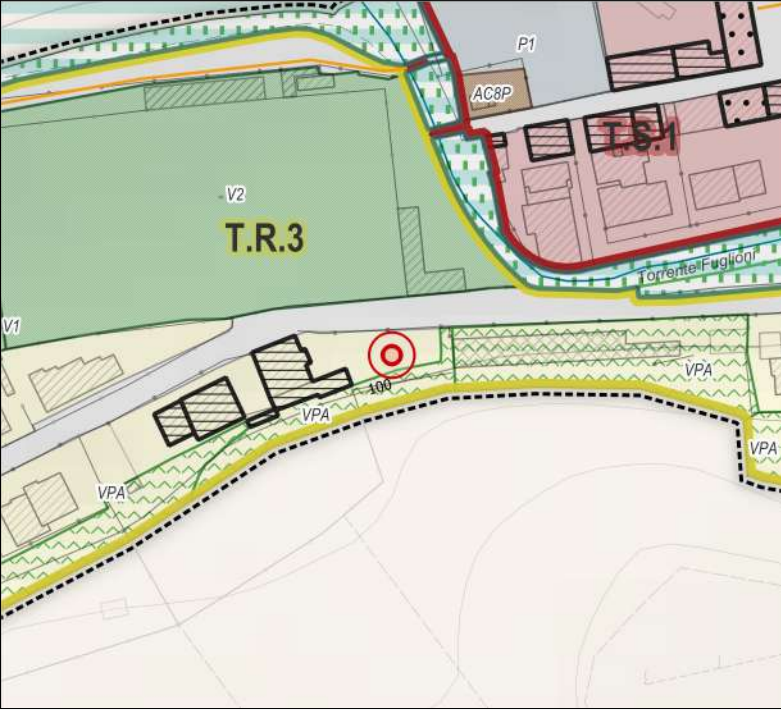
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Molino del Piano.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_ID7 e la modifica della tavola grafica di QP.3.2.

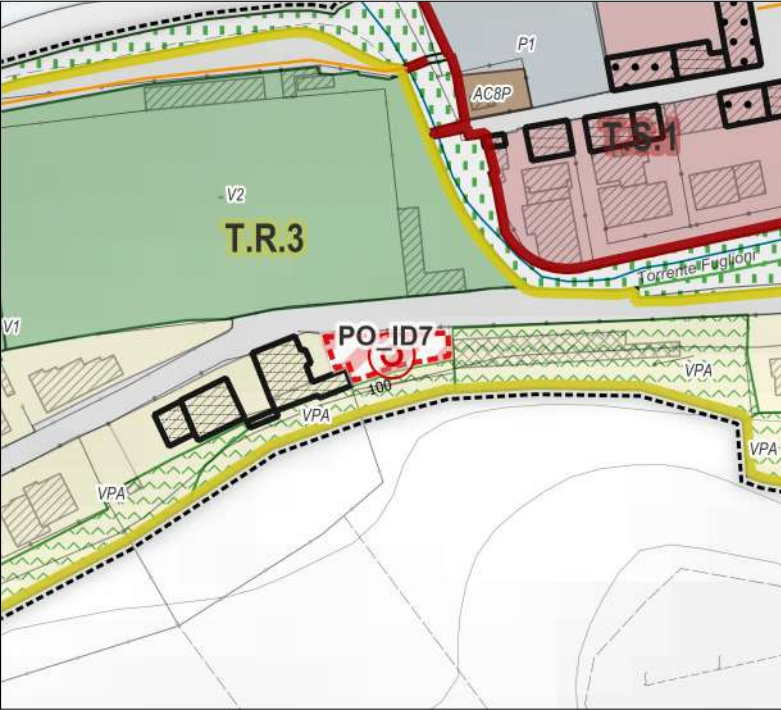
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 5
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
 - Verde privato
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale
 - Corridoio ripariale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	6		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	30744	del	09.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 18	P 9
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede le seguenti modifiche e aggiunte alle NTA:

1. all'art. 1.1.5 la modifica del punto 11.4. "Per il rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto 1 sono realizzati impianti per autoconsumo, riferiti a singoli edifici o complessi edilizi. Nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, ove non si prevedano o non sono consentiti pannelli solari integrati nella copertura degli edifici **e/o impianti fotovoltaici a terra, e in ragione di quanto richiamato nelle successive modifiche normative introdotte in materia di semplificazioni, la localizzazione di detti impianti è consentita nelle aree di pertinenza edilizia, se e in quanto compatibile con il PAER, Allegato 3, Scheda 3 "Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra" e in ragione di quanto richiamato nelle successive modifiche normative introdotte in materia di semplificazioni.** nelle aree di pertinenza edilizia ed agricola di detti impianti e fino ad un massimo di 20 kW, è consentita su manufatti leggeri, previo titolo edilizio se previsto, realizzati in legno anche "privi di rilevanza", con superficie coperta non superiore a 30 mq tipo pergole e/o tettoie fotovoltaiche, semplicemente ancorati al suolo senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura, con altezza media non superiore a 2,40 ml., di forma semplice, quadrata o rettangolare, con tetto a spioventi, libero su tutti i lati e senza dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e diverso da quello quale fonte di approvvigionamento energetico rinnovabile. Le suddette soluzioni non devono comunque compromettere le funzioni ecosistemiche dei suoli.";

2. all'art. 4.3.4 la correzione del refuso al punto 1.1. "Nelle aree a prevalente carattere agricolo e forestale sono consentite le attività agricole (A1) e le attività connesse all'agricoltura (A2), di cui all'articolo 4.1.4 delle presenti norme, nonché le funzioni compatibili di cui al successivo punto ~~3~~ **2** del presente articolo" e l'aggiunta delle seguenti lettere al punto 2.1. **"...i. le attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto e compatibili con l'ambiente quali a titolo di esempio: ippoturismo, trekking ed escursionistiche.**

I. attività complementari di tipo culturale, didattiche, di promozione sociale, di turismo religioso e culturale, ricreative e di escursionismo riferite al mondo rurale, organizzate all'interno della disponibilità del bene fermo restando il rispetto del criterio della complementarietà e finalizzate a una migliore conoscenza del territorio, delle tradizioni locali e a fornire servizi a coloro che sono accolti presso l'azienda o il centro ricettivo con riferimento alla LR 86/2016 e il punto b. di cui al punto 1.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

m. le attività non agricole del Terzo Settore ai sensi del D.Lgs. n. 117/2017, che, senza scopo di lucro, promuovono e realizzano attività di interesse generale per la tutela dell'ambiente, l'informazione e l'animazione culturale e l'assistenza a persone diversamente abili.

n. tutte quelle attività integrative ai redditi agricoli e complementari alle funzioni agricole di carattere sociale privato e/o pubblico che impediscono fenomeni di abbandono e di degrado, consentendo il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tradizionali e bioecologici del paesaggio, dell'ambiente e della cultura storica.”;

3. all'art. 4.3.6 la modifica al punto 2.3 “Nelle aree di pertinenza edilizia e agricola è consentito realizzare piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinati alla permanenza di persone, così come definiti dalla LR 65/2014, articolo 137, compresi ricoveri per animali domestici o da cortile. La superficie coperta da tali manufatti non potrà superare nell'area di pertinenza edilizia l'1% della superficie pertinenziale con un massimo di 20 mq e non potrà superare nell'area di pertinenza agricola un massimo di 30 mq. Il REC definisce le modalità e le procedure per la realizzazione dei suddetti manufatti.” e l'aggiunta di due nuovi punti “5. Sono altresì consentite senza cambio di destinazione d'uso tutte quelle di carattere stagionale e temporaneo secondo i principi degli art. 13 e 14 della LR 30/2003 e le attività Complementari e d'interesse Generale, secondo il principio della Sussidiarietà, quali:

attività di accoglienza tipo agro-campeggio, temporanea e stagionale in spazi aperti, svolta in aziende e fondi senza limitazioni di estensione di superficie agricola totale (SAT) limitato ad un numero circoscritto di n. 8 piazzole di sosta naturali per tende ad ettaro. Nei casi di frazione di ettaro, fino a cinquemila metri quadrati compresi, si arrotonda per difetto e oltre cinquemila metri quadrati per eccesso

Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi, utilizzando apparati per la gestione dei reflui consentite dall'ASL e poiché in forma temporanea, devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità occasionale e temporanea in spazi aperti.

6. Tutte le attività di carattere accessorio comprese nel comma precedente possono essere attuate anche senza opere edili ed impiantistiche purché non incidenti sul carico urbanistico come definito dal DPGR 39/R/2018 e in osservanza delle Norme di governo del territorio, dei regolamenti edilizi e delle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia.”;

4. all'art. 4.3.6 la modifica del punto 8.2 “Sono realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura, con altezza media non superiore a 2,40 ml. Sono di forma semplice, quadrata o rettangolare, con tetto a spioventi e senza dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.” E l'aggiunta di un nuovo punto “6. Ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo, la SE nelle pertinenze agricole dei suddetti annessi necessari al solo sostegno di pannelli solari e fotovoltaici è consentita, nelle forme di legge, al proprietario del fondo previa presentazione di SCIA, con le limitazioni di cui alla Parte Prima (Fonti energetiche rinnovabili).

Controdeduzione tecnica:

In riferimento ai punti dell'osservazioni sopraelencati

1. Art. 1.1.5, punto 1.4: il testo è stato modificato a seguito delle nuove norme nazionali e della conseguente osservazione di ufficio. Accolta

2. Art. 4.3.4, punto 2.1: si ringrazia per la segnalazione del refuso, prontamente corretto. Osservazione parzialmente accolta con la seguente integrazione: “... c. attrezzature di interesse comune, pubbliche e private (A, AP), *con particolare riguardo per quelle didattiche, culturali, ricreative, religiose, promozionali del territorio e dei suoi prodotti, sportive che presuppongano attività prevalentemente all'aperto, nonché compatibili con l'ambiente e il paesaggio (trekking, escursionismo, ippoturismo, ecc.);*”. Parzialmente accolta

3. Art. 4.3.6, punto 2.3: i piccoli manufatti con funzioni accessorie indicati dalle NTA sono previsti nelle aree di pertinenza edilizia; l'agricampeggio è previsto e disciplinato dalla legge regionale sull'agriturismo ad opera degli imprenditori agricoli. Non accolta

4. Art. 4.3.6, punto 8.2: il passaggio citato dalla osservazione fa parte, in realtà, dell'art. 4.3.11, Nuove costruzioni. Nel merito si accoglie la proposta di una altezza media (“2. Sono realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura, con altezza *media* non superiore a 2,40 ml ...”),



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

mentre per il fotovoltaico si rinvia alle modifiche introdotte nelle NTA a seguito delle nuove norme nazionali e della conseguente osservazione dell'ufficio. Parzialmente accolta

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	7		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	30840	del	10.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 221
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'art. 4.4.4 venga aggiunta la possibilità di realizzare il cambio di destinazione d'uso in favore della residenza per i locali ubicati al piano terreno. Tale proposta interessa, in particolare, l'edificio, individuato catastalmente dalla particella in oggetto, che attualmente è un magazzino ad un solo piano (terreno) e la proprietà ha la necessità di trasformarlo in abitazione ed ampliarlo in verticale.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione parzialmente accolta per i tessuti TR1, ma non per quelli di San Francesco, dove è opportuno mantenere negozi e artigianato di servizio ai piani terra degli edifici, stante l'alta densità della popolazione. L'art. 4.4.4. viene pertanto modificato come segue:

"3. Qualità funzionale

...

*2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici **ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio** sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale."*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	8		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	30858	del	10.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 18	P 9
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede le seguenti modifiche e aggiunte alle NTA:

1. all'art. 1.1.5 la modifica del punto 1.2. "Le misure di qualificazione ambientale riguardano specificatamente l'indice di riduzione dell'impatto edilizio, il clima acustico, l'inquinamento atmosferico, l'approvvigionamento e il risparmio idrico, il trattamento dei reflui e le acque meteoriche, l'economia circolare e la gestione dei rifiuti, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'esposizione ai campi elettromagnetici, il risparmio energetico, le fonti energetiche rinnovabili, il clima urbano e le connessioni verdi **e un approccio sostenibile alle pratiche agro-silvo-pastorali.**" e l'aggiunta di un punto **"13: Approccio sostenibile alle pratiche agro-silvo-pastorali**

1. Fermo restando il rispetto delle norme Provinciali e Regionali, le realtà agro-silvo-pastorali, anche di nuova costituzione, dovranno contribuire al recupero e alla valorizzazione del territorio, ove special modo insistono memorie e tradizioni agricole storiche locali, compresi i manufatti di carattere storico agrario, con un approccio volto ad adottare tecniche e metodi agroforestali sostenibili e il più possibile biologici, promuovendo un sistema integrato di servizi nel settore primario che spazino in maniera estensiva nel concetto di multidisciplinarietà e complementarietà agraria.";

2. all'art. 3.1.1 l'aggiunta di un nuovo punto al punto 3 **"6. Aggiornamento cartografico**
Qualora l'individuazione delle sistemazioni idraulico agrarie e/o forestali riportata nelle tavole STA_11 del PSI, si dimostrasse inesatta o non aggiornata, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi (documentazione fotografica, fotografie aeree, ecc.). L'Amministrazione Comunale, ogni cinque anni, accertato il reale stato dei luoghi, provvede ad aggiornare l'individuazione delle sistemazioni riportata negli elaborati grafici.";

3. all'art. 3.1.4 la modifica del punto 2.2. "I boschi di latifoglie sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica. Qualora, per documentate esigenze di rilevanza pubblica **o privata (per esigenze di rilevanza privata si intende le esigenze imprenditoriali delle aziende che operano nel settore agro-silvo-pastorale)** e previo parere favorevole degli enti preposti, si dovesse procedere all'eliminazione di una parte di bosco, si dovrà provvedere, sulla base di un progetto specifico che faccia ricorso a specie autoctone e similari, al reimpianto di una superficie boschiva di superficie quanto meno pari a quella interessata dall'espanto, prestando adeguate garanzie finanziarie per l'attecchimento. L'introduzione accidentale di vegetazione alloctona (in particolare *Robinia pseudoacacia* e *Ailanthus*, nelle diverse specie) deve essere monitorata e immediatamente contrastata. Fatte



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

salve le esigenze connesse alla sicurezza idraulica delle sponde, sono altresì da conservare le fasce di vegetazione ripariale e gli ecosistemi fluviali, assicurandone la continuità longitudinale e trasversale.”, l’aggiunta del punto 2.2bis. **“Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nei casi di trasformazione di superfici boscate ai sensi dell’art. 42, comma 1 bis , della Legge Forestale n. 39/2000 come normato dall’art. 80 bis del relativo Regolamento Forestale n. 48R/2003 che descrive i “criteri per l’autorizzazione alla trasformazione dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione oggetto di recupero a fini produttivi.”, l’aggiunta del punto 2.4bis. “Negli impianti di conifere esistenti possono essere applicate, se ricorrono documentate esigenze, le disposizioni del precedente comma 2bis”, la modifica del punto 2.6. “m. recupero dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione secondo le disposizioni dell’art. 80 bis del DPGR 48R/2003” e l’aggiunta del punto 5.3. “Le disposizioni del precedente comma rimangono invariate nella sostanza anche qualora vi sia un recupero dei paesaggi agrari storici con trasformazione di aree boscate. Pertanto, gli edifici di cui al precedente comma 1 sono utilizzabili per le funzioni compatibili con la gestione agricola e in particolare: servizi di prevenzione incendi, funzioni agricolo-forestali, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del fondo agricolo e allo sfruttamento delle risorse agrarie, funzioni turistico-ricreative e/o di ristoro.”;**

4. all’art. 3.2.3. la modifica del punto 4.2.1. lettera b “esercitare le attività agricole, le attività silvocolturali, gli allevamenti e le attività connesse all’agricoltura, di cui all’articolo 4.1.4 delle presenti norme, **compresa la trasformazione dei boschi per l’esclusivo recupero dei paesaggi agrari storici**, fermo restando che: è consentita l’installazione di serre mobili stagionali e di serre temporanee o con copertura stagionale, comunque sprovviste di strutture in muratura;(…)”, l’aggiunta del punto 4.2.2bis. **“All’interno dei boschi la rimozione di alberi e arbusti, quale trasformazione per il recupero agricolo dei terreni agrari storici deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, o dal recupero/valorizzazione se esistenti, di adeguate sistemazioni dei terreni atte ad assicurare il drenaggio superficiale e la conservazione del suolo.”;**

5. all’art. 4.3.4 l’aggiunta del punto 2.1.1bis. **“i. le attività sportive che si svolgono prevalentemente all’aperto e compatibili con l’ambiente quali a titolo di esempio: ippoturismo, trekking ed escursionistiche.**

l. attività complementari di tipo culturale, didattiche, di promozione sociale, di turismo religioso e culturale, ricreative e di escursionismo riferite al mondo rurale, organizzate all’interno della disponibilità del bene fermo restando il rispetto del criterio della complementarietà e finalizzate a una migliore conoscenza del territorio, delle tradizioni locali e a fornire servizi a coloro che sono accolti presso l’azienda o il centro ricettivo con riferimento alla LR 86/2016 e il punto i. di cui sopra.

m. le attività non agricole del Terzo Settore ai sensi del D.Lgs. n. 117/2017, che, senza scopo di lucro, promuovono e realizzano attività di interesse generale per la tutela dell’ambiente, l’informazione e l’animazione culturale e l’assistenza a persone diversamente abili.

n. tutte quelle attività integrative ai redditi agricoli e complementari alle funzioni agricole di carattere sociale privato e/o pubblico che impediscono fenomeni di abbandono e di degrado, consentendo il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tradizionali e bioecologici del paesaggio, dell’ambiente e della cultura storica.”

6. all’art. 4.3.6 la modifica del punto 2.3. **“Nelle aree di pertinenza edilizia e agricola è consentito realizzare piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinati alla permanenza di persone, così come definiti dalla LR 65/2014, articolo 137176, compresi ricoveri per animali domestici o da cortile. La superficie coperta da tali manufatti non potrà superare l’1% della superficie **pertinenziale nell’area di pertinenza edilizia** con un massimo di 20 mq e **non potrà superare un massimo di 30 mq nelle aree di pertinenza agricola**. Il REC definisce le modalità e le procedure per la realizzazione dei suddetti manufatti.” e l’aggiunta di due punti **“5. Sono altresì consentite nelle aree di pertinenza agricola e senza cambio di destinazione d’uso, tutte quelle opere di carattere stagionale e temporaneo secondo i principi degli art. 13 e 14 della LR 30/2003 e le attività Complementari e d’interesse Generale, secondo il principio della Sussidiarietà, quali:****

- **attività di accoglienza tipo agro-campeggio, temporanea e stagionale in spazi aperti**

Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi, utilizzando se necessario apparati per la gestione dei reflui consentite dall’ASL e poiché in forma temporanea, devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell’attività di ospitalità occasionale e temporanea in spazi aperti.

6. Tutte le attività di carattere accessorio comprese nel comma precedente possono essere attuate anche senza opere edili ed impiantistiche purché non incidenti sul carico urbanistico come definito dal DPGR 39/R/2018 e in osservanza delle Norme di governo del territorio, dei regolamenti edilizi e delle altre norme aventi incidenza sull’attività edilizia.”



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Controdeduzione tecnica:

In riferimento ai punti dell'osservazioni sopraelencati

1. Art. 1.1.5, punto 13. La proposta contiene propositi condivisibili che appaiono complessivamente perseguiti dal POI. Quelle di cui all'articolo in questione, di contro, sono norme cogenti di qualificazione ambientale che hanno ricadute dirette sui progetti edilizi. Non accolta
2. Art. 3.1.1: osservazione accolta con la seguente integrazione delle norme: *"6. Ove l'individuazione delle sistemazioni idraulico agrarie e/o forestali, riportata nelle tavole STA_11 del PSI, si dimostri inesatta o non aggiornata, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi (fotografie aeree, documentazione fotografica, ecc.). Ogni cinque anni, l'Amministrazione Comunale provvede conseguentemente ad aggiornare i suddetti elaborati."*. Accolta
3. Art. 3.1.4, punto 2.2: le osservazioni relative a questo punto risultano superate dal recepimento dell'osservazione su boschi e legge forestale della RT. La scelta condivisa nel corso della elaborazione delle norme è stata quella di non sovrapporsi alla normativa regionale vigente: le osservazioni in merito al recupero dei paesaggi storici e relativi riferimenti normativi sono pertanto superati con il rinvio alla Legge 39/2000 e al suo regolamento di attuazione. Non accolta
4. Art. 3.2.3, punto 4.2.1: vedi sopra. Le NTA del POI non entrano nel merito di questioni già disciplinate dalla legislazione regionale (vedi paesaggi storici). Non accolta
5. Art. 4.3.4: osservazione parzialmente accolta con la seguente integrazione: *"... c. attrezzature di interesse comune, pubbliche e private (A, AP), con particolare riguardo per quelle didattiche, culturali, ricreative, religiose, promozionali del territorio e dei suoi prodotti, sportive che presuppongano attività prevalentemente all'aperto, nonché compatibili con l'ambiente e il paesaggio (trekking, escursionismo, ippoturismo, ecc.);"*. Parzialmente accolta
6. Art. 4.3.6, punto 2.3: i piccoli manufatti con funzioni accessorie indicati dalle NTA sono previsti nelle aree di pertinenza edilizia; l'agricampeggio è previsto e disciplinato dalla legge regionale sull'agriturismo ad opera degli imprenditori agricoli. Non accolta

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	9		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31080	del	12.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 360
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti, a seguito della comunicazione di notifica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate catastalmente dalla particella in oggetto, comunicano di non essere in realtà i proprietari della particella oggetto di esproprio perché nella lettera è stata erroneamente attribuito, alla particella, il Foglio 95 invece che 94, Foglio corretto su cui ricade la previsione.

Controdeduzione tecnica:

La comunicazione di notifica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è stata fatta sulla base dell'elaborato "Qp.6 – Aree sottoposte a vincolo per fini espropriativi" che, relativamente alla previsione V1 – Podere Castellare, individua come particelle da espropriare le particelle 497 (parte), 360 (parte), 63 (parte) indicando per mero errore materiale il Foglio 95 invece del 94. L'osservazione è accolta mediante correzione dell'elaborato QP.6 dove alla previsione V1 – Podere Castellare il Foglio: 95 va sostituito con 94. Si dà atto che l'ufficio ha provveduto a notificare la comunicazione di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai proprietari delle particelle 497, 360 del Foglio 94 e che per la particella 63 del Foglio 94 risulta firmato dal proprietario un accordo bonario per la cessione al Comune (rep. 3400/2023).

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	10		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31324	del	16.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2489
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

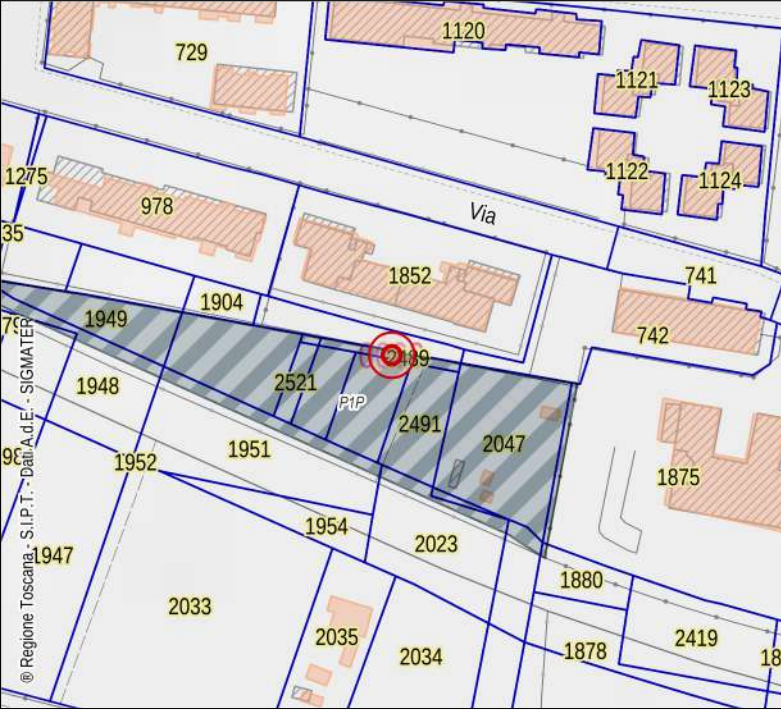
Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, a seguito della comunicazione di notifica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate catastalmente dalla particella in oggetto, comunica che sul terreno oggetto di esproprio è presente un contatore che fornisce elettricità utile ai terreni adiacenti e chiede che, in caso di esproprio, il contatore venga riposizionato su un terreno di proprietà, a cura e spese del Comune di Pontassieve, in modo da non precludere la fornitura elettrica.

Controdeduzione tecnica:

Il POI all'interno delle tavole della disciplina dei suoli individua solamente delle previsioni di opera pubblica su cui viene apposto il vincolo di preordinato all'esproprio, che diventa efficace solo se, entro cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico, viene dichiarata la pubblica utilità e realizzata l'opera. Pertanto si prende atto dell'osservazione, ma risulta non pertinente in quanto il tema esposto verrà affrontato nello specifico quando verrà effettivamente attivata la procedura di esproprio.

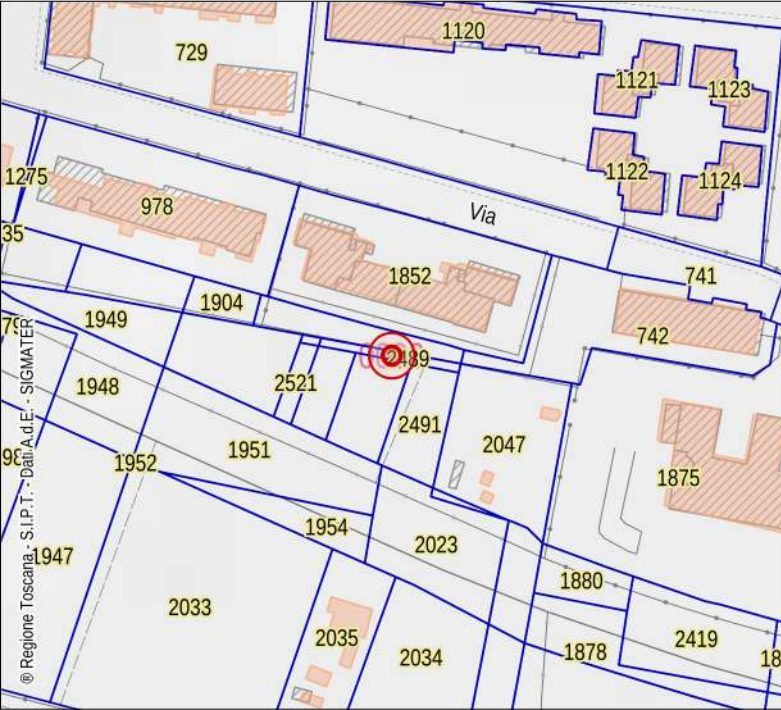
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	-----------------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 10
-  Servizi di interesse locale
-  Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	11		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	31392	del	16.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 466
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'art. 4.4.6 venga aggiunta la possibilità di cambio di destinazione d'uso in favore della residenza per i locali ubicati al piano terreno.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con la modifica al punto 3.2 che segue:

~~"2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza."~~

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	12		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31421	del	16.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 26	P 429
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di attribuire all'edificio, individuato catastalmente dalla particella in oggetto, la categoria AC2 "Attrezzature culturali, ricreative e assimilati (...circoli)" e la possibilità di ampliamento al piano seminterrato di almeno il 50% della superficie edificata totale.

Controdeduzione tecnica:

L'edificio in questione risulta già inserito in una zona AC4. Si provvede comunque a inserirlo in una propria zona AC2 con modifica dell'elaborato QP3.1. L'edificio, in quanto attrezzatura AC, gode di un indice funzionale che consente di soddisfare le esigenze del conduttore (v. NTA, art. 1.1.4, punto 2.4). La realizzazione dell'ampliamento al piano seminterrato dovrà essere comunque verificata alla luce delle problematiche geologiche dell'area.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 12
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	13		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	31460	del	17.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 15	P 616
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di reinserire nel POI i terreni individuati catastalmente dalle particelle in oggetto, in quanto facenti parte del Piano di Lottizzazione in località Crocellina, in parte realizzato, e perché costituiscono il completamento dello sviluppo urbanistico della zona che ha come confine naturale la strada vicinale di Diacceto.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale Intercomunale ha individuato la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. Pertanto, il PSI ha definito al contempo il Perimetro del Territorio Urbanizzato e del Territorio Rurale nella tavola STA.09, disciplinandoli all'art. 11 dell'elaborato PSI_NTA. Il POI è stato redatto coerentemente con la disciplina del PSI ed ha declinato il Perimetro del Territorio Urbanizzato solamente ad una scala di maggior dettaglio.

Nel caso specifico le aree oggetto di osservazione sono individuate nel PSI all'interno del Territorio Rurale e il loro inserimento nel POI come area di completamento comporterebbe la modifica del Perimetro del Territorio Urbanizzato nel PSI e quindi una sua variante. Pertanto l'osservazione non è pertinente in quanto la richiesta effettuata non è tema del Piano Operativo. Nel POI restano, dunque, fermi tutti i perimetri così come individuati dalla nel PSI.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	-----------------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 13
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Itinerari tematici ed escursionistici esistenti**
 - Principali itinerari tematici
- Territorio rurale**
 - Aree a prevalente carattere agricolo e forestale
 - Colline della Valdisieve (02)
 - Servizi pubblici di interesse locale
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - V - Aree per il verde

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	14		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31465	del	17.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 728
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che la scheda PO_ID6 venga ricondotta agli indici previsti nel RUC vigente, ovvero indice fondiario di copertura pari al 50% della superficie del lotto e altezza m 12.

Controdeduzione tecnica:

Per l'area in questione, il POI prevede un indice perequativo al pari delle nuove aree di completamento a destinazione residenziale. Stanti gli interventi già attuati nella zona e stante la destinazione d'uso produttiva, pur non essendo applicabili gli indici di edificabilità già definiti dal vecchio RU, si ritiene congruo aumentare la capacità insediativa dell'area e correggere conseguentemente la scheda PO_ID6 – Piazza Vivaldi.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 14
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Piste ciclabili di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale
 - Corridoio ripariale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	15		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	31472	del	17.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 53	P 141
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che venga consentita la demolizione dei volumi esistenti, individuati catastalmente dalle particelle in oggetto, e la loro ricostruzione anche in unico corpo di fabbrica a parità di volume ed in posizione libera sul lotto di pertinenza, con destinazione d'uso compatibile anche con la piccola attività artigianale.

Controdeduzione tecnica:

I manufatti in questione ricadono nel Parco fluviale territoriale e nei Beni paesaggistici, in quanto prossimi al Torrente Sieci e alla confluenza in esso del Borro di Violano. In tali aree non sono consentite nuove costruzioni con l'eccezione, se del caso, degli annessi agricoli. Il POI, tuttavia, in conformità al PSI, intende favorire, ferme restando le norme per l'integrità fisica del territorio, il pieno utilizzo degli insediamenti produttivi esistenti anche nel territorio rurale. Si provvede, pertanto, alla integrazione delle NTA del POI, art. 4.1.3, punto 3.7, così come segue:

6-7. Con riferimento all'articolo **4.1.3** **4.1.4** delle presenti norme, negli edifici esistenti, in presenza di mutamenti della destinazione d'uso, non sono consentite le funzioni I1, CD2, CD4, CD5, CI. In conformità al PSI¹, ove non precluso dalle presenti norme, sugli edifici esistenti che ospitano funzioni produttive sono consentiti gli interventi previsti dalla classificazione degli edifici di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme, nonché interventi pertinenziali e addizioni volumetriche purché concepite nell'ambito di un intervento di qualificazione paesaggistica delle strutture produttive e delle relative aree di pertinenza. Tale intervento deve essere definito attraverso lo studio analitico diagnostico del paesaggio di cui all'art. 1.1.5, punto 7, delle presenti norme. Non sono comunque consentite attività che producano qualsiasi forma di inquinamento, ivi compreso quello atmosferico da rumore.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------

¹ Piano Strutturale Intercomunale, "Disciplina di piano – Norme e strategie", art. 84 "Strategie, obiettivi e direttive", punto 1 "Industria, sistema produttivo ed artigianale – IND", Strategia A, Direttiva II



Legenda

-  Osservazione 15
-  Aree boscate

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

-  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

-  Aree di Fondovalle (01)
-  Colline della Valdisieve (02)
-  Colline di Monteloro (03)

Infrastrutture verdi

-  Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	16		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	31566	del	17.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 668
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'art. 4.4.6 Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR3, venga resa possibile la funzione residenziale anche per le unità poste al piano terreno.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con la modifica al punto 3.2 "Qualità funzionale" della norma 4.4.6 che segue:
"2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	17		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31610	del	18.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2489
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che venga rivista la previsione di parcheggio pubblico e il relativo esproprio dei terreni racchiusi tra il raccordo, via Algeri e la caserma dei Carabinieri. Gli osservanti ritengono inoltre che un nuovo parcheggio pubblico non sia la priorità del quartiere "Villini" perché la zona è già sufficientemente dotata di spazi adibiti a parcheggio, i quali risultano più che sufficienti anche a sostenere un maggior afflusso nel giorno del mercato settimanale.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta con la previsione di verde privato nell'area ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico. Accolta con modifica degli elaborati QP3_5 e QP6.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 17
-  Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	18		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31620	del	18.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 26	P 556
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di non espropriare completamente il terreno individuato catastalmente dalla particella in oggetto, ma di lasciare una striscia a monte di 7,00 m di profondità e di 15,00 m di lunghezza a filo fabbricato per una Sup. totale di circa 105 mq.

Controdeduzione tecnica:

Si ritiene che solo in sede di progetto definitivo dell'opera pubblica, a cui si rimanda, sia possibile valutare attentamente la possibilità di scorporare la suddetta area.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato

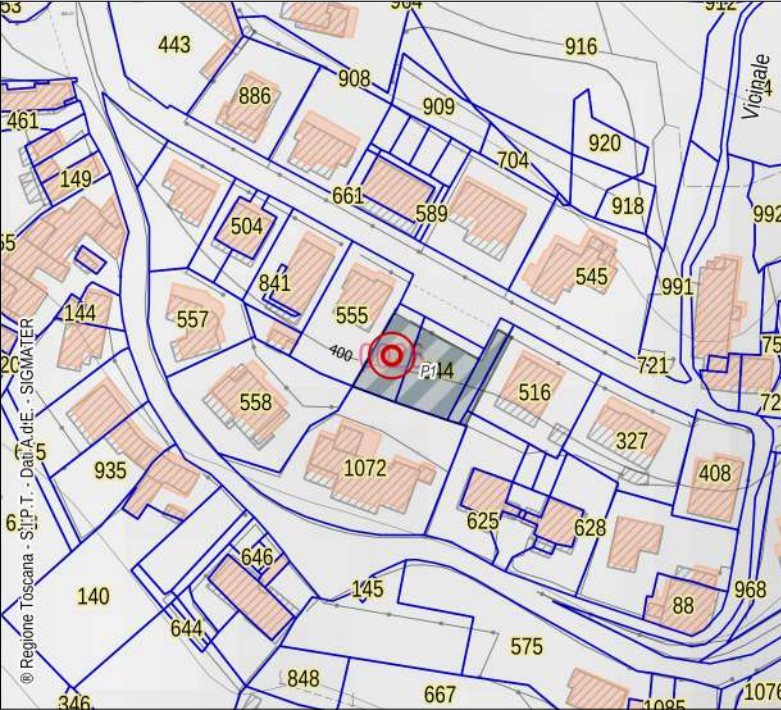
Estratto dall'elaborato QP6



Legenda

- Osservazione 18
- Aree per l'istruzione di progetto
- Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	19		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	31621	del	18.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 26	P 556
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di non espropriare completamente il terreno individuato catastalmente dalla particella in oggetto, ma di lasciare una striscia a monte di 7,00 m di profondità e di 15,00 m di lunghezza a filo fabbricato per una Sup. totale di circa 105 mq.

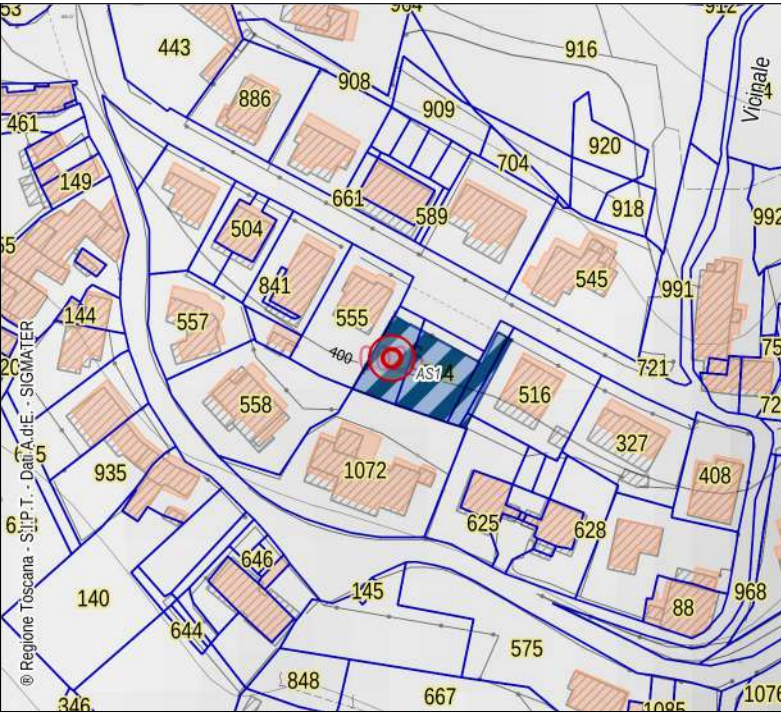
Controdeduzione tecnica:

Si ritiene che solo in sede di progetto definitivo dell'opera pubblica, a cui si rimanda, sia possibile valutare attentamente la possibilità di incorporare la suddetta area.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato

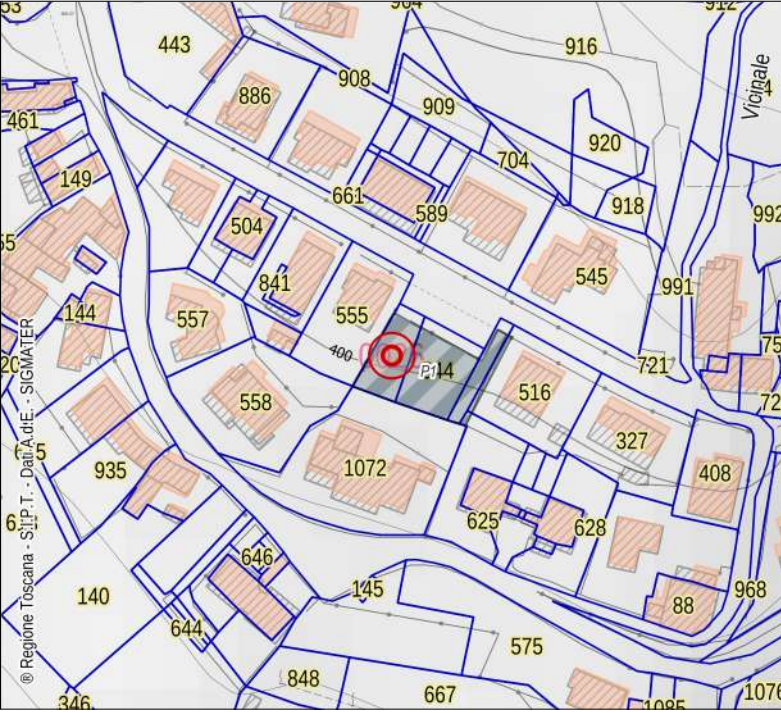
Estratto dall'elaborato QP6



Legenda

- Osservazione 19
- Aree per l'istruzione di progetto
- Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	20		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	31645	del	18.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 86
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

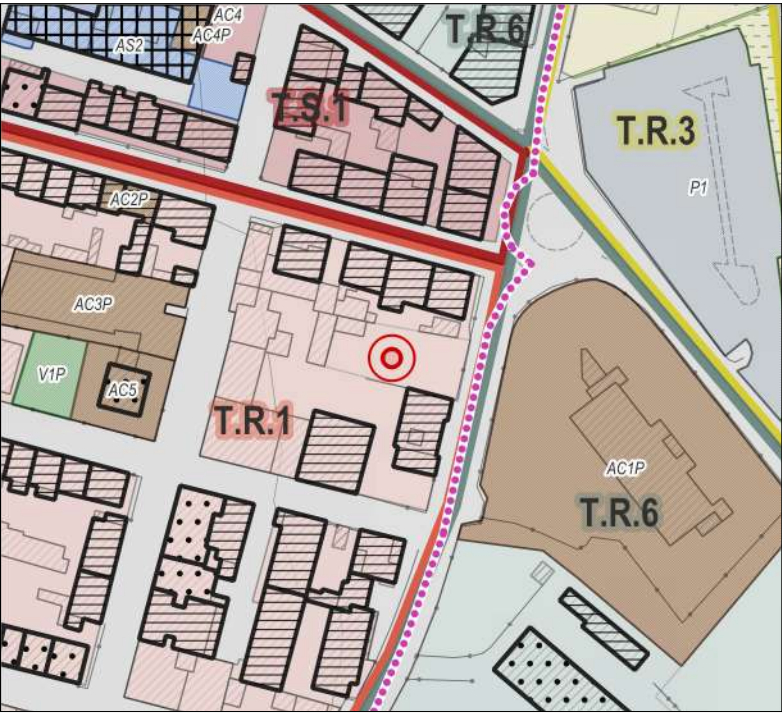
Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede il mantenimento dell'ambito 1B.3 presente nel vigente RU di Pelago e di inserirla all'interno del POI tra le aree di completamento urbano con intervento diretto, come disciplinato dall'articolo 4.4.14 delle NTA, attribuendogli una potenzialità edificatoria di 150 mq. È già stato realizzato, da parte delle proprietà, il marciapiede pubblico che si affaccia su Via Forlivese.

Controdeduzione tecnica:

Il POI produce un nuovo progetto di territorio e, conseguentemente, le previsioni del RU sono superate.
L'UTOE di San Francesco, all'adozione del POI, ha pressoché esaurito la capacità edificatoria attribuitagli dal PSI, inoltre il lotto non presenta una configurazione morfologica favorevole.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 20
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale

Territorio urbanizzato

- T.S.1 - Tessuto urbano storico
- T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
- Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Servizi di interesse locale

- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- AS - Aree per l'istruzione
- P - Aree per i parcheggi
- V - Aree per il verde

Mobilità

- Piste ciclabili di progetto

Viabilità

- Sedi stradali esistenti
- Verde di corredo stradale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	21		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	31726	del	19.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 10	P 300
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria del fabbricato artigianale identificato catastalmente al Foglio 10 particella 300 sub. 503 del Comune di Pelago, chiede di modificare l'art. 4.4.11. della NTA del POI in modo da ricavare dall'immobile esistente un'abitazione a parità di superficie.

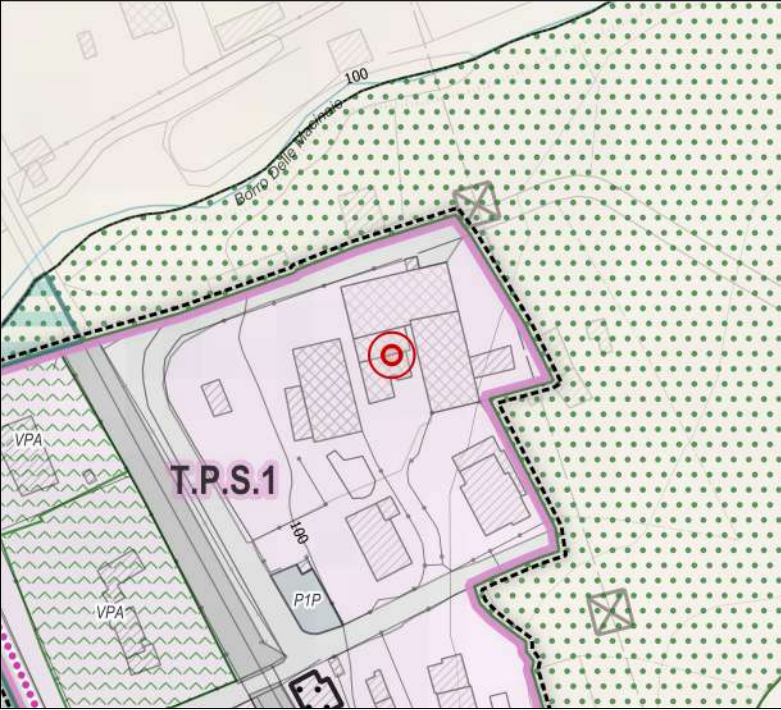
Controdeduzione tecnica:

L'edificio ricade in un tessuto TPS1, produttivo a proliferazione lineare, dove il POI non consente la residenza, preservandone la funzione produttiva, con le seguenti eccezioni (v. art. 4.4.11, punto 3.1.a):

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nei tessuti a proliferazione produttiva lineare non sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenza (R) ed edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva e/o con funzione di guardiania, che, in presenza di una SU produttiva di almeno 300 mq, potrà avere una SU ad uso abitativo non superiore a 80 mq non frazionabili, né alienabili separatamente dalla SU produttiva.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 21
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale

Territorio urbanizzato

T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico

Servizi di interesse locale

P - Aree per i parcheggi

Verde privato

Mobilità

Piste ciclabili di progetto

Viabilità

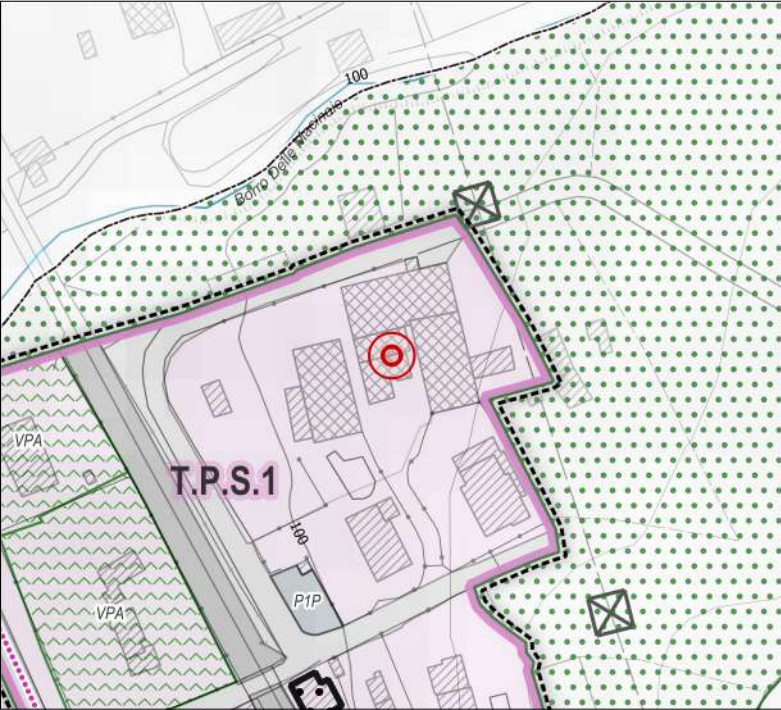
Rete ferroviaria

Sedi stradali esistenti

Infrastrutture verdi

Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	22		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	18471	del	20.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 537
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 4.4.4 Tessuti Isolati o Semichiusi TR1 ritenendo non necessario il divieto di cambio di destinazione d'uso in favore della residenza nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e il divieto di unità immobiliari ad uso residenziale con SE<80 mq.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione parzialmente accolta con la modifica all'articolo 4.4.4 che segue:

punto 3.2 che segue:

"2. Qualità morfologica

...

Sono invece vietati:

~~a. unità immobiliari ad uso residenziale, comunque ottenute, con SE < 80 mq;~~

...

3. Qualità funzionale

...

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici *ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio* sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	23		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	31937	del	20.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 47	P 69
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede in generale che venga reso possibile il cambio di destinazione d'uso a favore della residenza nei locali posti al piano terreno degli edifici, più specificatamente chiede che questo venga reso possibile nei tessuti storici TS1 modificando l'art. 4.4.2 delle NTA del POI.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta, con la modifica dell'art. 4.4.2, punto 3.2:

- ~~Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1: ".... 3.2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Nei piani terra degli edifici che, nel centro abitato di Pontassieve, prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza dei locali destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale."~~

- Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1: ".... 3.2. Nei casi di seguito indicati, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:

a. Comune di Pelago:

- Località Pelago: edifici che prospettano su strada;
- Località San Francesco: edifici che prospettano su strada;

b. Comune di Pontassieve:

- Località Pontassieve: edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale”.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	24		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	18565	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 46	P 99
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

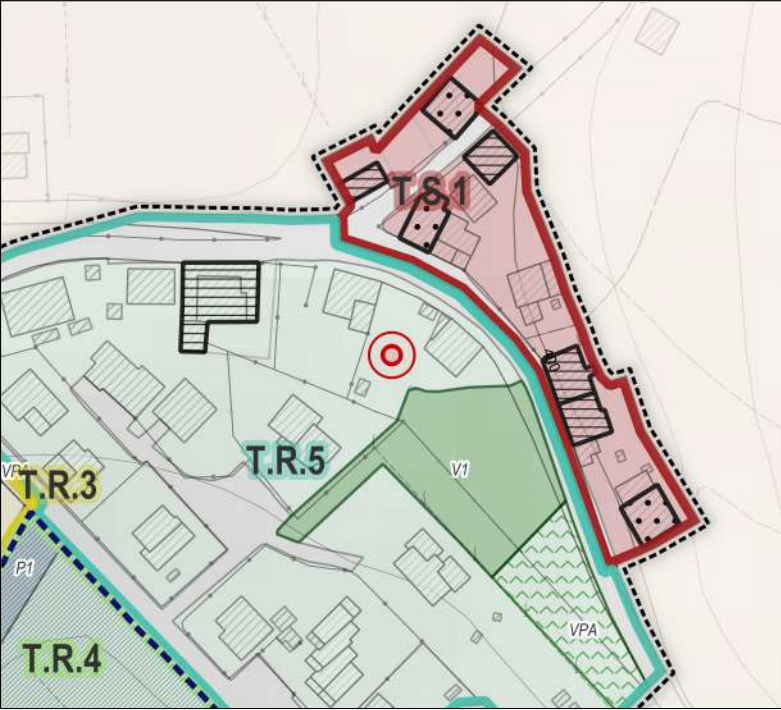
Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di mantenere la previsione del precedente RU di Pelago inserendola nel POI come nuovo lotto edificabile di completamento, eseguibile attraverso intervento diretto e mantenendo stesso dimensionamento (SE 100 mq e piani utili 2).

Controdeduzione tecnica:

L'area proposta, delimitata da due edifici, anche con parete finestrata, appare troppo esigua per un intervento edificatorio coerente con i caratteri morfotipologici del tessuto urbano. Su indicazione della Giunta Municipale nella direttiva del 10 aprile 2025 l'area è stata destinata con la modifica attuale a parcheggio privato e conseguente inserimento della previsione nella tavola QP.3.11.

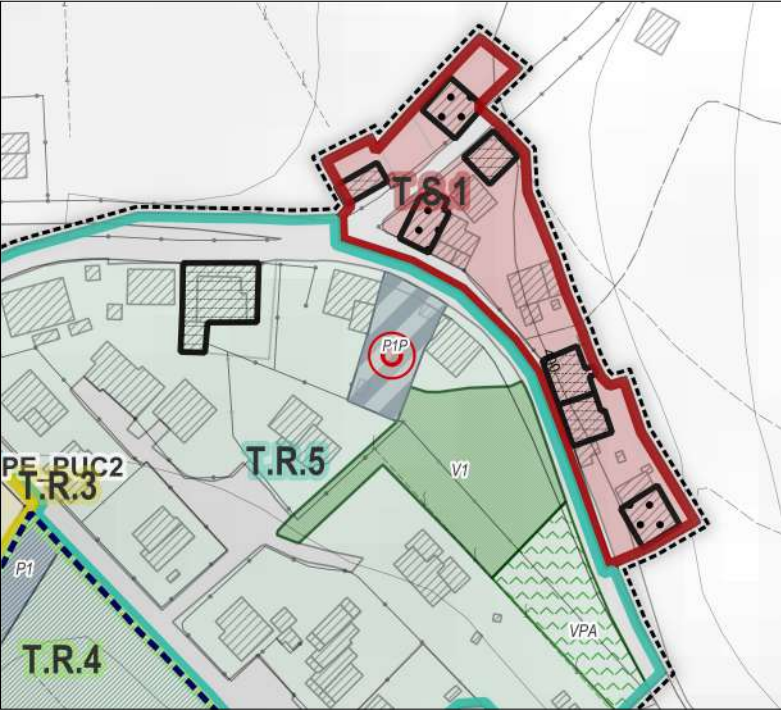
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 24
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Previsioni vigenti
 - Piani e progetti convenzionati
- Mobilità**
 - Viabilità
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	25		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32019	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 100	P 665
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

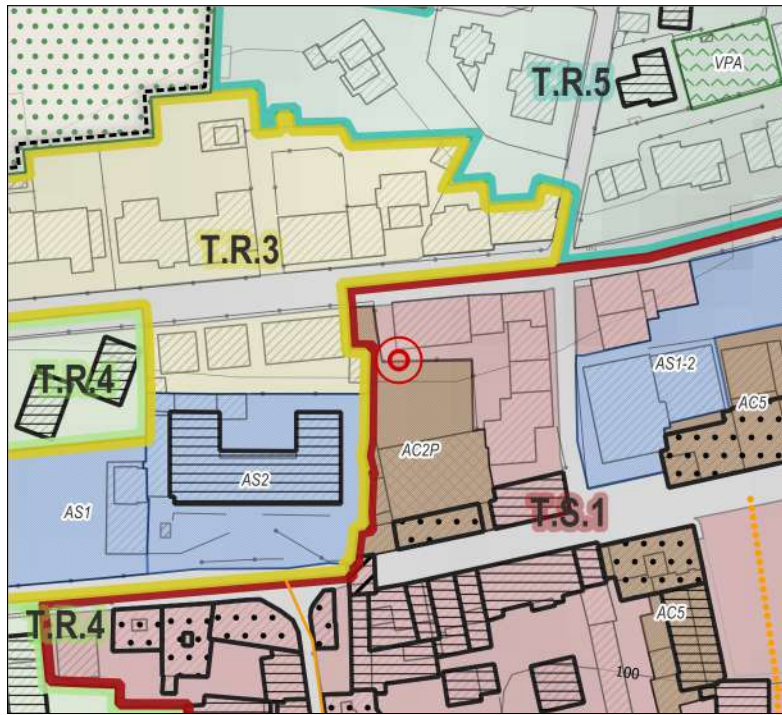
1. la modifica della perimetrazione del tessuto TS1, e conseguentemente del tessuto TR3, inserendo al suo interno anche tutto il subalterno 1 della particella 665;
2. di inserire tutto il subalterno 1 della particella 665 all'interno dell'area individuata come AC2P.

Controdeduzione tecnica:

1. In riferimento al primo punto, l'osservazione viene accolta. Avendo effettuato le verifiche tecniche anche con la documentazione allegata all'osservazione, si ritiene opportuna la modifica e la riperimetrazione dei tessuti così come da osservazione;
2. in riferimento al secondo punto, l'osservazione viene accolta e la particella viene inclusa all'interno dell'area individuata come AC2P.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato

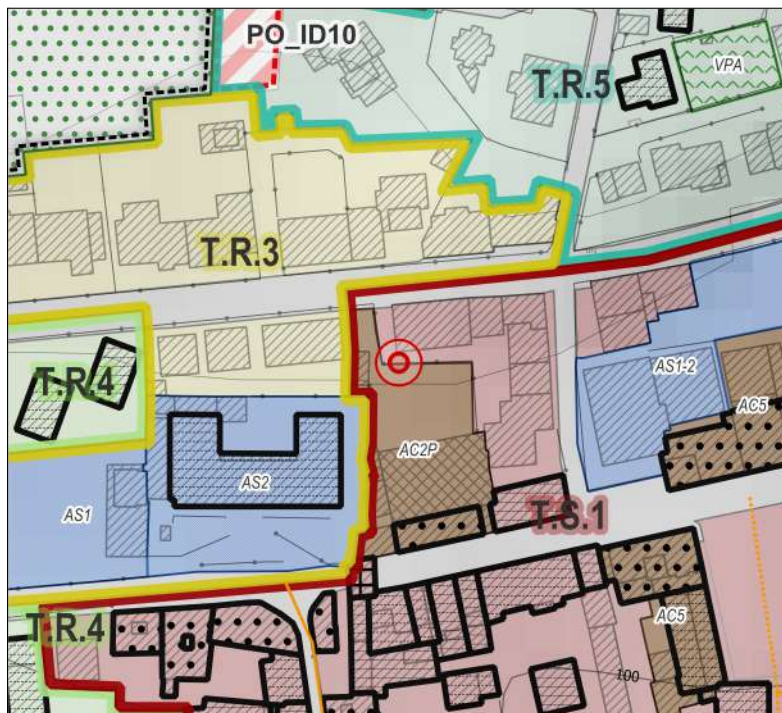


Estratto dall'elaborato QP3

Legenda

- Osservazione 25
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - AS - Aree per l'istruzione
 - Verde privato
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	26		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	315	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 1744
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede per la scheda norma PO_AF.d Borgonuovo est – Tessuto Polifunzionale, le seguenti modifiche:

1. la rimozione dell'intera zona a verde pubblico e la sua trasformazione in zona industriale dotata di una potenzialità edificatoria equivalente a 2.500 mq coperti per un'altezza massima di 2 piani;
2. per la parte della scheda che riguarda gli aspetti attuativi relativi alla zona destinata agli insediamenti residenziali, commerciali e servizi, chiede:
 - a) la modifica dell'altezza dei fabbricati aumentandola fino ad un massimo di 15 ml dalla quota di marciapiede sulla via Aretina;
 - c) l'allargamento della media struttura a 1.200 mq di Superficie Utile di Vendita massima;
 - c) la disponibilità di ampliare l'attività commerciale alla categoria merceologica degli alimentari nell'ambito della media struttura;
3. per la parte della scheda che riguarda gli aspetti infrastrutturali, chiede di:
 - a) rimandare allo strumento attuativo la riallocazione della zona a parcheggio pubblico prossima alle Cantine Ruffino e degli spazi pubblici individuati in scheda;
 - b) prevedere una fascia di sei metri lungo il perimetro del confine con la Cantina Ruffino finalizzata alla realizzazione della continuità di percorrenza pedonale e ciclabile;
 - c) prevedere la realizzazione della viabilità privata di uso pubblico, che partendo dalla prevista rotatoria in Via Raffaello Sanzio si riconnetterà in uscita con la Via Aretina e la collocazione dei parcheggi sia pubblici che privati sotto l'edificio a quota piano ferroviario.



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione appare suscettibile di accoglimento parziale, con lo scorporo della zona già destinata a verde pubblico, che acquisisce una destinazione d'uso produttiva integrando l'area di cui alla scheda 11.PO "Borgo Nuovo Ovest – Industria ferroviaria".

Come disposto dalla deliberazione di Giunta Municipale in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo si dà atto che il dimensionamento richiesto per la nuova area produttiva, funzionale all'attività in fase di insediamento nell'area limitrofa, deriva da specifiche esigenze produttive dell'Azienda e pertanto si dispone la deroga all'applicazione dell'indice perequativo utilizzato nel piano, assegnando all'area un dimensionamento produttivo pari a mq 2500 di SE.

La capacità edificatoria dell'area residua, disciplinata dalla scheda PO_AFd "Borgo Nuovo Est – Tessuto polifunzionale", viene determinata, così come quella delle altre aree di trasformazione urbana, attraverso i criteri perequativi, con riduzione della superficie fondiaria e della superficie edificabile, stante la forte riduzione della superficie territoriale.

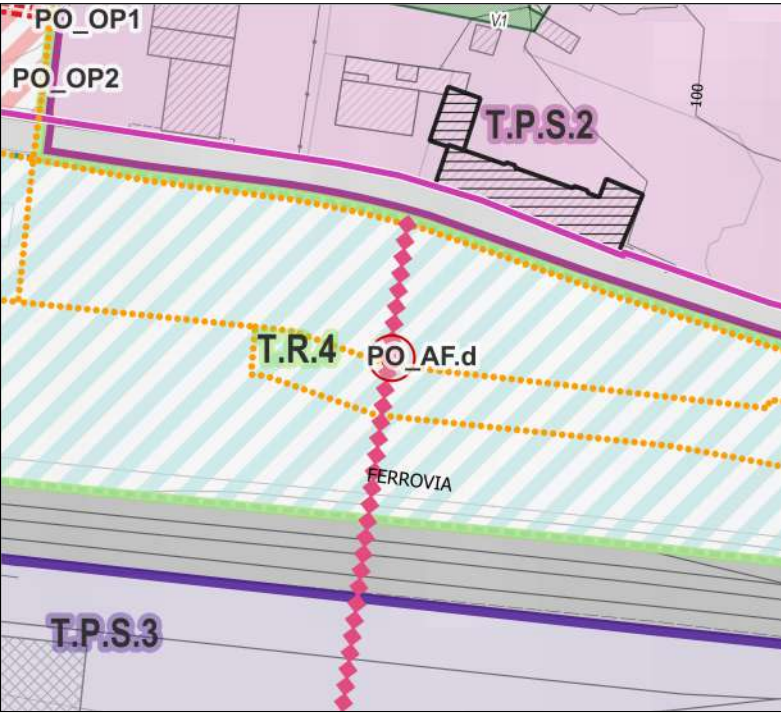
Non appare suscettibile di accoglimento la proposta di elevare a 15 ml l'altezza degli edifici su Via Aretina, né quella di creare un anello viario con sbocco in prossimità della cantina Ruffino, giacché questo sbocco creerebbe un ulteriore intralcio alla circolazione sulla suddetta strada.

Si ritiene che i parcheggi pubblici debbano essere realizzati su aree dedicate, da cedere gratuitamente all'Amm.ne Comunale, e che la loro collocazione debba essere prossima alle nuove funzioni insediabili.

Si rimanda comunque alla scheda PO_AFd "Borgo Nuovo Est – Tessuto polifunzionale", modificata a seguito dell'osservazione, ricordando che, ai sensi dell'articolo 4.4.15 "Aree di trasformazione urbana", lo Schema di indirizzo progettuale, in essa contenuto, *"costituisce un riferimento obbligatorio per il PUC, il PA o il PDR,, che può apportarvi leggere modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, solo per esprese e dimostrate difficoltà tecnico-esecutive o funzionali, anche derivanti da condizioni al contorno."*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato

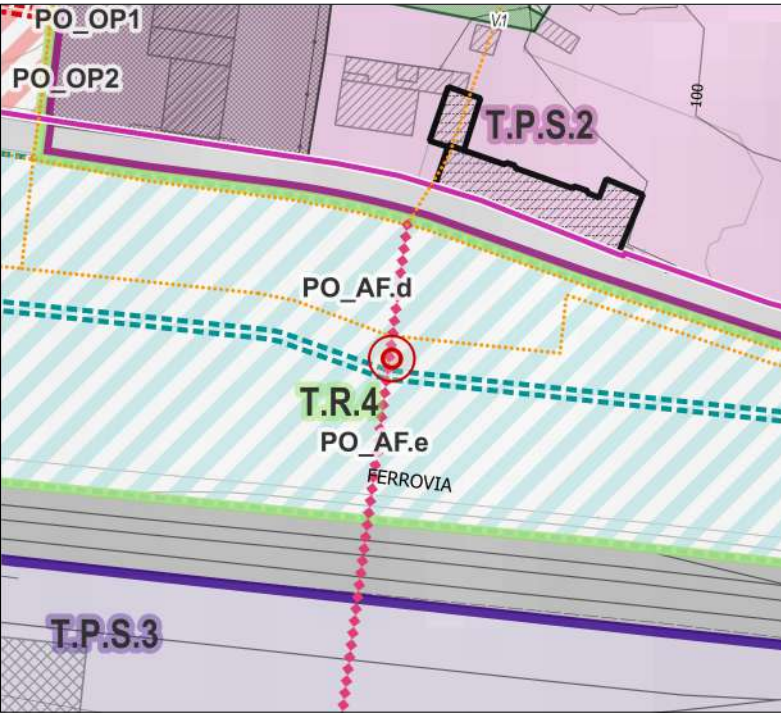


Estratto dall'elaborato QP3

Legenda

- Osservazione 26
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.P.S.2 - Piattaforma produttiva, commerciale, direzionale
 - T.P.S.3 - Isola specializzata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - V - Aree per il verde
- Aree di trasformazione**
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
 - Aree ferroviarie a progettazione coordinata
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Passerella ciclopedonale ferrovia di progetto
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Rete ferroviaria
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	27		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	32026	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 46	P 118
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di mantenere la previsione di RU, di inserire nel POI il terreno come lotto edificabile e destinare a tale area una SUL di 500 mq a destinazione residenziale.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Pelago.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pelago in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

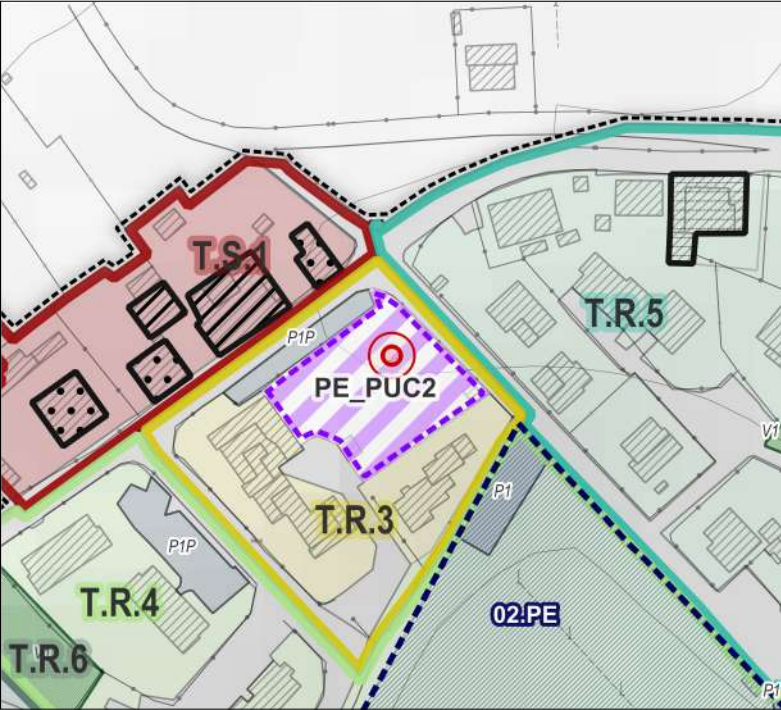
Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP5 mediante inserimento di una nuova scheda norma PE_PUC2 e la modifica della tavola grafica di QP3.11.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 27
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
 - T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Previsioni vigenti**
 - Piani e progetti convenzionati
 - Mobilità**
 - Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	28		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32032	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 98	P 204
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di destinare l'area, che nel POI è classificata in parte come "verde privato" e in parte come "verde di corredo stradale", a parcheggio a servizio di auto e camper.

Controdeduzione tecnica:

L'area indicata, ubicata c/o la confluenza dei fiumi Sieve e Arno, ricade in pericolosità per alluvione frequenti (P2), presenta battenti superiori mediamente a 1,5 ml e magnitudo molto severa. La fattibilità idraulica dell'intervento è condizionata, secondo l'art. 13 comma 4 lett.b della LR 41/2018 a: "parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali".

all'art.2 comma 1, lett. m della LR 41/2018 viene definito il concetto di rischio medio R2:

m) "rischio medio R2", definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del DL 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

In considerazione di quanto sopra esposto risulterà quindi necessario, in caso di accettazione della osservazione, prevedere procedure di protezione civile che in caso di emissione di allerta meteo gialla, arancione e/o rossa, diramata dal Centro Funzionale della Regione Toscana, garantiscano l'interdizione dell'accesso sia in ingresso che in uscita e della fruibilità dell'area parcheggio. Dovranno essere inoltre previsti sistemi di confinamento perimetrale necessari per evitare che, durante un evento alluvionale, i mezzi presenti nel parcheggio possano a causa del loro galleggiamento uscire dal perimetro dell'area e creare ostacolo alla viabilità e nelle aree circostanti. L'eventuale realizzazione di manufatti a servizio del parcheggio dovrà rispettare quanto indicato nella LR 41/2018.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

La definizione di dettaglio delle procedure e degli interventi necessari per il raggiungimento del rischio medio R2 e per la compatibilità relativa al rispetto nella LR 41/2018, dovrà essere esplicitata negli elaborati progettuali specifici inerenti la fase attuativa dell'intervento.

L'osservazione non è accolta ai sensi della deliberazione di Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico, per le seguenti motivazioni:

Non accolta per le problematiche idrauliche che, se realizzato l'intervento richiesto, comporterebbero ai sensi della LR 41/2018 un aggravio delle procedure di protezione civile pubbliche nelle situazioni di allerta metereologica, dando atto che la previsione potrà essere rivalutata al momento dell'approvazione da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale del nuovo modello idraulico del fiume Arno, qualora si verifichi una riduzione dei battenti di piena.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------

Riferimento grafico POI adottato

Estratto dall'elaborato QP3



Legenda

- Osservazione 28
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale

Territorio urbanizzato

- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
- Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Servizi di interesse locale

- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- P - Aree per i parcheggi
- V - Aree per il verde
- Verde privato

Mobilità

- Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
- Percorsi pedonali esistenti
- Piste ciclabili di progetto

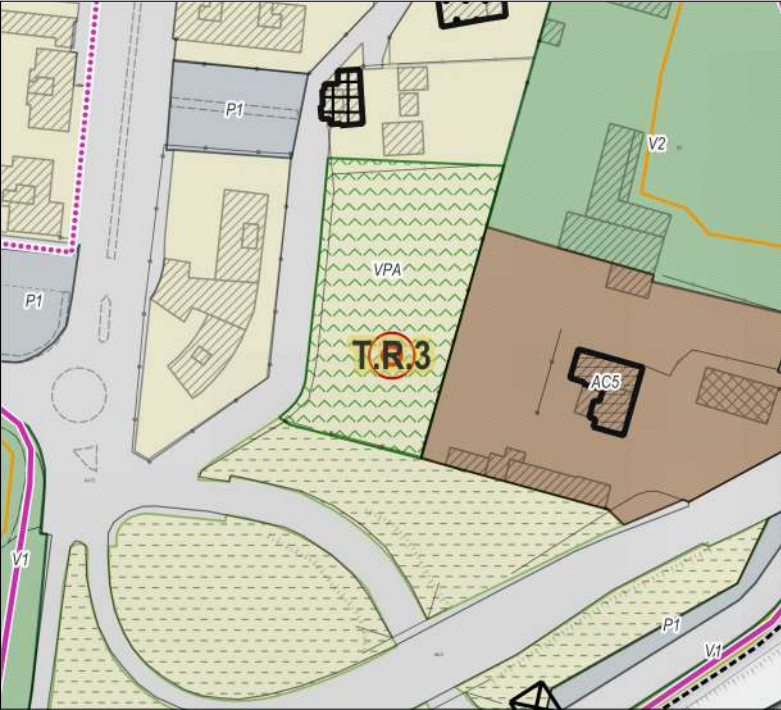
Viabilità

- Sedi stradali esistenti
- Verde di corredo stradale

Infrastrutture verdi

- Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	29		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32102	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 97	P 1090
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

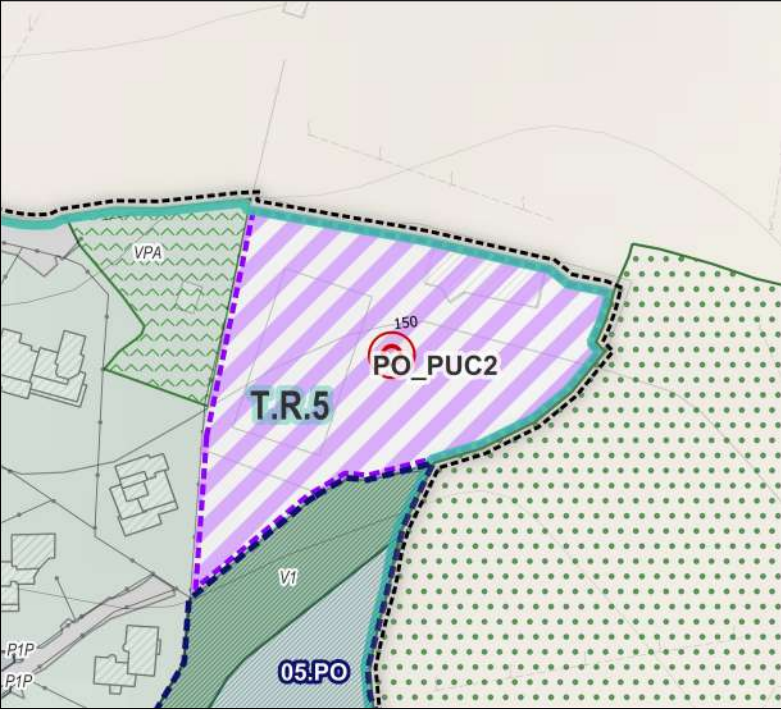
1. L'osservante chiede che l'area individuata dalla sigla PO_PUC2 – Pontassieve Don Maestrini sia ricondotta agli indici previsti nella scheda norma P14 del vigente RU, con una edificabilità espressa in SUL di almeno 2.100 mq.
2. L'osservante, nell'ipotesi in cui l'intervento venga realizzato così come previsto dal POI, chiede che:
 - a) in caso di realizzazione da parte del proponente delle opere di urbanizzazione primaria, vengano scomputati anche gli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria siano eseguite direttamente dal Comune con il solo pagamento degli oneri a carico del proponente.

Controdeduzione tecnica:

Il POI ha sostituito il precedente RU e predisposto un nuovo progetto di territorio conforme al Piano Strutturale. Si conferma, pertanto, in relazione al punto 1 della descrizione, la previsione del POI adottato.

In relazione al punto 2 si richiama la convenzione Rep. 676 raccolta 422 del giorno 10.11.2017, sottoscritta anche dalla proprietà Area Don Maestrini e relativi obblighi assunti. In relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria si rimanda alla convenzione che regolerà l'intervento.

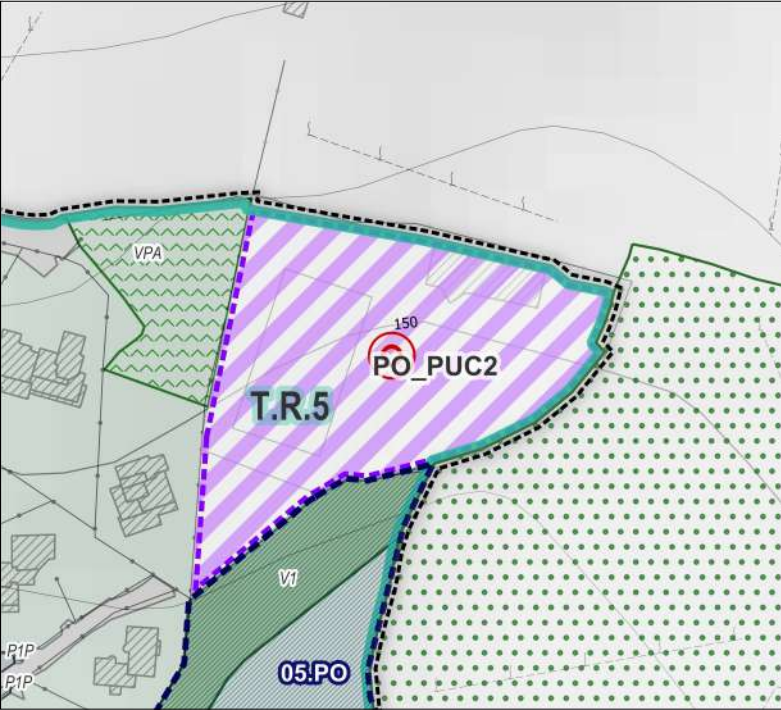
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------



Legenda

-  Osservazione 29
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
-  Ambito periurbano
-  Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
-  T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Servizi di interesse locale**
-  P - Aree per i parcheggi
-  V - Aree per il verde
-  Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Previsioni vigenti**
-  Piani e progetti convenzionati
- Nuove previsioni**
-  Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
- Viabilità**
-  Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	30		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32103	del	23.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 96	P 113
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la correzione della tavola QP.3.5. Il fabbricato, schedato con sigla PO_PON_245, non risulta avere, nella tavola QP.3.5, il retino che identifica la classe di valore 3 attribuitagli nella schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione viene accolta in quanto si tratta di un mero errore di rappresentazione cartografica. Pertanto, avendo effettuato le verifiche tecniche anche con la documentazione allegata all'osservazione, si ritiene opportuna la correzione e la modifica della tavola QP.3.5.

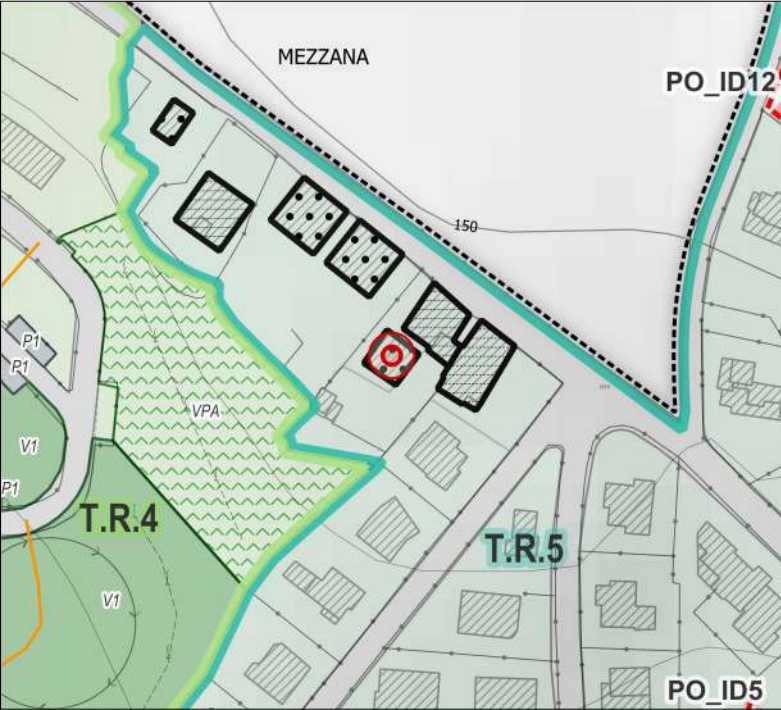
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 30
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Nuove previsioni
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	31		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32148	del	24.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2489
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di escludere i propri terreni, identificati catastalmente dalle particelle in oggetto, dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. La richiesta deriva dal fatto che la proprietà sta valutando la possibilità di procedere con il passaggio al catasto urbano del terreno oggetto di esproprio e la successiva fusione con l'appartamento di proprietà sito in Via Algeri n. 19 in modo da far risultare, da un punto di vista catastale, le particelle in questione di pertinenza dell'immobile adibito ad abitazione principale.

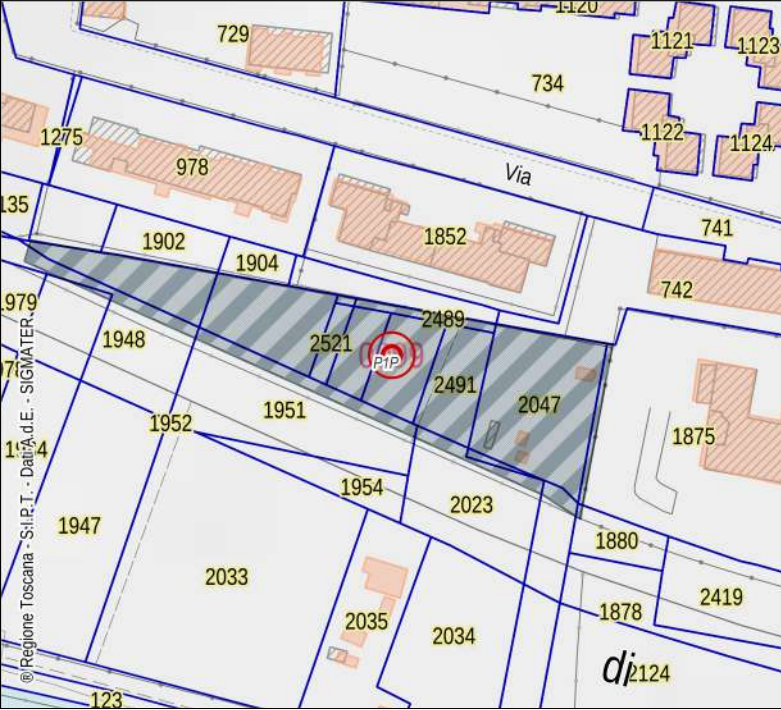
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve del 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato

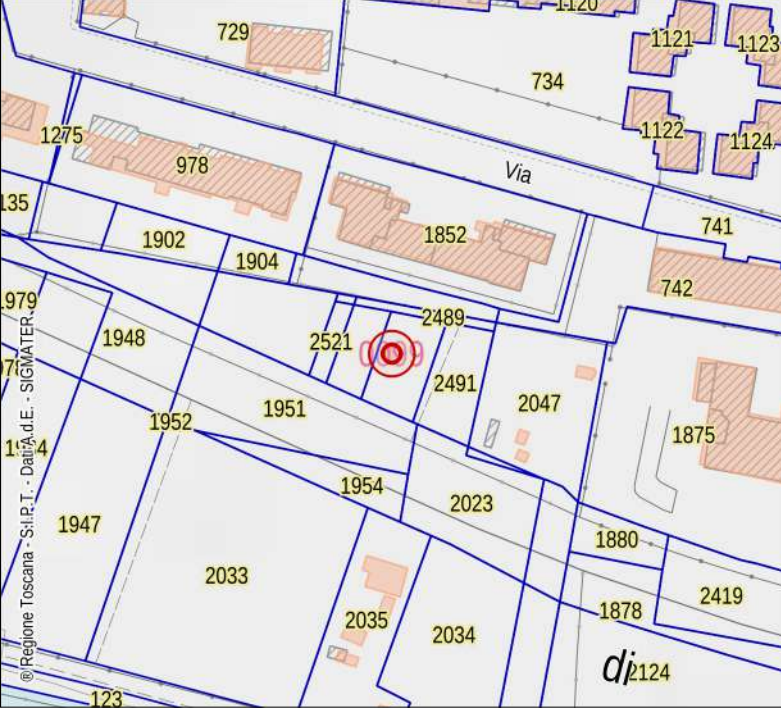
Estratto dall'elaborato QP6



Legenda

- Osservazione 31
- Servizi di interesse locale
- Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	32		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32149	del	24.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2489
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

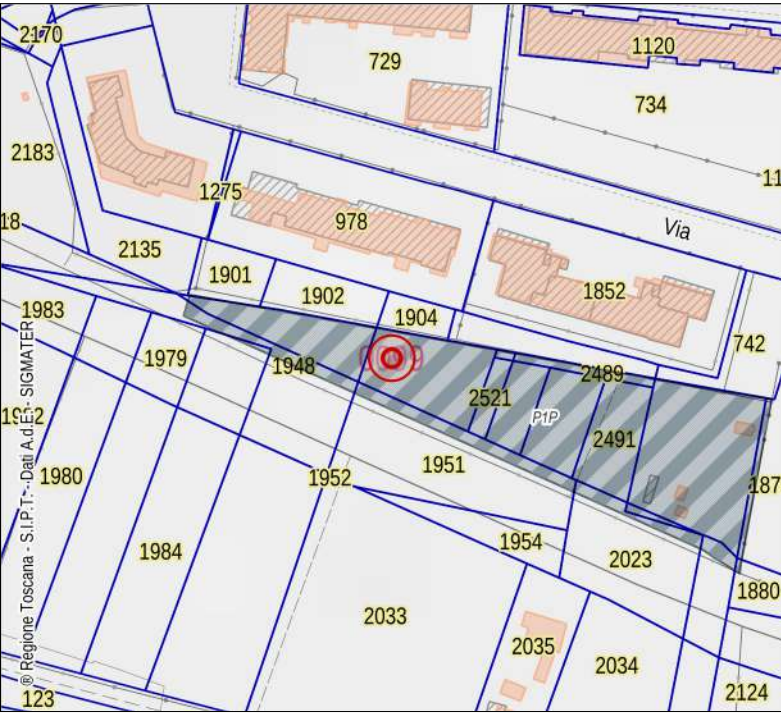
L'osservante chiede che:

1. in caso di esproprio dei terreni in questione vengano riposizionati i contatori a cure e spese del Comune di Pontassieve in maniera da non precludere la fornitura elettrica dei terreni circostanti;
2. la valutazione dei terreni oggetto di esproprio tenga in considerazione il valore reale di mercato anche e soprattutto in considerazione delle compravendite dei terreni adiacenti.

Controdeduzione tecnica:

In accoglimento di altre osservazioni, la previsione di parcheggio pubblico viene modificata in verde privato. L'osservazione esula comunque dalle competenze del POI e come tale risulta non pertinente.

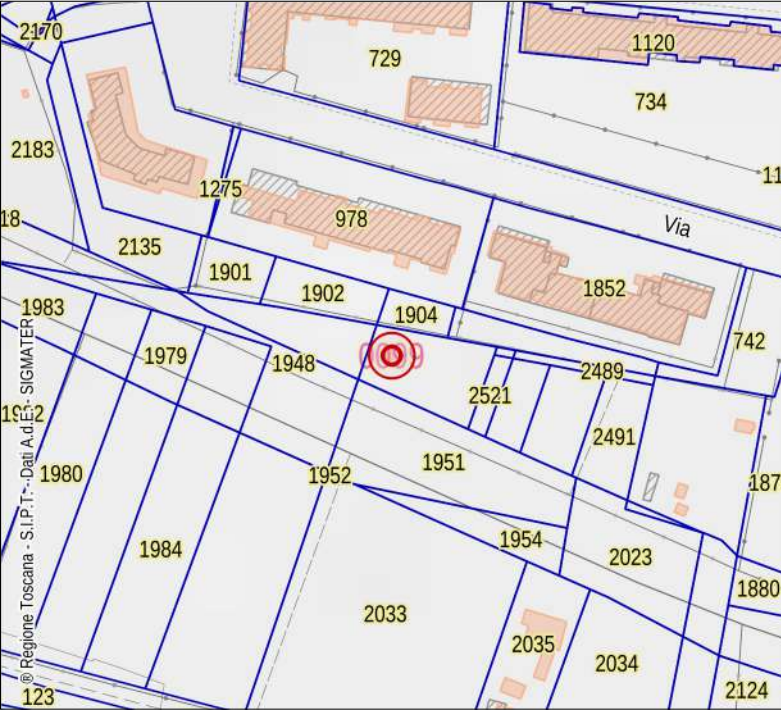
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 32
-  Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	33		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32153	del	24.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 360
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

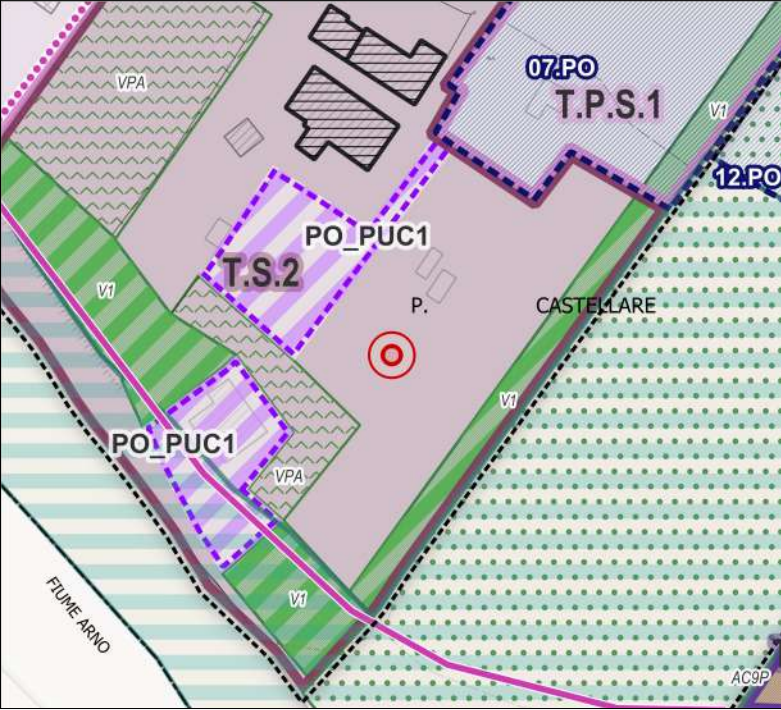
L'osservante chiede di modificare la tavola QP.3.4 – Territorio urbanizzato – Disciplina delle trasformazioni – Sieci est come segue:

1. ridurre la fascia di verde pubblico da espropriare fino a una distanza massima di 3 metri dal limite dell'area della pista ciclabile;
2. ridurre la fascia di verde pubblico sul lato verso Firenze in aderenza all'edificio destinato a "bicigrill", mutandolo in verde privato.

Controdeduzione tecnica:

Si ritiene che parte dell'area già prevista a verde pubblico possa essere più propriamente utilizzata come verde privato a servizio della nuova struttura di supporto al parco fluviale e che, più a ovest, possa essere sufficiente una fascia lungo la pista ciclabile, contenendo gli oneri della manutenzione pubblica. L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

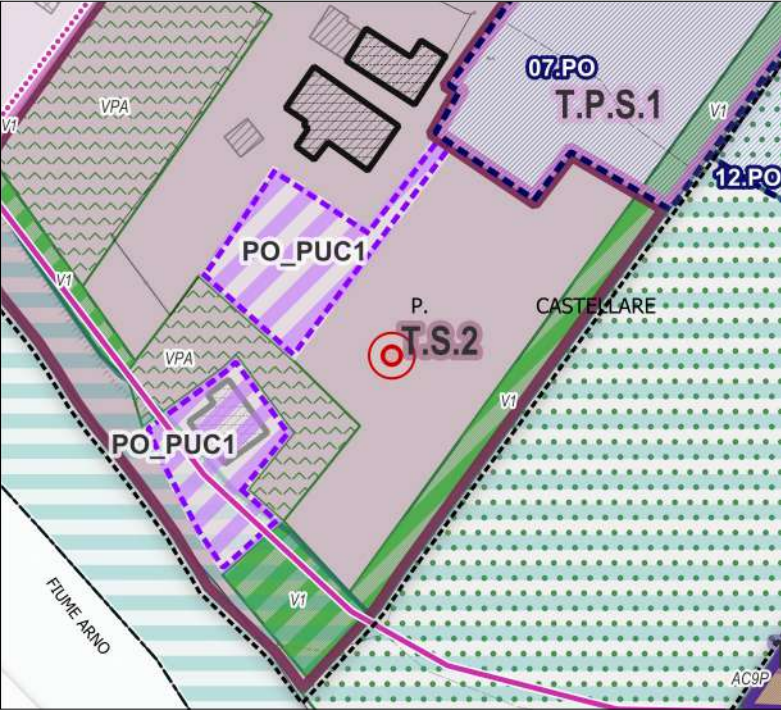
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 33
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
 - T.P.S.3 - Insula specializzata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Previsioni vigenti**
 - Piani e progetti convenzionati
 - Nuove previsioni**
 - Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Piste ciclabili di progetto
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	34		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32165	del	24.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 4.3.15 in modo da consentire, all'interno dell'ambito periurbano, addizioni volumetriche e interventi pertinenziali, come definiti dalle NTA del POI, che comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è suscettibile di accoglimento per gli interventi pertinenziali, contenendoli entro il 10% del VE, attraverso la seguente modifica all'articolo 4.3.15, punto 2.3:

"3. Al loro interno, in conformità al PSI, sono comunque vietati:

- a. ...*
- b. nuove costruzioni, con l'eccezione degli interventi pertinenziali, contenuti entro il 10% del VE, e dei manufatti funzionali agli orti sociali, realizzati in materiali naturali, leggeri e semplicemente ancorati al suolo secondo le specifiche disposizioni del REC; ..."*

L'osservazione non è accolta in riferimento alle addizioni volumetriche.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	35		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32292	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 60	P 121
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire all'art. 1.2.4. punto 2.3 la seguente specifica "sono escluse dall'applicazione del suddetto articolo le semplici trasformazioni in terrazze di coperture piane preesistenti alla data di adozione del presente POI".

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta attraverso la modifica dell'art. 1.2.4, punto 2.3, così come segue.

"3. Ferma restando la realizzazione di terrazze nelle coperture piane esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, è consentita alle seguenti condizioni: ...".

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	36		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32293	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 60	P 121
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di specificare al punto 3.3 dell'art. 4.4.2 che è vietato il mutamento di destinazione d'uso in favore della residenza nei locali posti al piano seminterrato fatta eccezione di quelli isolati e non prospicienti la pubblica via.

Controdeduzione tecnica:

1. Il POI disciplina solo i piani terra degli edifici in quanto hanno una relazione diretta con la strada. Anche sulla base di altre osservazioni, comunque, l'art. 4.4.2, punto 3.2, è così modificato:

"2. Nei casi di seguito indicati, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:

a. Comune di Pelago:

- Località Pelago: edifici che prospettano su strada;*
- Località San Francesco: edifici che prospettano su strada;*

b. Comune di Pontassieve:

- Località Pontassieve: edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.*
- Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale".*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	37		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32294	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 100	P 259
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire al punto 2.3 dell'art. 1.2.5 la seguente specifica: "Alle norme sopra richiamate fanno eccezioni la trasformazione di coperture piane, pensiline o altre strutture già esistenti alla data di adozione del POI, da riqualificare come terrazze e/o balconi, senza alterazione del profilo e della proiezione in pianta del fabbricato".

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta, attraverso la modifica dell'art. 1.2.5, punto 2.3, così come segue:

"3. Ferma restando la realizzazione di terrazze e/o balconi nelle coperture piane, nelle pensiline o in altre strutture esistenti all'adozione delle presenti norme, la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, è consentita alle seguenti condizioni: ...".

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	38		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32295	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 2	P 151
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

1. che il taglio minimo dell'alloggio sia convertito in taglio medio di 80 mq di SE in modo da fornire una maggiore flessibilità di intervento tenendo conto delle esigenze di mercato e soprattutto in relazione alle tipologie dei fabbricati;
2. che venga consentito quanto contenuto al punto 3.1 dell'art. 1.2.4 per gli edifici di classe 3, anche per gli edifici di classe 2 e che sia dunque possibile intervenire con apposizioni di siepi a terra;
3. che per gli edifici con classe di valore 2 e 3 il rapporto illuminante consentito sia di 1/12 già in sede di approvazione del piano, senza dover chiedere in deroga il parere all'ASL.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta attraverso la modifica dell'art. 4.3.10, punto 2.1 e 2.2, così come segue:
*"1. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 80 mq". Accolta*
*2. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini non abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 60 mq.". Accolta*
2. Osservazione accolta facendo salvi i giardini formali, con integrazione all'art. 1.2.3, punto 3.1, così come segue:
*"1. Nelle aree di pertinenza... **Solo in assenza di giardini formali storicizzati, sono consentite siepi in piena terra posizionate in coerenza con la semiologia del luogo: di tale coerenza dà conto il progetto relativo all'edificio di riferimento.**"*
3. Si tratta di requisiti igienico sanitario che costituiscono oggetto delle norme regolamentari. Non accolta

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 38
-  Aree boscate

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

-  Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
-  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

-  Colline della Valdisevie (02)

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	39		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32296	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 60	P 121
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di specificare al punto 3.2 dell'art. 4.4.6 inerente i tessuti TR3 che è vietato il mutamento di destinazione d'uso in favore della residenza nei locali posti al piano seminterrato fatta eccezione di quelli isolati e non prospicienti la pubblica via.

Controdeduzione tecnica:

Il POI disciplina solo i piani terra degli edifici in quanto hanno una relazione diretta con la strada. Anche sulla base di altre osservazioni, comunque, l'art. 4.4.6, punto 3.2, è così modificato:

"2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	40		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32297	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 3	P 126
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

1. che, in riferimento alla norma contenuta all'art. 1.2.3 punto 2.2 riguardante gli interventi ammessi sugli edifici di classe 2, possa essere consentita la realizzazione di soppalchi all'interno della sagoma esistente anche con altezza media superiore a 2,40 m e quindi con incremento della superficie utile e/o superficie edificata;
2. che, in riferimento alla norma contenuta al punto 2.5 dell'art. 1.2.3 riguardante il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, venga precisato il taglio minimo dell'alloggio abitativo e che venga consentita l'applicazione dell'art. 24 del testo unico dell'edilizia comma 5 bis, modificato con la Legge 105/2024;
3. che, in riferimento alla norma contenuta al punto 3 dell'art. 1.2.3 riguardante interventi sulle aree di pertinenza, venga consentito quanto consentito al punto 3 dell'art. 1.2.4 (edifici di classe 3) perché nell'intervento che deve essere realizzato sull'edificio in questione, vista l'ampia superficie, il frazionamento è necessario per creare unità immobiliare di superfici idonee alla commerciabilità ed è indispensabile, in alcune circostanze, procedere al frazionamento di aree esterne pertinenziali. Pertanto viene chiesto anche che le divisioni con siepi a terra vengano consentite laddove l'esterno non abbia una configurazione ben definita di valore da conservare;
4. che venga considerata, per gli interventi sugli edifici esistenti di classe 2 e per quanto indicato all'art. 1.1.4, la possibilità di poter realizzare almeno delle finestre a tetto a filo di falda per poter procedere al recupero delle zone sottotetto a fini abitativi, che è sempre consentito da ogni grado della RC, al fine di raggiungere un rapporto illuminante per i vani abitativi e di areazione e di ventilazione per i vani accessori. L'osservante chiede, inoltre, che all'art. 1.2.3 punto 2.3 venga consentita la possibilità di realizzare terrazza a tasca nella copertura, rivolte verso i prospetti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

In conclusione chiede che sugli edifici di classe 2 siano consentiti alcuni interventi compresi nella ristrutturazione RC2, in particolare:

- a) le modifiche alla copertura senza alterare le altezze in gronda ed al colmo (terrazza a tasca), nei soli casi di recupero di spazi sottotetti o nei casi di costruzione di soppalchi quando l'unità interessata non sia dotata di pertinenze esclusive all'aperto (giardini e terrazze);



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

b) l'incremento di SE all'interno delle singole unità immobiliari quando l'elevata altezza dei vani consenta la costruzione di soppalchi con altezza media superiore a mt. 2,70, anche all'interno delle zone classificate TS1 e TS2;

5. che, in riferimento alla norma contenuta al punto 2.7 dell'art. 1.2.3 riguardante la deroga delle norme sanitarie, per gli edifici di tali caratteristiche storiche, inseriti in classe di valore 2 e 3, venga consentito un rapporto illuminante pari a 1/12 già in sede di approvazione del piano, senza dover chiedere in deroga il parere all'ASL;

6. che nella ristrutturazione conservativa RC1 sia mantenuta la norma della riorganizzazione funzionale che non comporti modifiche alle strutture orizzontali e verticali dell'edificio riferendosi però alle partizioni esistenti orizzontali e consentendo l'inserimento di nuove partizioni orizzontali strutturali sopraelevate rispetto alle esistenti, dove l'altezza lo consente, ai fini del recupero di porzioni di edificio leggermente seminterrate non proponibili a tale quota per fini abitativi. Viene chiesta la possibilità di realizzare nuovi solai al piano terra o leggermente rialzati al posto del solaio esistente posto a quota seminterrata lasciando visibili in alcuni tratti del nuovo solaio il vecchio piano di calpestio sottostante.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con la modifica dell'art. 1.2.3, punto 2.2, così come segue:

"2. Vi è ammessa la realizzazione di soppalchi ~~ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA), a condizione che: ...~~"

2. Il POI non definisce la superficie minime degli alloggi in relazione al carattere degli edifici. In mancanza di specifiche disposizioni relative ai diversi ambiti territoriali, ovvero in mancanza di specifiche norme regolamentari, si applicano le norme di ordine superiore. Non accolta

3. Osservazione accolta, facendo salvi i giardini formali esistenti. L'art. 1.2.3, punto 3.1, viene così integrato:

"1. Nelle aree di pertinenza... *Solo in assenza di giardini formali storicizzati, sono consentite siepi in piena terra posizionate in coerenza con la semiologia del luogo: di tale coerenza dà conto il progetto relativo all'edificio di riferimento.*"

4. Art. 1.1.4, punto 2.1.1, lettera a: osservazione parzialmente accolta per le finestre a filo falda, ma non per le terrazze a tasca, con la seguente integrazione (ripetuta anche al punto 2.1.1, lettera b):

"...Ammette: ... *la realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio; ...*"

5. Si ritiene opportuno il mantenimento della norma. Non accolta

6. Osservazione accolta nei limiti di cui al precedente punto 1 (soppalchi)

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	41		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32297	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 3	P 134
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che il taglio minimo dell'alloggio sia convertito in taglio medio di 80 mq di SE.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione, riferita all'art. 4.3.10, punto 2, è accolta con le seguenti modifiche e integrazioni:

"2. Frazionamento

1. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 80 mq...

2. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini non abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 60 mq. "

Viene di conseguenza modificato il punto 1.1.a dello stesso articolo:

"Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola:

- a. in assenza di programma aziendale: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 71, con incremento delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, purché con una SE **minima di media non inferiore a 80 mq;** "

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	42		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32298	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di estendere, tenuto conto della volontà del POI di favorire per le aree urbane a funzionale residenziale mista lo sviluppo di percorsi ciclo pedonali e pocket parks, alle aree TR.3 e TR.4, per i soli casi di recupero del patrimonio edilizio esistente o cambio di destinazione d'uso, la possibilità di reperire gli standard a parcheggio pertinenziali e stanziali in altra area rispetto al fabbricato in oggetto, sempre all'interno del centro urbano ad una distanza misurata in un raggio di 500 metri lineari dal fabbricato stesso. Così facendo sarà possibile stimolare dinamiche urbane di qualità in tema "residenza" ed "esercizi di vicinato".

Controdeduzione tecnica:

Osservazione parzialmente accolta, con la modifica dell'art. 4.2.4, punto 4.2.3, così come segue:

"3. Ove le condizioni locali non ne permettano la realizzazione, i parcheggi privati possono essere realizzati nelle vicinanze dell'unità immobiliare interessata dagli interventi e comunque:

- parcheggi per la sosta stanziale (tutte le destinazioni d'uso): entro un raggio di ~~50~~ 300 ml in linea d'aria, misurati dall'ingresso dell'unità immobiliare di riferimento;*
- parcheggi per la sosta di relazione (strutture commerciali e turistico-ricettive): entro un raggio di ~~20~~ 150 ml in linea d'aria, misurati dall'ingresso dell'unità immobiliare di riferimento."*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	43		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32300	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 88	P 676
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire la particella di sua proprietà, identificata catastalmente al Foglio 88 particella 676 del Comune di Pontassieve, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con conseguente capacità edificatoria per la realizzazione di un edificio per civile abitazione composto da due unità immobiliare da destinare a residenza.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale Intercomunale ha individuato la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. Pertanto, il PSI ha definito al contempo il Perimetro del Territorio Urbanizzato e del Territorio Rurale nella tavola STA.09, disciplinandoli all'art. 11 dell'elaborato PSI_NTA. Il POI è stato redatto coerentemente con la disciplina del PSI ed ha declinato il Perimetro del Territorio Urbanizzato solamente ad una scala di maggior dettaglio.

Nel caso specifico le aree oggetto di osservazione sono individuate nel PSI all'interno del Territorio Rurale e il loro inserimento nel POI come area di completamento comporterebbe la modifica del Perimetro del Territorio Urbanizzato nel PSI e quindi una sua variante. Pertanto l'osservazione non è pertinente in quanto la richiesta effettuata non è tema del Piano Operativo. Nel POI restano, dunque, fermi tutti i perimetri così come individuati dalla nel PSI.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

 Osservazione 43

 Aree boscate

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

Itinerari tematici ed escursionistici esistenti

 Principali itinerari tematici

 Rete sentieristica CAI

Territorio rurale

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

 Colline di Monteloro (03)

Mobilità

 Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024

Infrastrutture verdi

 Parco fluviale territoriale

Servizi pubblici di interesse locale

 P - Aree per i parcheggi

 V - Aree per il verde

Servizi pubblici di interesse locale di progetto

 Aree per il verde di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	44		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32315	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di modificare l'art. 4.3.10 delle NTA del POI, richiedendo le seguenti variazioni:

- in riferimento alla norma contenuta al punto 2.1 chiede di ridurre il dimensionamento delle unità immobiliari, derivanti da frazionamenti, a 60 mq;
- in riferimento alla norma contenuta al punto 3.4 viene condiviso il diniego di cambio d'uso verso la residenza, ma viene richiesto che sia ammesso il cambio di uso verso funzioni accessorie;
- in riferimento alla norma 3.5 chiede che venga consentita la demolizione e l'accorpamento di edifici esistenti con mutamento della destinazione d'uso in favore della residenza non agricola con un massimo di 150 mc;
- in riferimento alla norma 3.6 chiede che il mutamento della destinazione d'uso di edifici non residenziali in favore della residenza non agricola dia luogo a:
 - SE esistente fino a **200 mq**: pieno riutilizzo della SE esistente;
 - SE esistente **> 200 mq**: riutilizzo fino al 50% della SE eccedente i **200 mq**, con utilizzo della porzione residuale a funzioni accessorie alla residenza.

Controdeduzione tecnica:

1. Anche sulla base di altre osservazioni, l'art. 4.3.10, punto 2.1, viene così modificato:

"2. Frazionamento

- Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 80 mq...*
- Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini non abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 60 mq. "*
- Il punto 3.4 dello stesso articolo viene così modificato (consentendo mutamento e miglioramento dei manufatti, con mantenimento dei caratteri costruttivi):



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Comuni di Pontassieve e Pelago

"4. ~~Non è consentito~~ Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti *legittimi*, costituiti da baracche o tettoie o comunque realizzati con materiali leggeri (legno, ferro, ecc.) *è consentito, ai sensi del successivo punto 4 del presente articolo, purché per usi compatibili diversi dalla residenza.*"

3. Osservazione non accolta

4. Osservazione parzialmente accolta con la seguente modifica al punto 3.6:

"6. Il mutamento della destinazione d'uso di edifici non residenziali, agricoli o meno, in favore della residenza non agricola può dare luogo a *(ogni livello di SE presuppone quanto previsto per i livelli inferiori):*

- SE esistente fino a 150 mq: pieno riutilizzo della SE esistente;
- SE esistente *> compresa tra 150 e 300 mq: pieno riutilizzo fino al 50% della SE eccedente i 150 mq, con demolizione senza ricostruzione* utilizzo della porzione residuale *quale SA;*
- SE esistente compresa tra 300 e 500 mq: pieno riutilizzo fino al 30% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua *quale SA;*
- SE esistente compresa tra 500 e 1.000 mq: pieno riutilizzo fino al 10% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua *quale SA;*
- SE esistente eccedente i 1.000 mq: utilizzo della porzione eccedente i 1.000 mq *quale SA.*"

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	45		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32328	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2489
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☒ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti, in seguito alla comunicazione di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per i terreni racchiusi tra il raccordo via Algeri e la caserma, comunicano il proprio dissenso a tale previsione riportando le seguenti ragioni:

- la zona non ha problematiche legate alla carenza di parcheggi;
- l'area è difficilmente raggiungibile, da una parte è delimitata dal raccordo e per il resto è circondata da proprietà private;
- nelle vicinanze è presente un'area di proprietà Comunale, in passata destinata ad orti sociali ed oggi non più utilizzata, su cui potrebbe essere spostata la previsione senza dover procedere all'esproprio dei terreni in questione.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta con la previsione di verde privato nell'area ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico. Accolta con modifica elaborato QP6.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 45
-  Aree per i parcheggi di progetto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	46		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32336	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 801
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, riguardo la scheda norma PO_08, chiede:

- di correggere il refuso presente all'interno della tabella di dimensionamento della scheda norma. In particolare si chiede di riportare nella colonna "dotazioni minime aree per servizi pubblici" la giusta estensione della Superficie Fondiaria indicata nei "Dati Urbanistici" e conseguentemente di aggiornare conteggi delle dotazioni;
- in riferimento alla realizzazione di copertura con tetti verdi, la quale costituisce solo una delle possibili soluzioni tecniche realizzabili ai fini dell'occultamento di un intervento edilizio, di ampliare e trovare soluzioni progettuali alternative che rientrino nel rispetto dei caratteri identitari del luogo a beneficio della mitigazione dell'impatto visivo complessivo dell'intervento. Si evidenzia inoltre l'impossibilità di occultare tramite tetto verde l'area di carico e scarico in quanto, data la dimensione necessaria per uno stabilimento manifatturiero, costituirebbe un'opera edilizia aggiuntiva incompatibile con quanto già previsto nei parametri urbanistici, e di rilevante impatto visivo a discapito dell'auspicato occultamento. La posa di tetto verde non può prescindere, infatti, dalla realizzazione di una struttura di sostegno con rilevanza edilizia che altrimenti non sarebbe necessaria;
- rispetto alle "prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento" le seguenti modifiche:
 - con riferimento alla previsione riguardante "il rafforzamento delle relazioni ecologiche monte – valle attraverso il potenziamento della vegetazione ripariale lungo i due borri laterali" di cui al punto b1 viene fatto presente che la normativa di riferimento e segnatamente – inter alia – il RD 523/1904 pongono significative limitazioni alla possibilità di realizzare questa tipologia di interventi. Si chiede di rettificare la prescrizione in esame tramite una formulazione da cui si evinca che in caso di impossibilità di realizzare il potenziamento della vegetazione per le ragioni esposte non sarà riscontrabile alcuna violazione della prescrizione in esame; nonché tramite la previsione di interventi di riqualificazione alternativi;
 - con riferimento alla previsione riguardante "la creazione di una barriera verde tra la ferrovia e la strada di monte parallela al tracciato ferroviario (a SE dell'area di intervento) di cui alla lettera b1 si osserva che è necessario che:
 - la scelta pianificatoria sia coerente con la destinazione complessiva dell'area in cui si inserisce l'intervento; poiché l'area confina con terreni destinazione agricola, è necessario preservare il regolare svolgimento dell'attività vitivinicole consentendo il passaggio e manovrabilità dei macchinari;
 - la formulazione della prescrizione tenga conto delle limitazioni derivanti dalla normativa;
 - analoghe considerazioni si riferiscono alle previsioni riportate nel capoverso conclusivo della lettera (b1);



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

d) con riferimento alla previsione di cui alla lettera c, si chiede di prevedere espressamente la possibilità di assolvere la quota di standard urbanistico dovuta, in parte o totalmente, sia tramite la monetizzazione, sia con la realizzazione delle opere a scomputo rimandando la loro definizione al Piano Unitario Convenzionato;

e) con riferimento alla prescrizione di prevedere tetti verdi in copertura dei corpi di fabbrica si richiede di poter ampliare il ventaglio delle soluzioni progettuali nel rispetto delle cromie del luogo;

f) con riferimento alle previsioni riferite al contenuto della Convenzione che accompagna il progetto si osserva quanto segue:

- (i) è presente un refuso nell'indicazione delle lettere di suddivisione delle prescrizioni;
- (ii) in relazione alle lettere a., b. e b. (lettera c.) si rinvia alle considerazioni già svolte in relazione alla tutela delle attività vitivinicole e ai limiti derivanti dalle fasce di rispetto, con richiesta di inserire il riferimento alla circonferenza minima anziché al diametro degli alberi;
- (iii) in relazione alla lettera (d) si chiede di rettificare il riferimento all'"impianto" con la "messa a dimora" in quanto tecnicamente più corretto;
- (iv) in relazione alla lettera (e) nel comprendere l'intenzione dell'Amministrazione per la dotazione del servizio "punto ristoro per bici" si ritiene opportuno segnalare che l'interesse pubblico sotteso alla prescrizione potrebbe essere garantita con differenti modalità da stabilire nelle more della definizione del contenuto della Convenzione;

4. con riferimento alle "Prescrizioni di fattibilità archeologica" viene osservato che l'area non ricade in zona a rischio archeologico;

5. con riferimento alle NTA del POI, si chiede l'eliminazione dei riferimenti all'errata estensione della superficie fondiaria dell'area in esame all'interno della tabella 2 delle "tabelle sinottiche previsione POI" e di ogni altro passaggio delle NTA o di documento di piano che riporti tale dato errato;

6. in riferimento al reperimento dei parcheggi per l'assolvimento dello standard nei pressi della previsione in oggetto, si chiede di valutare l'ampliamento dell'area già utilizzata a parcheggio pubblico a raso lungo via dei Mandorli in modo da consentire la possibilità di incrementare posti auto mediante una diversa configurazione del resede pedonale e della fascia incolta retrostante.

Controdeduzione tecnica:

- Relativamente al refuso sulla superficie del lotto assunto per la base di calcolo delle dotazioni l'osservazione risulta accoglibile con conseguente modifica della scheda.

- Relativamente alla richiesta di eliminazione del riferimento alle coperture verdi e alla proposta di loro sostituzione con prescrizione di altri elementi mitigatori dell'impatto paesaggistico, l'osservazione risulta accoglibile con conseguente modifica della scheda.

- Relativamente alla richiesta di ulteriore specificazione della prevalenza delle necessità di tutela della funzionalità idraulica del reticolo idrico si sottolinea che la norma già condiziona chiaramente la realizzazione di cortine arboree e cespugli nel contesto agricolo prossimo alla prevalente disciplina di tutela dei corsi d'acqua. L'osservazione non risulta pertanto accoglibile.

- La prescrizione di interventi naturalistici nel contesto agro-ambientale dell'insediamento proposto discende esplicitamente dai verbali delle conferenze di co-pianificazione tenute in sede di Piano Strutturale Intercomunale e di Piano Operativo Intercomunale e ha carattere vincolante. Non pare accoglibile pertanto la richiesta di subordinarne la realizzazione a non meglio precisate esigenze di coltivazione. L'osservazione non risulta pertanto accoglibile.

- L'esigenza di mettere a dimora alberi già in grado fin dal loro impianto di svolgere un ruolo mitigatore dell'impatto paesaggistico è tradotto in norma con una dimensione minima del tronco. Il riferimento alla circonferenza invece che al diametro appare meritevole di accoglimento adeguandone la misura (diametro x3,14!). L'osservazione risulta pertanto accoglibile modificando conseguentemente la scheda.

- In riferimento al "punto ristoro per bici", in ottemperanza all'indicazione della Giunta Municipale contenuta nella delibera in data 10.04.2025 costituente atto di indirizzo, si procede alla modifica della scheda eliminando la prescrizione inerente la realizzazione del "bici grill" che sarà affrontata successivamente alla luce del progetto generale di riassetto generale dell'area sportiva.

Per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione si procede alla modifica della scheda norma PO_08.



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

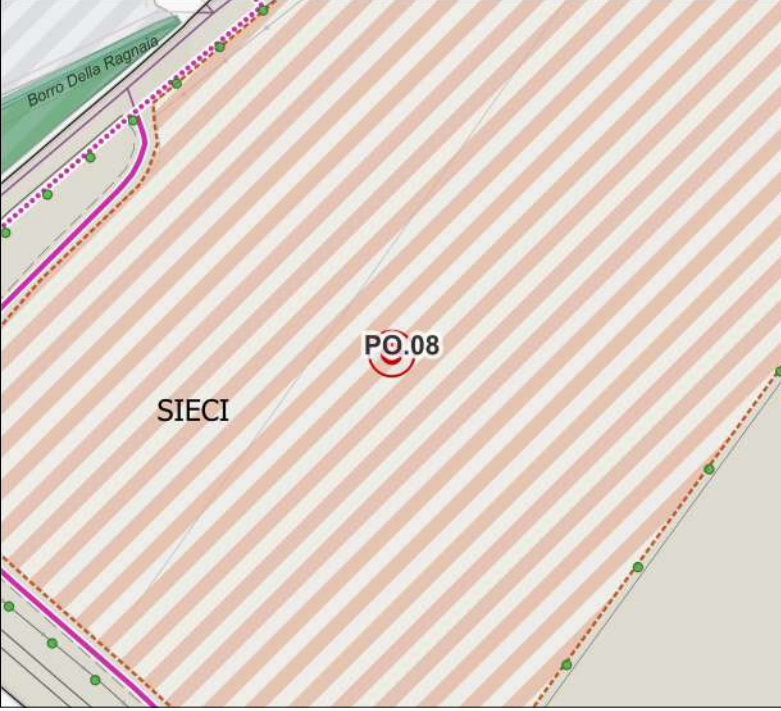
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 46
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Itinerari tematici ed escursionistici esistenti**
-  Principali itinerari tematici
- Territorio rurale**
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale
-  Colline della Valdisieve (02)
- Nuove previsioni**
-  Impegni di suolo non urbanizzato (ex LR 65/2014 art. 25)
- Mobilità**
-  Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
-  Piste ciclabili di progetto
- Infrastrutture verdi**
-  Formazioni lineari arboree e arbustive
- Servizi pubblici di interesse locale di progetto**
-  Aree per il verde di progetto
-  Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	47		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32338	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 26	P 1039
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di integrare gli interventi fattibili, descritti al punto 2.11 dell'art. 4.4.6 delle NTA del POI, in modo da poter realizzare un parcheggio auto al di fuori delle definizioni di "parcheggio pertinenziale" e "parcheggio di relazione". Nella fattispecie la richiesta nasce dalla necessità di voler realizzare, in un'area libera posta all'interno del territorio urbanizzato di Santa Brigida e non pertinenziale rispetto ai fabbricati limitrofi, un parcheggio privato con posti auto destinati a locazione e/o vendita.

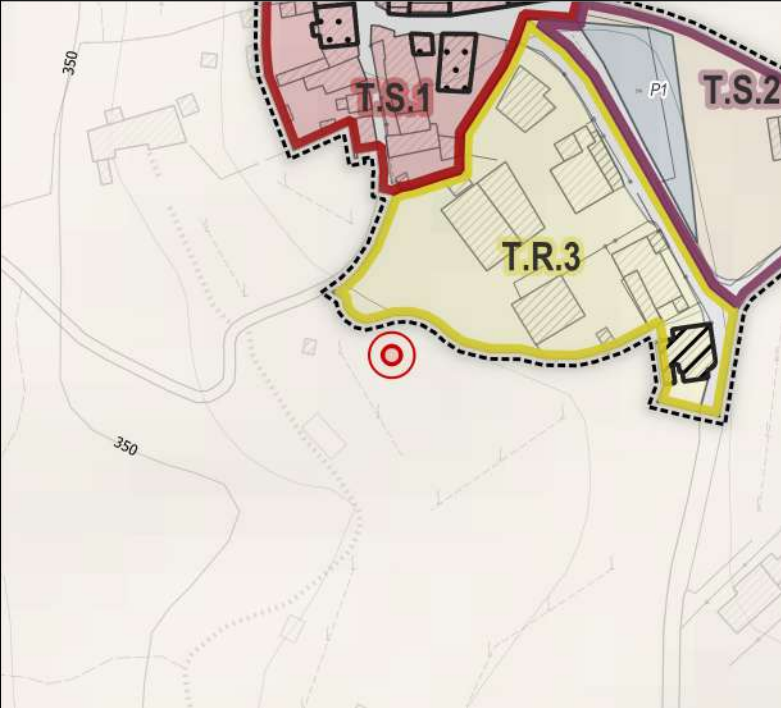
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per posizione e configurazione morfologica del lotto, interno al PTU.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP.3.1.

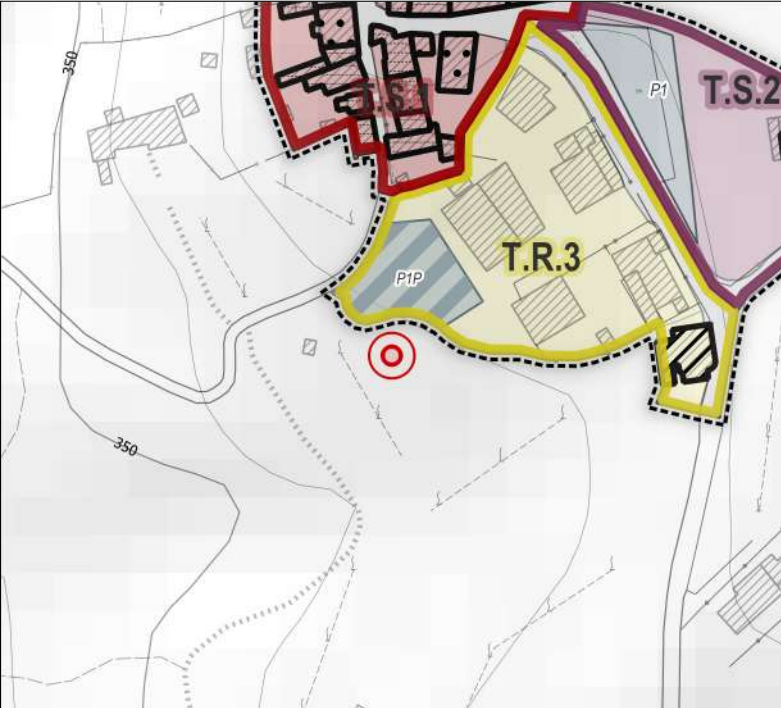
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 47
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
- Mobilità**
 - Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	48		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32342	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 5	P 2
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☒ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede, in riferimento al divieto di transito con mezzi motorizzati previsto dall'art. 17 del Regolamento ANPIL, che tra gli esclusi dal divieto siano inseriti anche i proprietari dei terreni interni all'ANPIL, anche se non residenti.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione n. 48 accolta con la modifica dell'art. 17, comma 1, del Regolamento ANPIL elaborato QP.15, così come segue:

Art 17. Strade carrabili e traffico motorizzato

- 1.1.** *1. Nelle strade vicinali carrabili è fatto divieto di transito con mezzi motorizzati. Sono esclusi dal divieto i nuclei cittadini residenti e/o domiciliati nell'area e loro autorizzati, i proprietari di terreni interni all'ANPIL e loro autorizzati, e le persone da loro autorizzate, mezzi di soccorso e di protezione civile, mezzi dell'Ente gestore e quelli necessari per la gestione dell'ANPIL. Sono inoltre esclusi dal divieto tutti i mezzi a motore autorizzati dall'Amministrazione Comunale con specifici provvedimenti. È fatto inoltre divieto di realizzare attività di fuoristrada e motocross, in attuazione di quanto previsto all'art.3 del presente Regolamento.*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	49		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32343	del	30.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 27	P 617
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede una nuova scheda norma, inserendo l'area all'interno delle aree di completamento urbano, come disciplinato dall'art. 4.4.14 delle NTA del POI, da attuarsi attraverso IDC e con destinazione residenziale. Si chiede di riproporre la previsione, già presente nel vigente RU, con i seguenti dati urbanistici:

ST: 1680 mq, SF: 865 mq, IT: criteri perequativi;

e il seguente dimensionamento:

SE: 600mq, Abitanti equivalenti. Insediabili: 17, modalità attuazione: IDC, sup. Cessione: 815 (475 mq viabilità e verde, 340 mq parcheggio).

In relazione a quanto riportato nella Relazione QP.14, allegato 7 "perequazione urbanistica nel POI", ed in particolare nella parte che riguarda l'attribuzione delle facoltà edificatorie si fa presente quanto segue:

- l'area rientrerebbe a pieno titolo nelle aree di completamento all'interno del territorio urbanizzato;

- la facoltà edificatoria determinata in base ai quattro passaggi operativi porta a questi risultati:

Classificazione dei suoli (rif. TABELLA 1): conformazione punti 2, acclività 3, uso del suolo 1, accessibilità 4, sottoservizi 1, densità tessuto 3, vincoli 4, infrastrutture 1, Totale 19 che "normalizzato" porta ad un valore di 2,37 (rif. TABELLA 2), valore che esprime in modo oggettivo la suscettibilità edificatoria dell'area e che fa rientrare l'area tra quelle con più elevata vocazione edificatoria Classe 1, (rif. TABELLA 3);

Attribuzione indici perequativi: Attuazione ordinaria con cessione di suoli, classe 1, indice perequativo (mqSE/mqST) 0,25 Sup. Territoriale mq 1680, quantità edificatoria perequativa Sup. Edificatoria mq 420;

Rapporti di cessione gratuita: Rapporto Cessione 48% (Superficie Cessione mq 815), fattore moltiplicativo 1,5 Superficie Edificabile perequativa mq 630 (Superficie Edificabile proposta mq 600).



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

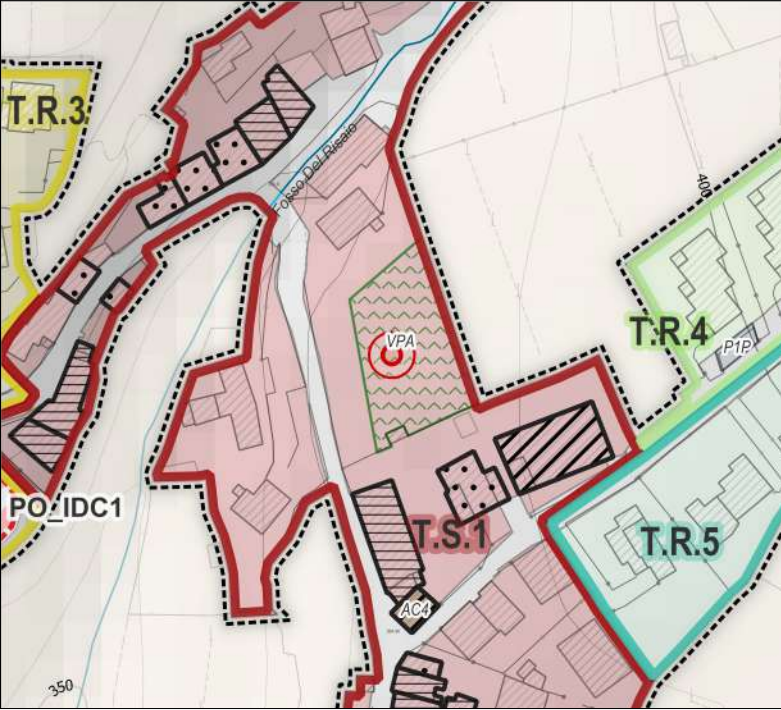
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Molino del Piano, applicando i criteri dimensionali del POI.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

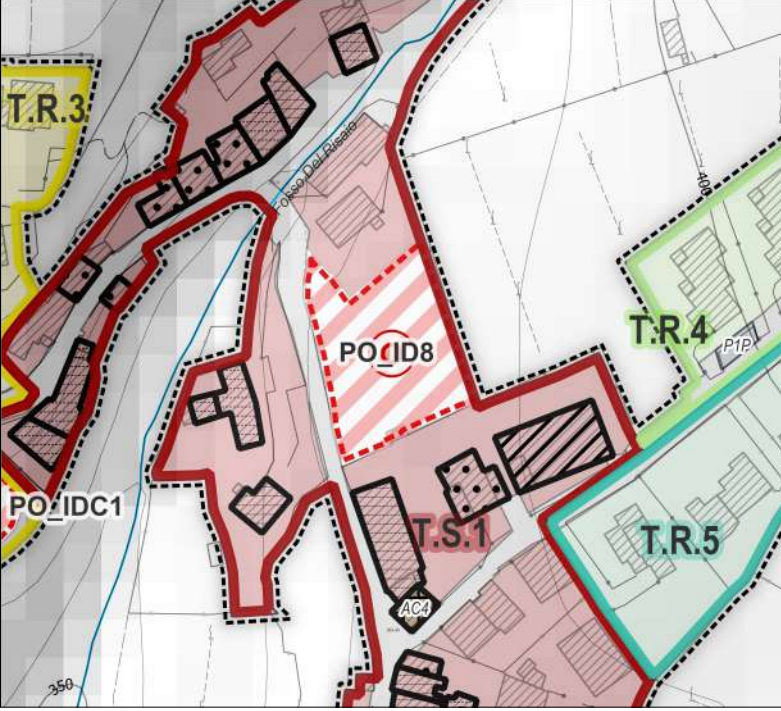
Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_ID8 e la modifica della tavola grafica di QP.3.1.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 49
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - P - Aree per i parcheggi
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	50		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32445	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 87	P 96
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 1.2.3 Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale – classe 2 al punto 2.5 e al punto 3.1 e le modifiche all'art. 4.3.10, in particolare chiede che:

1. sia consentito il frazionamento in più unità immobiliari quando si hanno immobili con una S superiore a 120 mq, senza limitare all'unitarietà architettonica e funzionali edifici con tali ampiezze;
2. sia permessa la delimitazione delle aree di pertinenza con elementi che comportino il minor impatto a protezione dello spazio privato dall'ambiente circostante e viceversa impediscano l'ingresso degli animali selvatici nelle proprietà private;
3. sia consentita nell'ambito Colline Val di Sieve sempre la trasformazione degli annessi agricoli a strutture ad uso residenziale non agricolo.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione non accolta, perché la qualità architettonica è un requisito essenziale degli interventi che riguardano gli edifici di classe 2.
2. Osservazione accolta, facendo salvi i giardini formali esistenti e integrando il punto 3.1 come segue:
"1. Nelle aree di pertinenza, ancorché assegnate a unità immobiliari diverse, non sono consentiti interventi che alterino l'unitarietà formale e compositiva storicizzata; sono pertanto vietati i frazionamenti realizzati con muri, ringhiere, staccionate, siepi in piena terra o altre modalità permanenti di qualsivoglia natura. **Solo in assenza di giardini formali storicizzati, sono consentite siepi in piena terra posizionate in coerenza con la semiologia del luogo: di tale coerenza dà conto il progetto relativo all'edificio di riferimento.**"
3. Osservazione accolta con la modifica dell'art. 4.3.10, punto 3.3, così come segue:



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

02. Colline della Val di Sieve	Da annessi agricoli a strutture residenza , ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio
--------------------------------	---	---

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	51		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	32447	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 251
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede la modifica alla scheda Norma PE_PDR1 San Francesco Via Albizi ai fini di rendere l'intervento di recupero, ferme restando le quantità edificatorie previste, meno oneroso consentendo così il contenimento del valore di mercato delle nuove unità abitative.

In particolare, si richiede:

- la riduzione delle opere a parcheggi pubblici da cedere al Comune da mq 830 su due livelli a 450 mq a livello di quota strada, pari a circa 21 posti auto;
- la possibilità di realizzare dette opere a titolo di scomputo di oneri di urbanizzazione primaria;
- di eliminare l'obbligo di n. 2 alloggi di ERS monetizzando il loro valore secondo un parametro condiviso dalle parti.

In questo modo si avrà la possibilità di realizzare sul resede di pertinenza a quota di campagna, inferiore alla quota strada, i parcheggi pertinenziali e privati del nuovo fabbricato e su parte di essi la realizzazione di una piastra di mq 450 per i parcheggi di relazione pubblici. Il fabbricato che dovrebbe sorgere all'interno dell'area di galleggiamento proposta nella scheda norma avrebbe un piano terra libero per consentire l'accesso ai parcheggi privati posti sul resede interno e consentire all'isolato circostante un apporto di aria proveniente dal corridoio della Sieve.

Controdeduzione tecnica:

La conferma della previsione adottata e la sua eventuale modifica derivante dall'accoglimento dell'osservazione sono condizionate dalla situazione idraulica dell'ambito in relazione a classe di pericolosità e battenti, anche in conseguenza della prescrizione riportata dal Genio Civile nella richiesta di integrazioni seguente al deposito delle analisi e studi ai sensi del DPGR 5/R 2020, in particolare *"Dovranno essere esplicitate con maggior dettaglio e sitospecificità, all'interno delle schede di fattibilità, in caso di sopraelevazione, la quote di sicurezza comprensive di franco idraulico di sicurezza (omissis.....). A questo proposito si ritiene corretto e cautelativo assumere come franco idraulico il valore di 50 cm su battenti derivanti dal reticolo principale e 30 cm su quelli derivanti dal reticolo secondario"*.

Attualmente per l'area in oggetto sono vigenti due perimetrazioni: quella del PGRA che riporta le aree soggette a pericolosità da alluvione suddivisa per le tre classi P1, P2 e P3, ma che non fornisce i battenti, le velocità e la magnitudo



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

idraulica nelle aree di esondazione, e il quadro conoscitivo del nuovo PSI, completo delle informazioni richieste dalla LR 41/2018 della Regolamento DPGR n. 5/r.

Per le perimetrazioni del rischio di alluvione riguardante il reticolo principale (nel nostro caso Sieve) fino a che il PGRA non recepirà le perimetrazioni e i dati proposti dal PSI, previo nulla osta obbligatorio e vincolante da parte dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ai sensi del comma 8 dello stesso art. 2 della DGRT 166), rimangono in vigore le due perimetrazioni con le relative normative.

I battenti presenti nell'area sono:

1. per il PSI di circa 0.40 mt;
2. per il PGRA di circa 2.70 mt.

Il franco di sicurezza da considerare è in questo caso di 0.50 mt, quindi gli interventi relativi a nuove costruzioni e/o ad interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno assumere come livello di sicurezza su cui impostare i piani di calpestio quello di $2.70 \text{ mt} + 0.50 \text{ mt} = 3.20 \text{ mt}$ rispetto al piano campagna attuale (corrispondente a un livello di $87.93 \text{ m slm} + 0.5 \text{ mt} = 88.43 \text{ m slm}$ dati PGRA la quota media del resede si attesta a circa 85.20 m slm).

Per la realizzazione dei parcheggi ricadenti in P2 dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.13 comma 4 lett.b.: "parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali".

all'art. 2 comma 1, lett. m della LR 41/2018 viene definito il concetto di rischio medio R2:

m) "rischio medio R2", definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordina m e n t o per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del DL 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

In considerazione di quanto sopra esposto risulterà quindi necessario prevedere procedure di protezione civile che in caso di emissione di allerta meteo gialla, arancione e/o rossa, diramata dal Centro Funzionale della Regione Toscana, garantiscano l'interdizione dell'accesso sia in ingresso che in uscita e della fruibilità dell'area parcheggio. E se necessario dovranno essere inoltre previsti sistemi di confinamento perimetrale necessari per evitare che, durante un evento alluvionale, i mezzi presenti nel parcheggio possano a causa del loro galleggiamento uscire dal perimetro dell'area e creare ostacolo alla viabilità e nelle aree circostanti. L'eventuale realizzazione di manufatti a servizio del parcheggio dovrà rispettare quanto indicato nella LR 41/2018.

La definizione di dettaglio delle procedure e degli interventi necessari per il raggiungimento del rischio medio R2 e per la compatibilità relativa al rispetto nella LR 41/2018, dovrà essere esplicitata negli elaborati progettuali specifici inerenti la fase attuativa dell'intervento.

Risulta necessario evidenziare che, in questo specifico caso, la problematica relativa all'importante differenza di battenti che si riscontra tra i due strumenti urbanistici (PGRA e PSI), potrà essere superata una volta che l'iter di adeguamento del PGRA verrà portato a termine, dipendendo questo dal percorso in atto da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale relativamente alla modellistica idrologico-idraulica che riguarda il fiume Sieve e il fiume Arno.

Come disposto dalla deliberazione di Giunta Municipale di Pelago del 10.04.2025 costituente atto di indirizzo l'osservazione è parzialmente accolta.

Alla luce delle osservazioni presentate dalla proprietà e considerate le problematiche idrauliche esposte dal gruppo di lavoro la Giunta ritiene necessaria una rivalutazione dell'entità dell'intervento nella seguente direzione:

conferma della previsione stante la necessità di riqualificazione del fronte edificato sulla strada pubblica al fine di conferire unitarietà nella scansione delle facciate. Stante il venire meno della previsione del parcheggio pubblico previsto nella scheda norma adottata si ritiene di dover derogare dall'applicazione dei criteri perequativi utilizzati nel Piano. Alla luce delle modifiche sopraindicate la nuova scheda potrà prevedere la monetizzazione delle aree previste per gli standard urbanistici. La giunta è inoltre favorevole al recepimento della richiesta della proprietà di "eliminare l'obbligo di n. 2 alloggi di ERS" monetizzandone il valore che dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale ai fini del sostegno alle politiche di ERS.



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 51
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
 - T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Piste ciclabili di progetto
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	52		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32448	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 6	P 134
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

1. Il richiedente propone la modifica del punto 3 "Qualità funzionale" dell'art. 4.4.2 delle NTA relativamente al comma 2 ovvero si chiede di consentire sempre il cambio d'uso in favore della residenza anche per i locali al piano terreno.
2. Si chiede di modificare anche il comma 3 e consentire sempre il cambio d'uso verso altra destinazione o comunque verso il residenziale per le costruzioni pertinenziali e la creazione di unità immobiliari autonome.
3. Si richiede inoltre la modifica del punto 2.4 comma 6 dell'art. 4.4.2 e consentire la ristrutturazione di tipo RR2.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con la seguente modifica all'art. 4.4.2, punto 3.2:

Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1: ".... 3.2. *Nei casi di seguito indicati, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:*

a. Comune di Pelago:

- *Località Pelago: edifici che prospettano su strada;*
- *Località San Francesco: edifici che prospettano su strada;*

b. Comune di Pontassieve:

- *Località Pontassieve: edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.*

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale"



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

2. Art. 4.4.2, punto 3.3: osservazione non accolta per la natura intrinseca delle costruzioni pertinenziali.
3. Art. 4.4.2, punto 2.6: osservazione non accolta perché trattasi di tessuti storici.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	53		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	32470	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 9	P 336
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

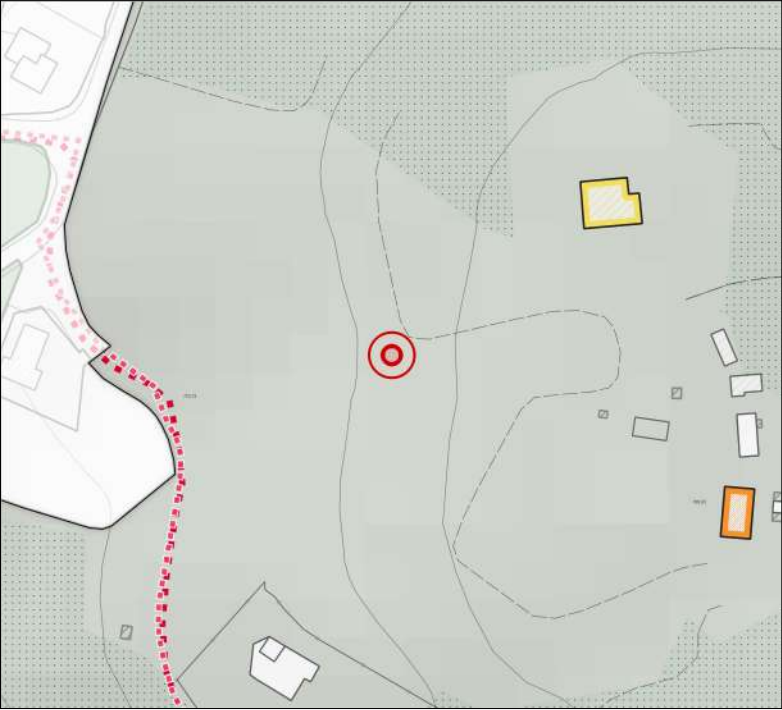
Descrizione dell'osservazione:

Si richiede l'inserimento nel Piano tra i "Nuovi impegni di suolo non urbanizzato" dell'area individuata al Foglio 9 particella 16 porzione, particelle 335 e 336 porzione, quale "Area per attrezzature di interesse comune (AC1) – Attrezzature sociali e assistenziali reiterando una previsione del previgente RUC di Pelago ambito di intervento 3.2. "Fonte dei massi – strutture sanitarie private convenzionate".

Controdeduzione tecnica:

Osservazione non pertinente in quanto il POI conferisce operatività programmatica soltanto alle previsioni di nuovo consumo di suolo già contenute nel PSI e già sottoposte alla Conferenza di copianificazione.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	-----------------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

 Osservazione 53

 Aree boscate

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

Itinerari tematici ed escursionistici esistenti

 Rete sentieristica CAI

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

 Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico

 Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

 Rilievi della Consuma (05)

Servizi pubblici di interesse locale

 V - Aree per il verde

Riferimento grafico POI controdedotto

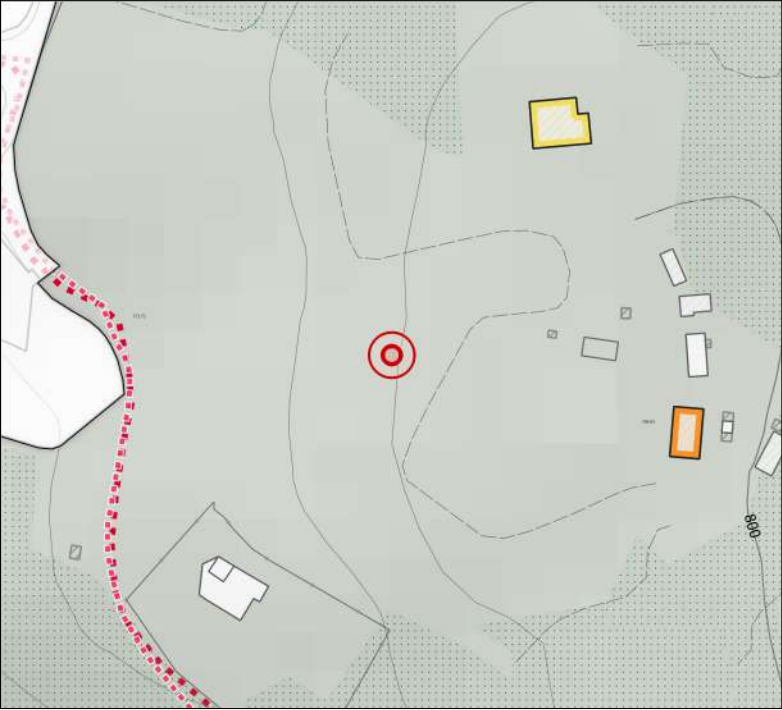




Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	54			
Ambito di riferimento:	Pelago			
Protocollo nr:	32471	del	31.12.2024	
Presentata da:	Omissis			
In qualità di:	Omissis			
Riferimento catastale:	Pelago	F 9	P 336	
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri			
Descrizione dell'osservazione:				
L'osservante chiede che venga riconfermata la previsione del RUC di Pelago "ambito di intervento 3.2 – Fonte di Massi – Strutture Sanitarie private convenzionate" e quindi di qualificare l'area come AC1 – Attrezzature sociali e assistenziali, nell'elaborato QP.3.11				
Controdeduzione tecnica:				
Osservazione non pertinente in quanto il POI conferisce operatività programmatica soltanto alle previsioni di nuovo consumo di suolo già contenute nel PSI e già sottoposte alla Conferenza di copianificazione.				
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



Legenda

-  Osservazione 54
-  Aree boscate
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

Itinerari tematici ed escursionistici esistenti

-  Rete sentieristica CAI

Territorio rurale

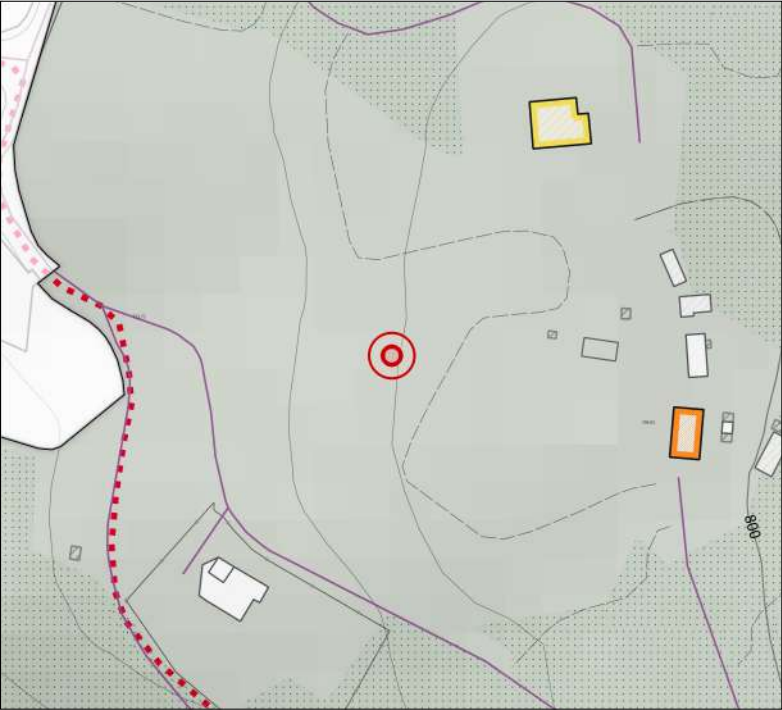
Classificazione del patrimonio edilizio esistente

-  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

-  Rilievi della Consuma (05)

Riferimento grafico POI controdedotto



Legenda

-  Osservazione 54
-  Aree boscate
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato

Itinerari tematici ed escursionistici esistenti

-  Rete sentieristica CAI

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

-  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

-  Rilievi della Consuma (05)



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	55		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	32504	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 98	P 589
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

1. L'osservante, per necessità di ampliamento e adeguamento delle lavorazioni del salumificio, chiede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, per ragioni di sicurezza idraulica oltre che per tecniche produttive. La richiesta riguarda la modifica dell'art. 4.4.12 punto 6 delle NTA al fine di superare il vincolo dell'altezza ammissibile. A questo proposito si suggerisce il richiamo agli artt. 47 e 48 del vigente RUC di Pontassieve.
2. L'osservante richiama l'attenzione sulla pista ciclabile di progetto che su viale Hanoi occuperebbe una porzione di viabilità di proprietà privata dell'azienda, attualmente ad uso parcheggio e di importanza per l'edificio produttivo.
3. Infine, viene criticata l'esclusione dell'area oggetto dell'osservazione, dal PTU.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con le seguenti integrazioni all'articolo 1.2.5, punto 2, lettera d, e all'articolo 4.4.12, punto 6, così come segue (integrazione estesa anche agli altri tessuti produttivi di TPS1 e TPS3, cui agli articoli 4.4.11, punto 6.a, e 4.4.13, punto 6.a):
Articolo 1.2.5, punto 2, lettera d:
*d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1, RR2 (con altezza massima non superiore a quella esistente, **ferme restando le eccezioni previste nella parte Quarta delle presenti norme per singoli tessuti urbani**);*
Articolo 4.4.12, punto 6:
"6. Le addizioni volumetriche sono consentite alle seguenti condizioni:
a. $H \leq H$ edificio di riferimento (in presenza di vincoli che impediscano la previsione di addizioni volumetriche diversamente collocate, è consentito realizzare addizioni volumetriche in elevazione, anche con il superamento della suddetta altezza, purché con modalità che garantiscano coerenza e armonia con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio di riferimento);"
2. Per ragioni di scala, il sedime della pista ciclabile è puramente indicativo e l'area in oggetto non è presente tra quelle sottoposte al vincolo espropriativo.
3. L'area è compresa all'interno del PTU e rientra nel tessuto T.P.S.2.



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	56		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	32505	del	31.12.2024
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 94	P 904
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'area di proprietà dell'azienda, all'interno del tessuto T.P.S.1 sia individuata come "Area di completamento urbano con intervento diretto", al fine di sviluppare l'azienda e parte degli uffici a supporto della produzione. Vengono indicati a supporto della previsione i parametri di ST, SE, H max ecc.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Sieci, applicando i criteri perequativi del POI.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10.04.2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_ID9 e la modifica della tavola grafica QP.3.3 e QP.3.

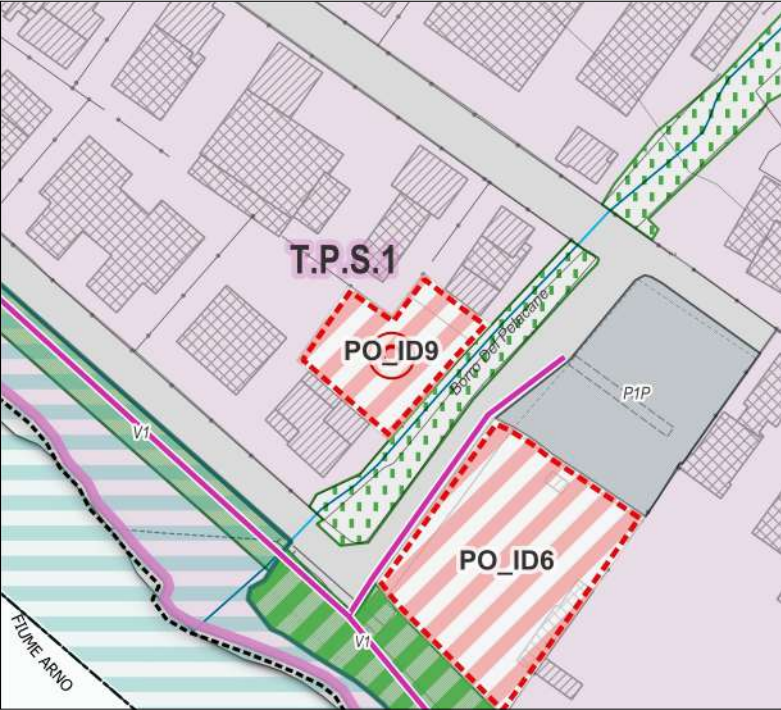
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 56
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- Servizi di interesse locale**
- P - Aree per i parcheggi
- V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
- Aree per il verde di progetto
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
- Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
- Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
- Viabilità**
- Sedi stradali esistenti
- Infrastrutture verdi**
- Parco fluviale territoriale
- Corridoio ripariale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	57			
Ambito di riferimento:	Intercomunale			
Protocollo nr:	51	del	02.01.2025	
Presentata da:	Omissis			
In qualità di:	Omissis			
Riferimento catastale:				
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri			
Descrizione dell'osservazione:				
L'osservante propone la modifica dell'art. 1.2.6 delle NTA per allinearli all'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/1, laddove il decreto dà indicazioni precise relativamente alla documentazione amministrativa da produrre. In particolare, si suggerisce di modificare l'art. 1.2.6 punto 1.2 come segue: <i>La dimostrazione della originaria consistenza e configurazione è stabilita dalla documentazione di cui all'art., 9-bis del DPR 380/2001 e prodotta dal soggetto interessato.</i>				
Controdeduzione tecnica:				
L'art. 9 bis del DPR 380 riguarda la "<i>Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili</i>" e non già la dimostrazione della originaria consistenza degli edifici crollati o diruti di cui all'art. 1.2.6 del POI. Si ricorda che, comunque, l'art. 9 bis del DPR 380/01 è già recepito dalla LR 65/2014, art. 133, comma 7 bis.				
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	58		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	58	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 74	P 127
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante suggerisce che la fascia compresa tra la via Molin del Piano ed il torrente Fuglioni, destinata a verde di corredo stradale, (elaborato cartografico QP.3.2) sia destinata invece all'ampliamento della sede stradale oppure in via preferenziale alla realizzazione di un parcheggio con marciapiede, al fine di collegare la zona del campo sportivo al centro abitato.

Controdeduzione tecnica:

Si ringrazia per la segnalazione, che tuttavia sarà presa in considerazione attraverso un progetto di opera pubblica.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 58
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale

Territorio urbanizzato

- T.S.1 - Tessuto urbano storico
- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Servizi di interesse locale

- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- AS - Aree per l'istruzione
- P - Aree per i parcheggi
- V - Aree per il verde
- Verde privato

Mobilità

- Percorsi pedonali esistenti

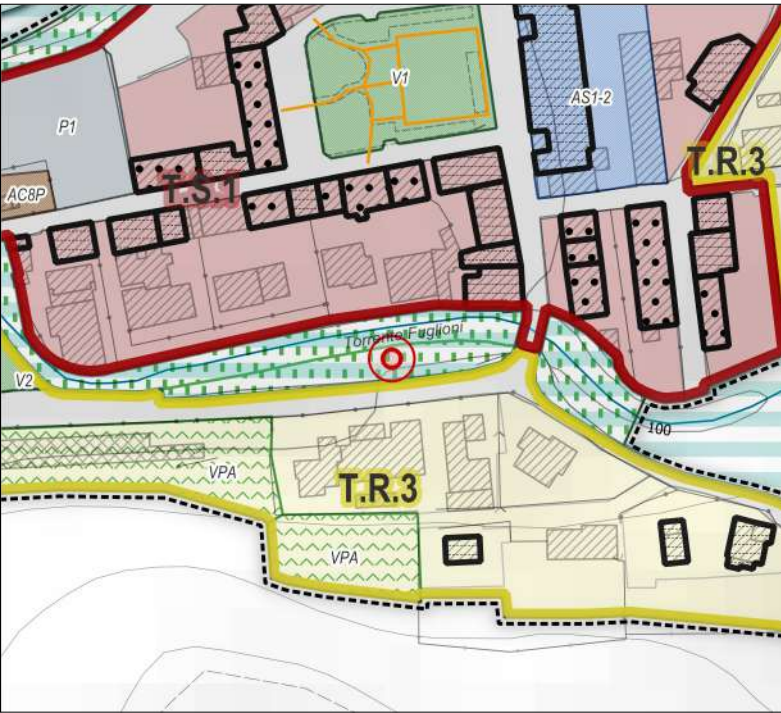
Viabilità

- Sedi stradali esistenti

Infrastrutture verdi

- Parco fluviale territoriale
- Corridoio ripariale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	59		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	82	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 96	P 113
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda gli articoli 4.4.11 e 4.4.12 delle NTA relativamente alla possibilità di alienare gli edifici a destinazione produttiva, non più utilizzati, riducendo così le spese delle proprietà e razionalizzando il patrimonio immobiliare. Pertanto, si chiede di:

1. mantenere la possibilità di eliminare il vincolo pertinenziale che lega l'abitazione ordinaria al relativo edificio produttivo previo pagamento del relativo contributo. (mantenendo quanto disposto dall'art. 48 delle NTA del RUC di Pontassieve);

2. mantenere per gli edifici svincolati di cui sopra la destinazione residenziale.

A tal fine si propone la riscrittura dell'art. 4.4.11, a partire dal punto 3 come segue:

3. Qualità funzionale

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nei tessuti a proliferazione produttiva lineare non sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. Residenza (R) e edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva;*
- b. Media distribuzione commerciale del settore alimentare (CD2);*
- c. Strutture turistico-ricettive (T), con l'eccezione di quelle per l'informazione e la promozione territoriale (T8);*
- d. Attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private (Ac1, AC1P, AC3, AC3P),*
- e. Scuole e servizi per la formazione, pubblici e privati, con esclusione di quelli per la formazione aziendale e professionale (AS, ASP);*
- f. Strutture sportive all'aperto, pubbliche e private (V2, V2P), orti sociali (V3, V3P);*
- g. Agricole (a1) e connesse (A2).*

2. È comunque consentito il mutamento tra le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1.a, 1.b, 1.c e 1.d se legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme.

3. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

4. Attraverso appositi atti l'amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire la creazione di servizi a supporto della produzione.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

5. Limitatamente agli ambiti "PR1- viale Hanoy", "PR2 – piazza Aldo Moro", "PR3 – via Bellini" del Regolamento Urbanistico previgente, per gli edifici con utilizzazione ad abitazione ordinaria, è consentito l'eliminazione del vincolo pertinenziale previo pagamento del relativo contributo di cui al titolo VII della L.R. 65/2014 e il mantenimento della destinazione d'uso residenziale (R).

A tal fine si propone la riscrittura dell'art. 4.4.12, a partire dal punto 3 come segue:

3. Qualità funzionale

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nei tessuti a proliferazione produttiva lineare non sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. Residenza (R) e edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva;
- b. Strutture turistico-ricettive (T), con l'eccezione di quelle per l'informazione e la promozione territoriale (T8);
- c. Attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private (Ac1, AC1P, AC3, AC3P),
- d. Scuole e servizi per la formazione, pubblici e privati, con esclusione di quelli per la formazione aziendale e professionale (AS, ASP);
- e. Strutture sportive all'aperto, pubbliche e private (V2, V2P), orti sociali (V3, V3P);
- f. Agricole (a1) e connesse (A2).

3. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

4. Attraverso appositi atti l'amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire la creazione di servizi a supporto della produzione.

5. Limitatamente agli ambiti "PR1- viale Hanoy", "PR2 – piazza Aldo Moro", "PR3 – via Bellini" del Regolamento Urbanistico previgente, per gli edifici con utilizzazione ad abitazione ordinaria, è consentito l'eliminazione del vincolo pertinenziale previo pagamento del relativo contributo di cui al titolo VII della L.R. 65/2014 e il mantenimento della destinazione d'uso residenziale (R).

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta attraverso l'integrazione delle NTA del POI, punto 3 "Qualità funzionale" degli articoli 4.4.11, 4.4.12 e 4.4.13 con il seguente testo:

"3. Il vincolo di pertinenzialità tra residenza e struttura produttiva, vigente in virtù di precedenti strumenti urbanistici, può essere risolto nelle modalità definite dal REC e previo pagamento degli oneri ivi previsti."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	60		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	87	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda numerosi articoli delle NTA, di cui si propone la riscrittura come segue.

Controdeduzione tecnica:

ARTICOLO 1.1.4:

Punto 2.1.1: Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche (anche in conseguenza di altre osservazioni):

- ristrutturazione edilizia conservativa RC1: comprende ...

Ammette:

- la **realizzazione e la** modifica delle aperture di porte e finestre sulle strutture verticali: ove interessino i fronti esterni dell'edificio, tali modifiche devono essere concepite in coerenza con il disegno della facciata e nel rispetto delle eventuali simmetrie presenti;
- la **realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio;**
- la modifica di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, **nonché l'inserimento di nuovi;**
- **lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai (massimo 40 cm) funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, all'efficientamento energetico, impiantistico e acustico, all'adeguamento antisismico;**
- gli incrementi di **SE SU e/o SA** all'interno delle singole unità immobiliari **in conseguenza della modifica dei collegamenti verticali;**
- la demolizione delle superfetazioni.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

....

- ristrutturazione edilizia conservativa RC2: comprende ...

Ammette:

- la **realizzazione e la** modifica delle aperture di porte e finestre sulle strutture verticali: ove interessino i fronti esterni dell'edificio, tali modifiche devono essere concepite in coerenza con il disegno della facciata e nel rispetto delle eventuali simmetrie presenti;
- la **realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio;**
- la modifica dei collegamenti verticali interni, **nonché l'inserimento di nuovi;**
- gli incrementi di **SE SU e/ SA** all'interno dell'edificio **in conseguenza della modifica dei collegamenti verticali;**
- **gli incrementi di SA all'interno delle singole unità immobiliari in conseguenza della realizzazione di soppalchi;**
- le modifiche allo schema tipologico e strutturale dell'edificio;
- la modifica delle coperture, senza alterare le altezze in gronda e al colmo;
- la demolizione delle superfetazioni e la loro ricostruzione, nelle stesse quantità o in quantità inferiori nel lotto di pertinenza, purché con caratteri tipologici e architettonici coerenti con l'edificio principale di riferimento².

Recupero abitativo dei sottotetti: La ristrutturazione edilizia conservativa (RC) consente **sempre** il recupero dei sottotetti ai fini abitativi... **nel rispetto delle norme igienico-sanitarie definite dalla normativa vigente.**

.... **A tale scopo la richiesta di intervento è accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo a favore della Amministrazione Comunale.**

2.1.2 Ristrutturazione edilizia conservativa: inserita nota **"Così come specificato dalla LR 65/2014, Norme per il governo del territorio, art. 135 bis, comma 3, lett. a)"**

2.2. INTERVENTI PERTINENZIALI. Osservazione non accolta

2.3. ADDIZIONI VOLUMETRICHE. Osservazione non accolta

ARTICOLO 1.1.5. Misure di qualificazione ambientale

2. Indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) – Osservazione accolta con la seguente modifica al punto 4:

...

4. Il modello di calcolo dell'indice RIE costituisce uno specifico allegato del REC. **Nelle more di approvazione del suddetto modello di calcolo, si applica l'indice di permeabilità, così come definito dal DPGR 39/R/2018³. In presenza di interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'indice di permeabilità dello stato di progetto deve essere maggiore o uguale a quello dello stato di fatto.**

10. Risparmio energetico – Osservazione accolta parzialmente con specificazione del volume: **"Le serre solari non incidono sui parametri edilizi-urbanistici se comportano una volumetria edificata o edificabile (VE) non superiore al 10%..."**

² Intesa come intervento pertinenziale ai sensi della LR 64/2014, art. 135, comma 2, lettera e: "... demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e ... loro ricostruzione, ancorché in diversa col-locazione, all'interno del resede di riferimento"

³ Decreto Presidente Giunta Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", articolo 2



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

11. *Fonti energetiche rinnovabili* – Osservazione accolta: si rinvia comunque al nuovo testo elaborato a seguito di altre osservazioni:

“1. I progetti dei nuovi edifici e i progetti di ristrutturazione rilevante degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili di tipo solare (termico e/o fotovoltaico) e/o geotermico e/o eolico ...

...

3. 5- La conformità dell'opera alle disposizioni sopra specificate è attestata dal progettista. dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti. La presenza ...”

ARTICOLO 1.1.6. Opere di urbanizzazione

Osservazione accolta

“1. Opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avviene ... dalla Amministrazione Comunale.

La certificazione di agibilità delle suddette opere deve essere preceduta da una idonea verifica di funzionalità e a collaudo finale, effettuato da un tecnico scelto dalla Amministrazione Comunale con oneri a carico del soggetto attuatore.”

ARTICOLO 1.1.7. Modalità di attuazione

Osservazione accolta con la seguente modifica:

“2. Attività edilizia libera

1. Costituiscono attività edilizia libera e sono realizzabili senza titolo abilitativo, ~~previa comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato (CIL), ovvero previa comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA),~~ gli interventi di cui all'articolo 136 della LR 65/2014 nel rispetto delle condizioni ivi definite. Tali interventi, nei casi previsti dal suddetto articolo, presuppongono la comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato⁴. “

ARTICOLO 1.2.3. Edifici rappresentativi dell'identità storico culturale – Classe 2

Osservazione non accolta relativamente all'ammissione della ristrutturazione RC2

Osservazione accolta relativamente al punto 2 con la seguente modifica:

“2. Vi è ammessa la realizzazione di soppalchi, ~~ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA),~~ a condizione che... “

ARTICOLO 1.2.4. Edifici storici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 3

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

“2. Interventi sugli edifici: 2. Ove le altezze interne lo consentano, vi è ammessa la realizzazione di soppalchi, ~~comportanti incremento di superficie accessoria (SA)”~~

...

5. Fermo restando quanto disposto ... la realizzazione di addizioni volumetriche ..., è consentita alle seguenti condizioni:

- *morfotipi ST1 e ST2: non sono consentite addizioni volumetriche;*
- *altri morfotipi urbani: sono consentite addizioni volumetriche che non prospettino su spazi pubblici ovvero, in caso di impossibilità, che garantiscano la compiutezza compositiva dei fronti, dimostrata attraverso uno specifico studio di inserimento architettonico;*
- *ambiti rurali: sono consentite addizioni volumetriche definite sulla base di uno specifico studio di inserimento architettonico, tipologico e coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto paesaggistico.*

ARTICOLO 1.2.5. Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 4

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

⁴ LR 65/2014, articolo 136 “Attività edilizia libera”, comma 2



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

"2. Interventi sugli edifici: ... 2. Ove le altezze interne lo consentano, è ammessa la realizzazione di soppalchi, ~~ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA).~~

5. Fermo restando quanto disposto ... la realizzazione di addizioni volumetriche ..., è consentita alle seguenti condizioni:

- morfotipi ST1 e ST2: non sono consentite addizioni volumetriche;
- altri morfotipi urbani: sono consentite addizioni volumetriche che non prospettino su spazi pubblici ovvero, in caso di impossibilità, che garantiscano la compiutezza compositiva dei fronti, dimostrata attraverso uno specifico studio di inserimento architettonico;
- ...

10. Edifici con destinazione d'uso produttiva: è consentita la realizzazione di una tettoia per le funzioni di carico e scarico ~~su un solo lato e~~ in aderenza all'edificio, con profondità massima di ~~4,00~~ 6,00 ml.

ARTICOLO 4.3.3. Operatori agricoli

Osservazione accolta parzialmente con le seguenti precisazioni (anche a seguito di altre osservazioni):

1. Definizione

1. Ai fini delle presenti norme, per operatori agricoli si intendono i soggetti che, **a vario titolo**, svolgono attività di coltivazione dei fondi, di selvicoltura e di allevamento.

2. Ripartizione

1. I suddetti operatori agricoli ~~sono ripartiti in tre categorie sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti~~ **agiscono in qualità di:**

- **Aziende agricole produttive:** sono aziende agricole, in possesso di tutti i **requisiti presupposti** giuridici e condotte da un imprenditore agricolo **ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile**, che mantengono in coltura **le superfici fondiarie minime di cui al DPGR 63/R/2016⁵ una superficie agricola utilizzata (SAU) non inferiore a una unità colturale, così come definita al successivo punto 4,** e che hanno i requisiti per la presentazione del Programma aziendale;
- **Aziende agricole minime:** sono aziende agricole, **in possesso di tutti i presupposti giuridici e condotte da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, ma** che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma aziendale;
- **Operatori dell'agricoltura amatoriale:** sono soggetti **privati** che svolgono attività agricola **e/o di allevamento** a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle due categorie precedenti.

ARTICOLO 4.3.4. Attività consentite

Si rinvia alla nuova formulazione delle norme in tema di fotovoltaico, che, per l'articolo in questione, recitano:

"1. Definizione

1. Nelle aree a prevalente carattere agricolo e forestale sono consentite le attività agricole (A1) e le attività connesse all'agricoltura (A2), di cui all'articolo 4.1.4 delle presenti norme, nonché le funzioni compatibili di cui al successivo punto ~~3~~ **2** del presente articolo.

2. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra con relativo utilizzo, riconducibile alle attività connesse all'agricoltura, è consentita all'imprenditore agricolo nel rispetto delle modalità definite dal PAER⁶, Allegato 3, Scheda A3 "Aree non

⁵ Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale", articolo 5 "Superfici fondiarie minime"

⁶ Deliberazione Consiglio Regionale 11 febbraio 2015, n. 10, "Piano ambientale ed energetico regionale (PAER)"



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

idonee agli impianti fotovoltaici a terra”, ferma restando l’applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 199/2021⁷, articolo 20, e al D.Lgs. n. 190/2024⁸, articolo 12, e rispettive disposizioni attuative.”

...

2. Funzioni compatibili

Testo così modificato anche a seguito di altre osservazioni:

“...

2. In presenza di una superficie di pertinenza, il mutamento della destinazione d’uso di edifici agricoli in favore delle suddette funzioni compatibili deve prevedere il mantenimento di una SE non inferiore al 2% di quella esistente (con un minimo di 8 mq e fino ~~ed almeno~~ a un massimo di 20 m) per la rimessa di attrezzi e di macchinari necessari alla manutenzione del terreno. La suddetta SE può essere ricavata anche nei volumi pertinenziali⁹, ove consentiti.”

ARTICOLO 4.3.5. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Osservazione parzialmente accolta (il Programma aziendale per sua stessa natura “programma”) con le seguenti modifiche:

1. Definizione

1 Il Programma aziendale ...consente di:

- programmare gli interventi ambientali, agronomici, edilizi e le relative fasi di realizzazione;
- dimostrare la necessità di nuove costruzioni agricole per le esigenze produttive del fondo;
- individuare le costruzioni non più necessarie alla conduzione agricola del fondo, ~~per utilizzarle ai fini delle attività complementari e connesse all’agricoltura, ovvero~~ *per modificarne la destinazione d’uso da agricola a non agricola.*

2. Modalità

...

*4. Non sono tenute alla presentazione del Programma aziendale le aziende agricole che effettuino gli interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 71, sugli edifici agricoli esistenti, ~~a condizione che tali interventi non comportino un~~ *con possibilità di incremento delle unità residenziali abitative agricole, ove già esistenti nell’edificio, purché con una SE minima di 80 mq.**

ARTICOLO 4.3.6. Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola

Osservazione non accolta (le variazioni catastali possono essere comunque effettuate).

ARTICOLO 4.3.7. Recinzioni

Osservazione accolta con le seguenti modifiche:

2. Interventi

1. Onde garantire la continuità ecologica e paesaggistica delle aree a prevalente carattere agricolo e forestale, nel territorio rurale sono consentite solo recinzioni finalizzate a:

- *garantire sicurezza agli edifici ~~la cui destinazione d’uso implichi la presenza non occasionale di persone~~ (residenza, attività ricettive, esercizi di ristoro, attività produttive, ecc.), interessando esclusivamente le “aree di pertinenza edilizia” di cui al precedente articolo 4.3.6;*

⁷ Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n°199, “Attuazione della direttiva UE 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell’11 dicembre 2018 sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili”

⁸ Decreto Legislativo 25 novembre 2024, n. 190, “Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell’articolo 26, commi 4 e 5, lettera b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118”

⁹ Vedi articolo 1.1.4 delle presenti norme



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

ARTICOLO 4.3.8. Opere di sistemazione ambientale

Osservazione accolta con le seguenti modifiche:

1. Definizione

1. Sono le opere previste dai Programmi aziendali¹⁰, ovvero quelle da realizzare in presenza di edifici che mutano la destinazione d'uso agricola e che hanno un'area di pertinenza superiore a un ettaro¹¹.

2. Modalità

...

2. Lo scomputo dei relativi oneri, previsti dalle vigenti norme regionali, ove dovuti, è consentito: ...

...

3. Garanzie

1. L'approvazione del Piano aziendale o l'efficacia del titolo abilitativo correlati alle suddette opere sono in ogni caso subordinati alla stipula di una apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta a spese del richiedente e a cura della Amm.ne comunale, corredata ...

ARTICOLO 4.3.9. Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Interventi

1. Gli interventi riguardanti l'impianto di nuove colture arboree e/o di sistemazione dei terreni collinari su superfici superiori a ~~5.000~~ 30.000 mq **contigui**, con modifica significativa delle quote del terreno **e delle sistemazioni idrauliche presenti**, devono essere preceduti da ...

2. Gli interventi di trasformazione colturale e di miglioramento fondiario, che **contemplino** ~~prevedano~~ la sistemazione di superfici superiori a 3 ha **contigui**, devono prevedere **interventi di mitigazione che, ferma restando** la salvaguardia della vegetazione ripariale, ~~si raccordino alle~~ **il raccordo con le aree contermini e il mantenimento degli elementi strutturali della rete ecologica di cui alle Tavole STA-11 del PSI. Ove non fosse possibile il suddetto mantenimento, si devono elaborare nuove proposte progettuali che consentano la continuità della rete ecologica. **garantiscono una dotazione di elementi naturali (prati, fasce di vegetazione lineare, alberi camporili, ecc.) capace di compensare gli effetti delle dotazioni preesistenti oggetto di trasformazione e non replicabili.****

Deve comunque essere garantita una dotazione minima di ml 150/ha di siepi o filari alberati e una dotazione minima del 3% di superficie improduttiva permanente, investita a vegetazione naturale arborea ed arbustiva.

ARTICOLO 4.3.10. Costruzioni esistenti

Testo così riformulato, anche in accoglimento di altre osservazioni:

1. Interventi di trasformazione edilizia

...

- **Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola:**

- in assenza di programma aziendale: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 71, con incremento delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, purché con una SE **minima di media non inferiore a 80 mq;**
- mediante programma aziendale: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 72.

Il trasferimento di volumetrie agricole all'interno della superficie aziendale è assimilato alla sostituzione edilizia ovvero, qualora comporti un adeguamento delle opere di urbanizzazione, modifiche al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, alla ristrutturazione urbanistica.

...

2. Frazionamento

1. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 80 mq, riducibili a 60 mq per la realizzazione di residenze sociali da parte di enti pubblici. Tali



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Comuni di Pontassieve e Pelago

limiti si applicano a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse con destinazione d'uso agricola o non agricola.

2. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini non abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE **media** inferiore a 60 mq.

3. In presenza di una superficie di pertinenza, il frazionamento per fini non agricoli di organismi edilizi esistenti deve comunque prevedere, per ogni unità immobiliare ricavata dal frazionamento, una SE non inferiore al 2% di quella esistente (**con un minimo di 4 mq e fino a un massimo di 20 mq**) per la rimessa di attrezzi e di macchinari necessari alla manutenzione del terreno. La suddetta SE, che può essere anche accorpata in un'unica costruzione **e/o ricavata nei volumi pertinenziali¹², ove consentiti**, soddisfa quanto richiesto dall'articolo 4.3.4, punto 2.2 delle presenti norme¹³.

4. Non è consentito il frazionamento dei fienili isolati o separati dall'edificio principale con SE < 160 mq: il loro riutilizzo, indipendentemente dalla destinazione d'uso, può comportare pertanto una sola unità immobiliare/fienile.

5. Le disposizioni del presente punto 2. "Frazionamenti", si applicano anche agli edifici realizzati o legittimati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, **ma fanno salve le unità immobiliari legittimamente presenti alla data di adozione del POI**.

3. Mutamento delle destinazioni d'uso

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

Ambito rurale	Mutamenti della destinazione d'uso consentite (oltre a quelle di cui al punto 2.3 3.3 del presente articolo)	Condizioni particolari
01. Aree di fondovalle	Da annessi agricoli a residenza , strutture ricreative, sportive e/o di ristoro	Favorire l'accessibilità ai corsi d'acqua, la manutenzione delle rive, il mantenimento e il potenziamento della vegetazione ripariale
02. Colline della Val di Sieve	Da annessi agricoli a strutture residenza , ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio
03. Colline di Monteloro	Da annessi agricoli a residenza , strutture ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio

...

4. **Non è consentito** Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti **legittimi**, costituiti da baracche o tettoie o comunque realizzati con materiali leggeri (legno, ferro, ecc.) **è consentito ai sensi del successivo punto 4 del presente articolo**.

...

6. Il mutamento della destinazione d'uso di edifici non residenziali, agricoli o meno, in favore della residenza non agricola può dare luogo a (**ogni livello di SE presuppone quanto previsto per i livelli inferiori**):

- SE esistente fino a 150 mq: pieno riutilizzo della SE esistente;
- SE esistente **> compresa tra 150 e 300 mq: pieno** riutilizzo fino al 50% della SE eccedente i 150 mq, con **demolizione senza ricostruzione** **utilizzo** della porzione residua **le quale SA**;

¹⁰ DPRG 63/R/2016, art. 7, comma 5, lettera c), punto 4)

¹¹ Legge Regionale 65/2014, Norme per il governo del territorio, articolo 68 "Qualità del territorio rurale", comma 3, lett. b

¹² Vedi articolo 1.1.4 delle presenti norme

¹³ Articolo 4.3.4 "Attività consentite", punto 2 "Funzioni consentite"



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

- SE esistente compresa tra 300 e 500 mq: pieno riutilizzo fino al 30% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua quale SA;
- SE esistente compresa tra 500 e 1.000 mq: pieno riutilizzo fino al 10% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua quale SA;
- SE esistente eccedente i 1.000 mq: utilizzo della porzione eccedente i 1.000 mq quale SA

ARTICOLO 4.3.11. Nuove costruzioni

Osservazione parzialmente accolta sulla base delle modifiche che seguono:

Punto 1.2:

“La realizzazione delle suddette costruzioni è consentita in funzione dei diversi ambiti rurali, così come indicato nella tabella che segue, ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, con particolare riguardo per gli articoli 3.2.2 “Beni paesaggistici” e 3.2.3 *El invarianti strutturali del PTCP*, e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella.

Ambito rurale	Nuove costruzioni consentite							Eccezioni
	a	b	c	d	e	f	g	
01. Aree di fondovalle	NO	NO SI	NO	NO SI	SI	NO	NO	Costruzioni non consentite nelle formazioni ripariali e nei beni paesaggistici
02. Colline della Val di Sieve	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei rurali, e nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 degli articoli 4.3.12 e 4.3.13), nonché negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
03. Colline di Monteloro	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovanni	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13), e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
05. Rilievi della Consuma	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13), e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici

Punto 2.2:

2. Disposizioni comuni

...

2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove costruzioni seguono i seguenti criteri, dandone esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali:

...

- prevedere i nuovi edifici in prossimità di strade esistenti, fermo restando il rispetto delle norme che regolano le fasce di rispetto stradali, e/o di nuclei o edifici esistenti, costituendo con queste aggregazioni riferibili ai modelli morfotipologici tradizionali. In caso di dimostrata impossibilità tecnica a integrare edifici o nuclei esistenti, il progetto prevede soluzioni



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

morfotipologiche ~~che ripropongono modelli~~ *compatibili con i caratteri* insediativi tradizionali storicizzati;

Punto 3. Residenze agricole:

1. Le nuove residenze agricole, realizzate *sulla base del Programma aziendale* con due piani fuori terra ed altezza non superiore a 7,50 ml, devono avere una SE non inferiore a 80 mq e non superiore a 150 mq¹⁴.

Punto 5. Annessi per le aziende minime:

5.1. Sono *disciplinati dalla LR 65/2014¹⁵ e dal DPGR 63/R/2016¹⁶* e destinati ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione come residenze, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

Punto 7. Manufatti aziendali con modifica permanente del suolo

...

~~4. Sono ubicati esclusivamente in corrispondenza di nuclei poderali o di edifici esistenti, secondo modalità di aggregazione coerenti con i caratteri morfotipologici, architettonici e costruttivi tradizionali.~~

Punto 8. Manufatti leggeri per attività amatoriali

1. Sono manufatti ad uso degli operatori dell'agricoltura amatoriale, di cui all'articolo 4.3.3 delle presenti norme, *ovvero manufatti per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, disciplinati dalla LR 65/2014¹⁷ e dal relativo regolamento di attuazione¹⁸ con le specifiche che seguono.*

2. Sono realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura, con altezza *media* non superiore a 2,40 ml (*elevabili a 3,00 ml per l'alloggiamento dei cavalli*). Sono di forma semplice, quadrata o rettangolare, con tetto a spioventi e senza dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. Ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo, la loro installazione è consentita, nelle forme di legge *e secondo le specifiche disposizioni del RE*, al proprietario del fondo previa presentazione di SCIA e con impegno a ...

4. La SE dei suddetti annessi ... non può essere superiore a:

SAU < 2.000 mq	fino a <i>8 mq di SE</i> nessun annesso
SAU compresa tra 2.001 e 5.000 mq	fino a 12 <i>15</i> mq di SE
SAU compresa tra 5.001 mq e 1 ha	fino a 15 <i>20</i> mq di SE
SAU superiore a 1 ha	fino a 20 <i>25</i> mq di SE

...

6. Sono diversi e aggiuntivi rispetto ai piccoli manufatti con funzioni accessorie, utilizzabili come ricovero per animali domestici o da cortile, previsti dalle presenti norme nelle aree di pertinenza edilizia¹⁹.

ARTICOLO 4.3.14. Ambiti di pertinenza dei nuclei storici

Osservazione non accolta perché il riferimento risulta corretto.

¹⁴ Regolamento Regionale 63/R/2016, articolo 4, punto 5.a)

¹⁵ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio, articolo 73, comma 5 e 5bis"

¹⁶ Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 disposizioni per la qualità del territorio rurale", articolo 6

¹⁷ Legge Regionale 65/2014, articolo 78

¹⁸ Regolamento Regionale 63/R/2016, articolo 12

¹⁹ V. articolo 4.3.6, punto 2.3



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

ARTICOLO 3.15. Ambiti periurbani

Osservazione parzialmente accolta con la seguente formulazione:

1. Definizione

...

3. Sono soggetti alla disciplina dettata dalle presenti norme per le aree a prevalente carattere agricolo e forestale con le specificazioni che seguono.

ARTICOLO 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

3. Qualità funzionale

...

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza *con l'eccezione di:*

- a. *San Francesco: edifici che prospettano su strada e che ricadono in TS1;*
- b. *Pontassieve edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.*

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.

ARTICOLO 4.4.3. Tessuti storici rurali nel territorio urbanizzato TS2

Osservazione accolta con le seguenti modifiche:

3. Qualità funzionale

...

~~2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e con destinazione produttive, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.~~

ARTICOLO 4.4.4. Tessuti a isolati chiusi o semichiusi TR1

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici *ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio* sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.

...

7. I parcheggi per la sosta stanziale sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. *A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. I parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale dei tessuti.*

...

3. Qualità funzionale

...

~~2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza.~~

ARTICOLO 4.4.5. Tessuti a isolati aperti ed edifici residenziali isolati TR2

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

a. *previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:*

- $SE \leq 10\% \text{ } 15\% \text{ SE edificio di riferimento}$
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

...

7. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. *A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.*

ARTICOLO 4.4.6. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR3

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. *previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:*

- $SE \leq 10\% \text{ } 15\% \text{ SE edificio di riferimento}$
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

b. *in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:*

- $SE \leq 15 \text{ } 20 \text{ mq}$
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

c. *in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:*

- $SE = \text{fino al raggiungimento di } 15 \text{ } 20 \text{ mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali}$
- $H \leq 2,40$

...

11. I parcheggi per la sosta stanziale sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. *A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. I parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale dei tessuti.*

3. Qualità funzionale

...

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza

ARTICOLO 4.4.7. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata TR4

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. *previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:*

- $SE \leq 10\% \text{ } 15\% \text{ SE edificio di riferimento}$
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

...

7. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati dove previsti dal progetto originario del tessuto, ovvero, in caso di mancata previsione, al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. *A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. Nel tessuto pianificato di Piazza Washington, a Pontassieve, i parcheggi di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale.*



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

ARTICOLO 4.4.8. Tessuti puntiformi TR5

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

- a. *previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:*
 - $SE \leq 10\% \text{ } 20\% \text{ SE edificio di riferimento}$
 - $H \leq 2,40 \text{ ml}$
- b. *in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:*
 - $SE \leq 20 \text{ } 25 \text{ mq}$
 - $H \leq 2,40 \text{ ml}$
- c. *in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:*
 - $SE = \text{fino al raggiungimento di } 20 \text{ } 25 \text{ mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali}$
 - $H \leq 2,40$

...

7. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati dove previsti dal progetto originario del tessuto, ovvero, in caso di mancata previsione, al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

ARTICOLO 4.4.9. Tessuti a tipologie miste TR6

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle condizioni che seguono: essi devono concorrere al superamento del degrado urbano ed è compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.

- a. *previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:*
 - $SE \leq 10\% \text{ } 15\% \text{ SE edificio di riferimento}$
 - $H \leq 2,40 \text{ ml}$
- b. *in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:*
 - $SE \leq 15 \text{ } 20 \text{ mq}$
 - $H \leq 2,40 \text{ ml}$
- c. *in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:*
 - $SE = \text{fino al raggiungimento di } 15 \text{ } 20 \text{ mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali}$
 - $H \leq 2,40$

...

9. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati dove previsti dal progetto originario del tessuto, ovvero, in caso di mancata previsione, al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

ARTICOLO 4.4.10. Tessuti sfrangiati di margine TR7

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle condizioni che seguono: essi devono concorrere al superamento del degrado urbano ed è compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

- $SE \leq 10\% \text{ } 20\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

a. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:

- $SE \leq 10 \text{ } 25 \text{ mq}$
- $H \leq 2,40 \text{ ml}$

b. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:

- $SE = \text{fino al raggiungimento di } 10 \text{ } 25 \text{ mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali}$
- $H \leq 2,40$

...

9. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati dove previsti dal progetto originario del tessuto, ovvero, in caso di mancata previsione, al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. **A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.**

ARTICOLO 4.4.11. Tessuti a proliferazione produttiva lineare TPS1

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:

- $SE \leq 10\% \text{ } 20\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:

- $5\% \text{ } 15\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:

- $5\% \text{ fino al } 15\% \text{ complessiva (nuova + esistente)}$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

ARTICOLO 4.4.12. Piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPS2

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

d. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:

- $SE \leq 10\% \text{ } 20\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

e. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:

- $5\% \text{ } 15\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

f. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:

- $5\% \text{ fino al } 15\% \text{ complessiva (nuova + esistente)}$ SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

...

10. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la creazione di nuove unità immobiliari con superficie utile (SU) inferiore a $200 \text{ } 100 \text{ mq}$. Non è comunque consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti ad uso residenziale.



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Comuni di Pontassieve e Pelago

ARTICOLO 4.4.13. Insule specializzate TPS3

Osservazione parzialmente accolta con le seguenti modifiche:

2. Qualità morfologica

...

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

g. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:

- $SE \leq 10\%$ **20%** SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

h. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:

- **5%** **15%** SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

i. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:

- **5%** **fino al 15% complessiva (nuova + esistente)** SE edificio di riferimento
- $H \leq H$ edificio di riferimento

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	61		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	88	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 6	P 88
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che la fascia di mitigazione degli impatti, larga 10 m e individuata con sigla SB6c nel RUC vigente e definita all'art. 2.10 punto 3 delle NTA, come posta all'interno del perimetro della zona di escavazione individuata dal PRC, venga spostata all'esterno del perimetro stesso.

Controdeduzione tecnica:

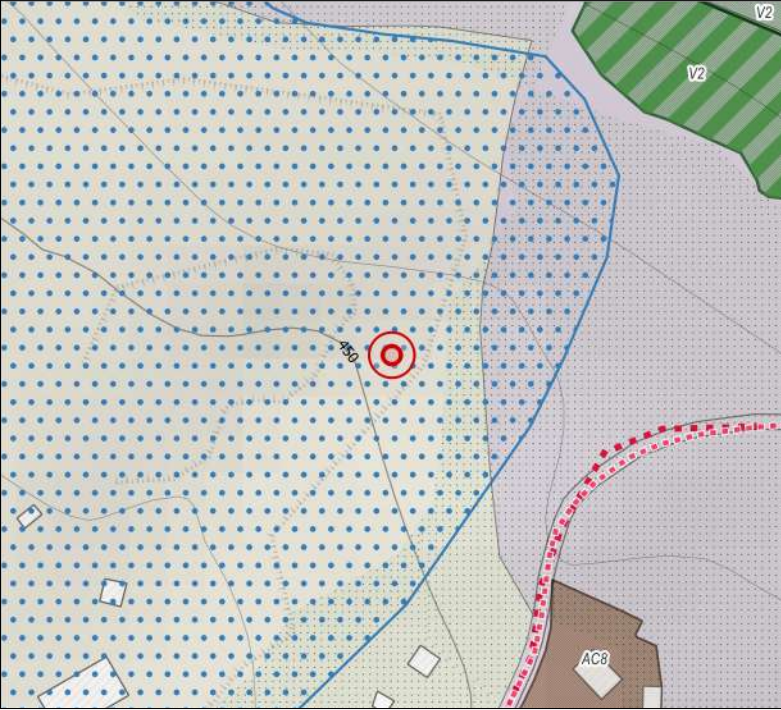
L'area SB destinata alla coltivazione coincide con il perimetro del giacimento (invariante) e lo suddivide in tre aree: 6a coltivazione in atto, 6b di ampliamento, 6c fascia di mitigazione di m 10 interna e parallela al perimetro del suddetto giacimento. Quest'ultima destinazione (alla luce dell'attuale normativa successiva all'autorizzazione) non sembra funzionale al principio di valorizzazione della risorsa sostenuto nel piano regionale, riducendo la superficie del giacimento. L'attuale fascia di mitigazione in sé all'interno del giacimento riduce la capacità di sfruttamento di una risorsa non cospicua e senza alternative di diversa ubicazione, tuttavia sembra opportuno che il suo spostamento non sia disgiunto dalla individuazione delle modalità tecniche ed operative compatibili con le condizioni geomorfologiche del versante nord della cava. Lo spostamento richiesto può ugualmente assicurare l'importante finalità della salvaguardia ambientale con garanzie di opportune e necessarie modalità di progettazione ed esecuzione.

Tuttavia lo spostamento della fascia di protezione comporta una nuova destinazione della SB6c in ADE 2 destinata all'ampliamento dell'area di coltivazione, il cui adeguamento tuttavia sarebbe senza effetti pratici in assenza di una variante dell'autorizzazione in corso che per altro dovrà affrontare la complessiva valutazione della situazione geomorfologica del settore nord della cava, attualmente sotto controllo sulle condizioni di stabilità, e tenere conto delle problematiche legate alle superfici occupate alla seconda lavorazione.

L'osservazione è accolta mediante:

Individuazione nuove Aree a destinazione estrattiva all'interno del Perimetro del Giacimento, con modifica dell'elaborato grafico QP.1.1 e dell'art. 2.10 delle NTA.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 61
- Aree boscate
- Itinerari tematici ed escursionistici esistenti**
- Rete sentieristica CAI
- Territorio rurale**
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale
- Colline della Valdisevie (02)
- Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi (04)
- Aree a destinazione estrattiva (ADE)
- Cava a cielo aperto
- Servizi pubblici di interesse locale**
- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- V - Aree per il verde
- Servizi pubblici di interesse locale di progetto**
- Aree per il verde di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	62		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	88	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, in riferimento all'art. 2.10 delle NTA, chiede che l'incremento di quantità estraibile previsto dal PRC venga inserito nel POI in modo da poter consentire la redazione e presentazione del nuovo progetto di escavazione in ampliamento.

Controdeduzione tecnica:

Con la modifica dell'art. 2.10 delle NTA conseguente anche al recepimento parziale del contributo del Settore Cave Regionale viene definito, ai sensi dell'art. 23 c.2 delle NTA del PRC, l'Obbiettivo di Produzione Sostenibile della risorsa fino al 2028. Con l'individuazione del quantitativo inerente l'OPS è recepita nel contempo l'osservazione della proprietà.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	63		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	88	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, in riferimento all'art. 2.10 punto 7 delle NTA, chiede che L'AC individui l'area ove trasferire la seconda lavorazione entro e non oltre il 31.12.2026 e comunque in tempo utile per consentire le operazioni di spostamento e l'ottenimento della nuova autorizzazione relativa al progetto di ampliamento dell'escavazione per le quantità indicate dal PRC, senza alcuna sospensione dell'attività lavorativa in corso.

Controdeduzione tecnica:

Ai sensi del Capo II del PRC "criteri per l'individuazione delle aree annesse al sito estrattivo", aree e strutture che accolgono attività di seconda lavorazione come segagione di lastre e blocchi di arenaria di cava sono definite "aree annesse al sito estrattivo" (art. 30) da individuare nel POI al di fuori del giacimento come aree manifatturiere, industriali o produttive. Attualmente in forza della precedente autorizzazione rilasciata nel 2011 le attività sopradette collocate all'interno della cava e del giacimento sono consentite fino alla sua scadenza nel 2031. Entro tale arco temporale tuttavia già l'approvazione di nuovi progetti o varianti è subordinata all'applicazione dell'art. 30, rendendo compatibile la richiesta di soluzione tempestiva. Stante la fase procedurale del POI e la necessità di pianificare l'area annessa al sito estrattivo con le procedure della LR 65/2014 si rimanda l'individuazione delle aree annesse alla specifica variante al POI necessaria per pianificare il nuovo progetto di coltivazione connesso con l'OPS della risorsa al 2038.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	64		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	89	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 97	P 1128
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire un lotto di completamento all'interno del tessuto T.R.5 individuato nell'elaborato cartografico QP.3.5. Viene precisato che il lotto è dotato delle opere di urbanizzazione, con accessibilità dalla viabilità esistente, e che la previsione riguarda la realizzazione di un edificio residenziale con SUL max 104,8 mq con caratteristiche simili agli edifici del tessuto.

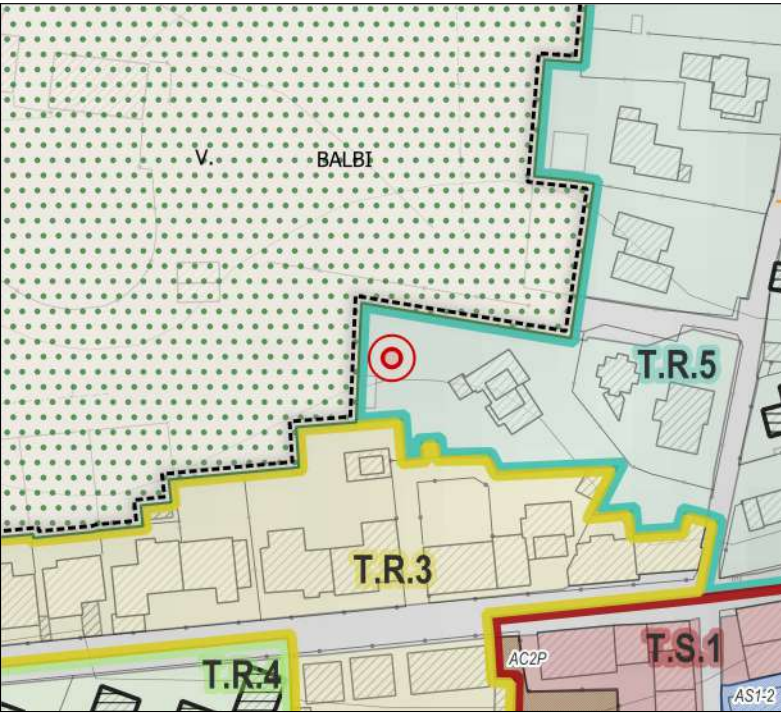
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Pontassieve.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_ID10 e la modifica della tavola grafica di QP3.5.

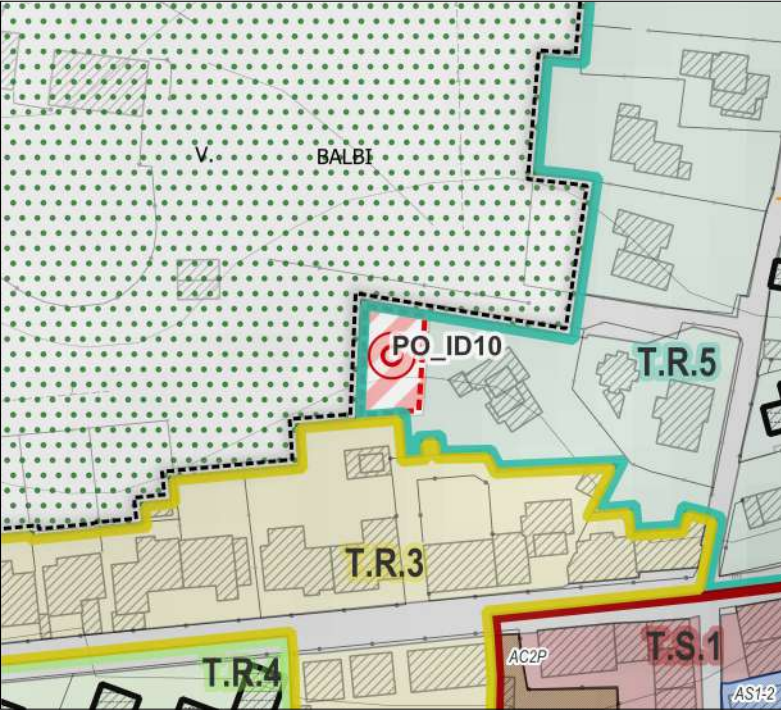
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 64
 - Perimetro del Territorio Urbanizzato
 - Ambito periurbano
 - Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
- T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
- Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - AS - Aree per l'istruzione
- Mobilità**
- Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
- Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	65		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	98	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 97	P 1205
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

1. L'osservante chiede la modifica **dell'art. 4.4.6** delle NTA per la necessità di rigenerare l'ex presidio sanitario collocato all'interno di un tessuto T.R.3 lungo il fiume Sieve. Si chiede che per l'edificio dismesso venga consentito sia il **cambio di destinazione d'uso verso il residenziale** che la **contestuale sopraelevazione**. A tal fine si propone la modifica della norma come segue:

Art. 4.4.6 punto 3.2 – *Per le unità immobiliari ed i locali ubicati al piano terreno o seminterrati degli edifici situati nelle zone B e C sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse categorie funzionali non omogenee. Soltanto per i casi consentiti dalla normativa regionale, per tali unità immobiliari e locali posti al primo piano fuori terra o seminterrati situati nelle zone B e C, al cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali non omogenee si applicano altresì le disposizioni di favore previste dai commi da 1-ter a 1-quinques dell'art. 23-ter del DPR 380 del 2001.*

2. Si propone di **aggiungere un comma all' art. 4.4.6, punto 2**: *In deroga alla previsione di cui al comma 7, sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI e costituiti da un unico piano fuori terra sono consentiti addizioni volumetriche, anche in sopraelevazione ed anche se prospettanti su spazi pubblici, in deroga ai limiti fissati dall'art. 1.1.4, punto 2.3 per un massimo del 50% del Volume edificato esistente (VE) purché nel rispetto dell'altezza (H) massima degli edifici limitrofi lungo la strada.*

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con le seguenti modifiche all'art. 4.4.6, punto 3.2:

"2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza."

2. Osservazione parzialmente accolta per gli edifici non classificati, che, se di costruzione recente, consentono le addizioni volumetriche ai sensi della Parte prima delle norme: non si ritiene invece opportuno prevedere addizioni elevarne l'entità fino al 50% del VE, stanti le finalità (garantire, soprattutto, il miglioramento funzionale delle costruzioni esistenti) e la non incidenza sul dimensionamento (non prelevano dal dimensionamento del piano).



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

L'articolo 4.4.6, punto 2.7, viene pertanto così modificato:

“7. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

~~a. — addizione volumetrica;”~~

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	66		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	114	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 701
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'area di proprietà, che si contraddistingue come porosità all'interno del tessuto urbano dotata delle opere di urbanizzazione, venga individuata come area di completamento e trasformazione urbana di tipo residenziale, ai sensi dell'art. 4.4.14 delle NTA. L'area di completamento proposta prevede un edificio a due piani con posti auto pertinenziali e una SE di 150 mq, rispettando il rispetto del 25% del rapporto di permeabilità dei suoli e con accesso indipendente dalla pubblica via.

Non sono previste aree da cedere, poiché la società proponente, con atto di donazione del 26.02.1992, ha ceduto gratuitamente all'AC le aree verdi lato ferrovie e l'area giochi confinanti con la zona di intervento proposta.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Sieci, applicando i criteri dimensionali del POI.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_11 e la modifica della tavola grafica di QP3.3.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 66
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per il verde di progetto
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Rete ferroviaria
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	67		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	130	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 1034
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che la scheda norma PO_ID4 venga stralciata e per la medesima area propone di mantenere la previsione del RUC vigente a verde urbano, ovvero a qualsivoglia destinazione che mantenga le attuali caratteristiche ambientali dell'area. La richiesta viene motivata con la mancata coerenza rispetto agli indirizzi del PSI per il POI e con il rischio di perdita di valore dell'immobile di proprietà dell'osservante, che confina con l'area di trasformazione, in termini di illuminazione, percezione paesaggistica, affacci, benessere.

Controdeduzione tecnica:

La previsione del POI rappresenta il completamento del tessuto urbano di Via dei Mandorli. Si ritiene che tale previsione sia opportuna stante la scarsa presenza di aree idonee alla edificazione residenziale nel perimetro del territorio urbanizzato definito dal PSI e stante la necessità di nuove abitazioni nella zona.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 67
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per i parcheggi di progetto
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Impegni di suolo non urbanizzato (ex LR 65/2014 art. 25)
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	68		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	132	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 86	P 200
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante propone di inserire all'art. 4.3.4, punto 2:

a bis) Con riferimento alla LR 30 del 23 giugno 2003 ed al DPGR 46/r del 3 agosto 2004: Le attività Agrituristiche così come normate dalla LR 30/2003 e sulla base dei requisiti strutturali, igienico sanitari e di sicurezza per l'ospitalità previsti agli artt. 26, 26 bis, 27, 27 bis, e 27ter del DPGR 46/r del 2004.

Controdeduzione tecnica:

La Legge Regionale citata dalla osservazione (LR 30/2003) è già richiamata in nota dalle NTA all'articolo 148, punto 2.1, voce A2, b, agriturismo, allorché si parla di attività connesse all'agricoltura. In accoglimento dell'osservazione, si aggiunge comunque il richiamo al DPGR 45/R/2004:

"... agriturismo, in tutte le forme consentite dalle vigenti norme regionali (1)..."

(1) *Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30, Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana e DPGR 45/R/2004, Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 "*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	69		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	145	del	02.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 53
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

1. L'osservazione riguarda la **scheda norma PO_PDR_1**, per la quale si propone una sostanziale modifica per i motivi e nelle modalità che seguono:
 - a) nella scheda non è stato declinato il vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali negli aspetti descrittivi, conoscitivi e disciplinari. **(È indicato a pag. 9 ndr);**
 - b) poiché mancano indicazioni sulle volumetrie da demolire e ricostruire **(sono a pag. 5 ndr)**, oltre a quelle sul restauro degli edifici tutelati, in collaborazione con la Soprintendenza il POI dovrà prescrivere le relazioni funzionali e infrastrutturali con il contesto urbano e insediativo, le opere di urbanizzazione, gli standard urbanistici funzionali ai futuri insediamenti possibili, gli interventi convenzionabili e le modalità per il rispetto del quadro vincolistico territoriale sovraordinato, le fattibilità idrogeologiche, idrauliche e sismiche connesse all'intervento in oggetto;
 - c) viene proposto un nuovo schema progettuale per la rotatoria, con impostazione e orientamento sulla viabilità attuale, l'appoggio della carreggiata occidentale comprensiva del marciapiede sul muro d'argine del torrente, tutela della ciminiera e del muro lungo la via Aretina, diametro massimo 28 m;
 - d) il dimensionamento non è sufficiente per la realizzazione di 3 RSA (240 posti letto) pertanto si chiede che la SE venga portata a 11.800 mq, attribuendo all'interno della scheda norma la destinazione d'uso AC1P per l'area;
 - e) per quanto riguarda la destinazione d'uso Commerciale per la Media Struttura di Vendita CD2, non potendo inserire i magazzini all'interno degli edifici di archeologia industriale, sarà necessario realizzare una Superficie Edificabile SE di 500 mq nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi incongrui, da realizzarsi seminterrati con accesso diretto dai parcheggi di relazione. Sarà inoltre necessario prevedere una SE di 300 mq proveniente da demolizione e ricostruzione dei volumi incongrui per l'accesso e la relazione fra i due corpi di fabbrica degli edifici storici da ubicarsi al piano terra. Ai fini urbanistici questi sono suddivisibili con destinazione d'uso turistico ricettiva T1 200 mq e con destinazione d'uso direzionale D1 e D2 per 100 mq. Il dimensionamento complessivo è pertanto sottostimato;
 - f) tra le categorie funzionali ammesse si ritiene necessario inserire anche l'insediamento di una struttura di vendita alimentare;
 - g) si rileva un errore nell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse, in quanto la residenza è prescritta con le sottocategorie R1-R7, invece dovrebbero essere le sottocategorie R1-R8 (comprendendo quindi anche l'edilizia convenzionata);



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Comuni di Pontassieve e Pelago

- h) per quanto riguarda l'ERS, si rileva che le quote pari al 10% sulla Se prevista producono 4 alloggi, non 5 come previsto nella scheda norma. Si ritiene inoltre opportuno di preveder la monetizzazione dell'ERS di competenza, in virtù delle tutele dell'immobile;
- i) si ritiene incompatibile con le caratteristiche dell'area l'altezza massima alla gronda stabilita in 7,5 ml. Tale parametro deve essere definito in funzione della compatibilità con la tutela del Bene Culturale;
- j) nella scheda norma è presente una nota relativa a parcheggi privati e verde pubblico previsto nel settore occidentale: nello schema progettuale però verde e parcheggi sono previsti di fronte agli edifici tutelati, nel settore orientale. La dotazione di parcheggi pubblici per mq 1.730 viene proposta in un'area lungo la ferrovia nel settore nord-ovest mentre la dotazione di verde pubblico per mq 1.400 si propone venga ubicata nelle particelle lungo la riva dell'Arno, rendendole pienamente fruibili, in continuità con le preesistenti aree, anche per la realizzazione ed il completamento della Ciclopista dell'Arno. In ragione della proposta dello spostamento di parcheggi e verde cambia anche il tracciato della strada lungo la ferrovia;
- k) si ritiene sovradimensionata la quantità di parcheggi privati, si chiede di ridurre i 12.000 mq a 10.526 mq complessivi;
- l) si precisa che gli edifici demoliti e ricostruiti anche parzialmente non sono nuove costruzioni, come definite nella scheda, ma eventualmente interventi di sostituzione edilizia ai sensi della LR 65/2014. Per quanto riguarda gli immobili che all'interno dell'area non sono oggetto di tutela, l'intervento rientrerebbe anche nei termini più restrittivi della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva disciplinati dalla LR 65/2014, ma in generale l'intervento non potrebbe mai rientrare nella "nuova edificazione";
- m) si rilevano incongruenze rispetto al percorso della pista ciclabile, che per morfologia non potrà connettersi alla ciclovia dell'Arno nel punto indicato, ma raggiungendo la riva del torrente Sieci dovrebbe connettersi alla ciclovia dell'Arno sul ponte;
- n) gli assi di impianto individuati non corrispondono agli assi di impianto della struttura urbana storica;
- o) l'intervento operabile secondo le previsioni e le prescrizioni della scheda norma adottata, non risulta sostenibile e quindi non è economicamente fattibile, soprattutto in ragione della diminuzione della SE per le RSA e l'esclusione della media struttura di vendita alimentare. Per avere una minima marginalità operativa e conseguire una fattibilità dal punto di vista economico è indispensabile che la scheda norma, preveda una destinazione d'uso AC1P con Superfici Edificabile SE di 11.800 mq, un incremento della destinazione d'uso CD2 con una SE di 500 mq e delle destinazioni T1, CD1 e CD2 di 300 mq e sia prevista una MSV alimentare;
- p) si propone di realizzare l'intervento mediante PUC in alternativa al PdR proposto, con recupero, demolizione con ricostruzione parziale della volumetria esistente;
- q) i contenuti dello schema di indirizzo territoriale proposto sono:
 - Linee di salvaguardia delle vedute territoriali (dalla Pieve di San Giovanni Battista a Remole, e da Firenze)
 - Assi di impianto urbano (asse dal centro storico delle Sieci, asse di accesso dal fiume Arno, asse d'impianto di connessione fra gli edifici di archeologia industriale con la ciminiera)
 - Memoria storica dell'area (vasche per il deposito dell'argilla, tracciato originario del muro)
 - Infrastrutturazione della mobilità interna (strada interna lungo la ferrovia che connette la rotatoria con la via della stazione, dotata di pista ciclopedonale, percorso pedonale pubblico sul muro storico)
 - Aree da cedere all'AC per gli standard urbanistici (parcheggio a nord ovest lungo la ferrovia, area verde lungo la ferrovia e lungo l'Arno per la realizzazione della ciclopista dell'Arno);
- r) viene proposto un nuovo schema progettuale con nuovi parametri urbanistici in aumento rispetto a quelli adottati nella scheda norma: ST 29.520 mq e SF 22.945 mq;
- s) si propone un nuovo dimensionamento:
 - Stimati 143.178 mc di volume esistente, 29.104 mc edifici da restaurare e 114.074 mc edifici da demolire e ricostruire parzialmente;
 - SE totale 23.600 mq con le destinazioni insediate di: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato (975 mq) MSV anche alimentare (1.500 mq), direzionale e di servizio, ricettivo (dove non specificata, la SE dovrà essere definita in funzione di progetto di restauro);
 - 16.325 mq da ricostruzioni previa demolizione dei volumi non recuperati e in particolare 525 mq per MSV (servizi accessori al volume recuperato), 200 mq per turistico ricettivo T1 (superficie accessoria al volume recuperato), 100 mq direzionale e di servizio D1 e D2 (superficie accessoria al volume recuperato), 3.700 mq per residenza, 11.800 mq per attrezzature sociosanitarie AC1P (3 RSA più servizi).



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

2. Per quanto riguarda le NTA si propone:
- **Art. 4.2.4, punto 3 lettera d)** – eliminazione della limitazione altezza costruzioni: *due piani fuori terra*
 - **Art. 4.4.15, punto 2.5** – modifica della tabella con la nuova SE relativamente a PO_PDR1
 - Inserimento della nuova SE in: **Tabella2 - Previsioni insediative del POI, Tabella 3 – capacità insediativa totale del POI e tabella 6 – Servizi privati di interesse locale**
 - **Art. 1.1.5, punto 2.7** – aggiungere la dicitura: (L'indice RIE) è *derogabile per motivi di tutela storico-ambientale*

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione invoca limiti alla potestà pianificatoria del Comune in ragione della tutela del bene vincolato in rapporto alla quale sarebbero derogabili quasi tutti i parametri urbanistici e gli assetti planimetrici della previsione.

Su questo punto, si ritiene che l'Amministrazione possa quindi accogliere l'osservazione nel limitato senso di integrare nella scheda un più esplicito riferimento al decreto ed alle prescrizioni di tutela. Non pare però che si possa condividere l'osservazione laddove questa lamenta – così par di capire – la mancata considerazione della dichiarazione dell'interesse culturale come “causa di inapplicabilità della scheda norma”. Pare che l'osservante travisi il (pur complesso) rapporto tra la pianificazione urbanistica comunale e il principio della prioritaria esigenza pubblica della conservazione dell'interesse culturale. È noto infatti che tale rapporto si configura come un rapporto di subordinazione gerarchica, in cui le esigenze di tutela culturale prevalgono sulle scelte urbanistiche locali (art. 1, comma 4, art. 3, del D.Lgs. 42/2004). In una certa misura, il principio della prioritaria esigenza di conservazione si traduce quindi in un limite anche alla discrezionalità della pianificazione comunale, nel senso che la pianificazione urbanistica deve necessariamente tenere conto dei vincoli storico-artistici e paesaggistici gravanti sulle aree interessate, pena il vizio del piano per carenza di istruttoria (in questo senso, cfr. TAR Lazio - Roma sentenza n. 13530 del 2021). Ciò non significa, tuttavia, che il Comune possa (né, tanto meno, debba) abdicare al proprio ruolo di pianificatore e lasciare “bianco” l'immobile, in quanto sottoposto a tutela. L'osservazione non contesta infatti una qualche incoerenza o difformità delle scelte di piano con le motivazioni del vincolo, ma l'esercizio stesso del potere pianificatorio comunale in area sottoposta a vincolo. Appare una tesi azzardata. La tutela del vincolo si concretizza nel momento tipico, costituito dall'autorizzazione preventiva prevista dal Codice (nel caso di specie, dall'art. 21).

Per quanto riguarda la richiesta di modifica delle modalità attuative, passando dal Piano di Recupero al Progetto Unitario Convenzionato, si rimanda al verbale della conferenza paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale in data 27.02.2024 che per l'area, soggetta a vincolo paesaggistico diretto ed ex lege, dispone espressamente la “realizzazione degli interventi” mediante Piano Attuativo.

Si conferma pertanto lo strumento del Piano di Recupero con valore di Piano Attuativo, che garantisce una più approfondita valutazione degli aspetti urbanistici e paesaggistici.

A proposito del dimensionamento il riferimento alle linee guida ministeriali può essere accolto incrementando la superficie per posto letto a mq 47. Si sottolinea tuttavia che le medesime Linee guida definiscono per RSA dedicata a non autosufficienti una divisione in nuclei di 25/30 posti organizzati in unità di 4 fino ad un massimo di 6 che porterebbe la dimensione massima suggerita dalle stesse linee guida ministeriali invocate a 180 posti e non ai 240 ipotizzati.

Si ritiene meritevole di accoglimento pertanto una modifica della superficie dedicata alle RSA pari a mq.11.280 con conseguente modifica della scheda.

Risultano del tutto improprie le argomentazioni circa la remunerabilità dell'intervento.

Per la richiesta inerente la previsione di una media struttura di vendita necessariamente “alimentare”:

si ritiene di subordinare la previsione di una media struttura di vendita (anche alimentare quindi) al non incremento del numero di medie alimentari attualmente presenti nell'UTOE valutando equilibrata con il contesto socio-economico delle Sיעי la presenza di una media struttura di vendita alimentare.

La realizzazione della rotatoria stradale rappresenta un esito non derogabile costitutivo del preminente interesse pubblico dell'intervento stesso perseguito dall'Amministrazione Comunale. La competenza nel merito è tuttavia in capo a Città Metropolitana di Firenze che sta procedendo agli studi di fattibilità relativi. La richiesta dell'osservante di fissare una soluzione definitiva in questa fase non risulta pertanto accoglibile.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Risultano estranee al profilo pianificatorio di livello generale quale quello di un Piano operativo le considerazioni relative alla fattibilità economica dell'intervento e improprie le motivazioni di richieste "vincolanti" a questi fini formulate dall'osservante. È da notare che secondo l'osservante gli assetti urbanistici, il dimensionamento delle varie funzioni, lo stesso mix funzionale, la quantità delle dotazioni e delle infrastrutture dovrebbero essere variabili dipendenti dalle esigenze di tutela mentre sarebbero perentoriamente vincolate dalla fattibilità economica!

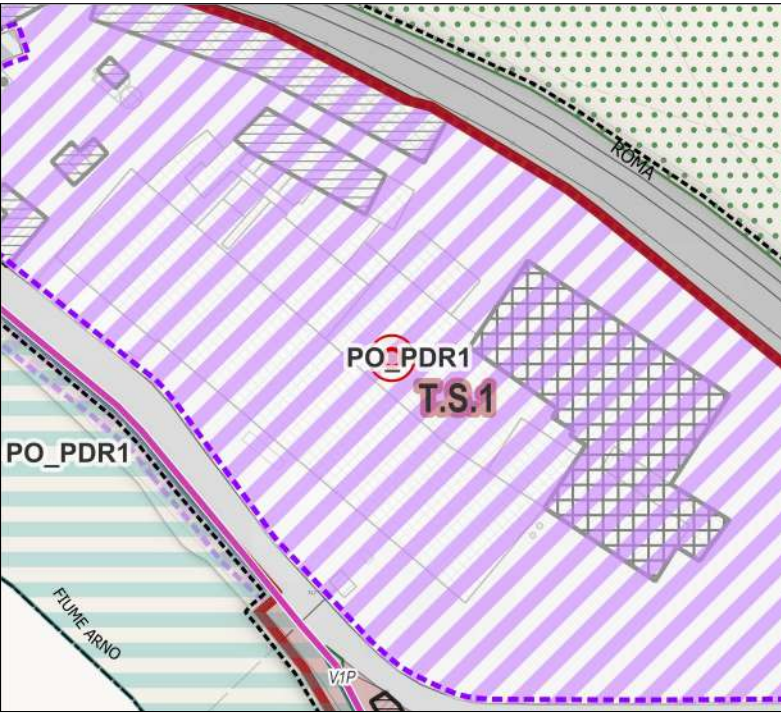
Per quanto concerne l'altezza massima degli edifici (par. 1.5) e l'indice RIE (1.6), valgono le considerazioni di cui sopra. Le previsioni di piano potranno essere derogate, se derogabili, ma il Comune ipotizza comunque un assetto compatibile espresso in forme sufficientemente indicative da poter accogliere diverse soluzioni. Un parziale accoglimento di quanto osservato relativo al prevalere delle istanze di tutela del bene circa il generale assetto dell'area può tuttavia essere espresso inserendo in norma la seguente espressione:

"eventuali deroghe potranno essere valutate in sede di progettazione definitiva, nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza e delle esigenze di tutela del bene culturale, come previsto dall'art. 32 del D.Lgs. 42/2004".

Come disposto nella deliberazione della GM in data 10.04.2025 l'osservazione è parzialmente accolta nel senso di quanto sopra indicato.

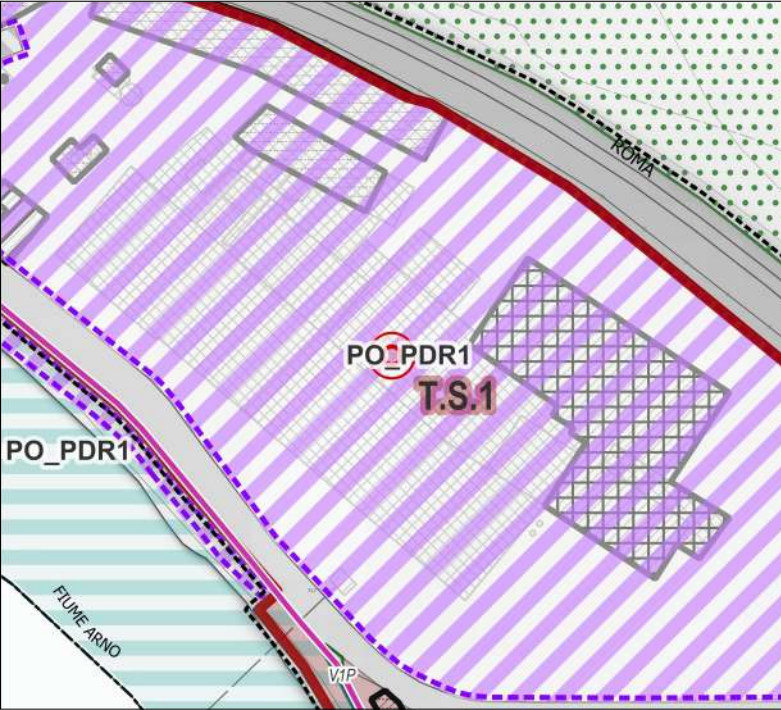
Per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione viene modificata la scheda norma PO_PDR1

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 69
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - V - Aree per il verde
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
- Viabilità**
 - Rete ferroviaria
 - Sedi stradali esistenti
 - Viabilità di progetto
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	70		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	173	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 55	P 190
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di aggiornare la scheda PO_0318_01 inserendo l'annesso deruralizzato (F 55, part. 190) poiché si tratta della pertinenza dell'abitazione che fa parte del più ampio complesso denominato Sportingallo. Si tratta di un edificio presente nelle cartografie a partire dal 1940, successivamente ampliato negli anni '50.

Si chiede che l'annesso venga correttamente cartografato perché attualmente non rappresentato (QC.1.1).

All'annesso si chiede che venga attribuita la classe di valore 4, coerentemente con la classificazione "edificio privo di interesse culturale" pregressa (Del. CC Pontassieve n. 77 del 30.09.2021).

Controdeduzione tecnica:

A seguito delle verifiche effettuate, l'annesso risulta presente nel Catasto di Impianto. L'edificio verrà inserito con una nuova scheda PO_0318_02 negli elaborati: QC.1.1 - Quadro localizzativo territorio rurale, QC.2b schedatura pee consolidato tr PONTASSIEVE, QP.1.1 - Territorio rurale - disciplina delle trasformazioni.

Dalle immagini aeree e dalle valutazioni effettuate, si ritiene attribuibile la classe di valore 4 all'annesso.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

 Osservazione 70

Territorio rurale

 Patrimonio edilizio consolidato nel territorio rurale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	71		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	180	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 60	P 784
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante in riferimento alla scheda norma PO_PDR2 chiede:

1. la revisione e la modifica del perimetro della scheda norma alla sola area "Ex cartiera di Montebonello" di proprietà della società Alessandri Giuseppe e Figli S.r.l. in modo da contenere le opere di urbanizzazione primaria ed avere autonomia e libertà per la presentazione del Piano Attuativo;
2. di ridurre la volumetria da recuperare e mantenere ad uso terziario/residenziale;
3. di consentire la demolizione e ricostruzione con parziale recupero della SE dei fabbricati ubicati lungo il fiume, privi di valore storico documentale;
4. spostare le aree per verde pubblico lungo il fiume nell'area interessata dal rischio di alluvioni molto frequenti e consentire la costruzione dei nuovi fabbricati residenziali in un'area più ampia con un minor indice di copertura <30% e con un miglior rapporto qualità/prezzo;
5. in riferimento all'art. 4.4.15 delle NTA del POI, la modifica del punto 2.7 per consentire eventuali proposte e soluzioni progettuali migliorative, in quanto, nel caso specifico, gran parte dell'area è interessata dal rischio di alluvione molto frequente.

Controdeduzione tecnica:

L'inserimento nel primo POI di una porzione di territorio urbanizzato estesa al margine orientale della frazione deriva dalla volontà dell'AC di dare attuazione alle strategie di riqualificazione di ambito localizzato nella frazione di Montebonello articolate su due principali profili: da una parte la tematica del parco fluviale rispetto al quale l'ambito della ex cartiera svolge un ruolo di snodo funzionale e simbolico come terminale della gora (percorso) e dall'altra la creazione di un punto di contatto con l'abitato (servizi di interesse generale e qualificazione di spazi pubblici urbani). A ciò si aggiunge la necessità di realizzare un percorso stradale di bordo atto a superare le strozzature oggi esistenti in quel settore urbano. Per queste



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

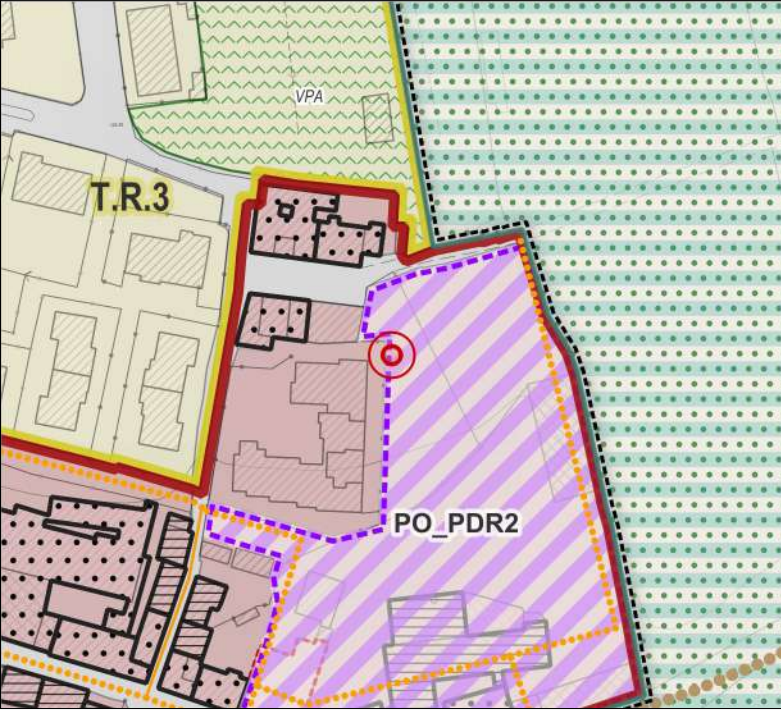
ragioni la riduzione a semplice operazione di recupero edilizio privo di benefici pubblici e la riduzione a PUC della procedura come risulta dalla proposta dall'osservante esula totalmente dalle finalità assunte dall'AC in sede di Piano Operativo.

Circa la possibilità di demolizione dei corpi edilizi più recenti in fregio al fiume, una valutazione approfondita, richiesta peraltro anche dalla osservazione della Soprintendenza, è demandata necessariamente al Piano di Recupero e al progetto definitivo.

Non sono previste modifiche degli elaborati.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile come confermato da parte della Giunta Municipale con atto di indirizzo in data 10 aprile 2025.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------



Legenda

- Osservazione 71
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici crollati o diruti
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
 - Percorsi pedonali di progetto nel territorio rurale
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	72		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	181	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 378
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di modificare il punto 2 dell'art. 4.4.4 delle NTA del POI inerente i tessuti TR1 per consentire i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza nei locali posti al piano terreno degli edifici, fatta eccezione per i casi in cui vi sia incompatibilità con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e decorativi dell'edificio e con le relative esigenze di tutela.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione suscettibile di accoglimento per i TR1, ma non per quelli di San Francesco, dove l'alta densità abitativa consiglia il mantenimento di pubblici esercizi e artigianato di servizio ai PT degli edifici. L'articolo 4.4.4 viene pertanto così modificato:

"3. Qualità funzionale.

...

*2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici **ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio** sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale."*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	73		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	182	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 66	P 671
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 4.4.9 delle NTA del POI per consentire, nei casi di fabbricati posti in zone perimetrali al di fuori delle aree prettamente artigianali, il frazionamento fra la porzione abitativa e l'unità artigianale.

Controdeduzione tecnica:

La norma 4.4.9 inerente i tessuti TR6 non impedisce il frazionamento tra l'unità immobiliare abitativa e l'unità immobiliare artigianale; l'osservazione appare errata.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	74		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	202	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 46	P 307
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede, in riferimento alla norma contenuta all'art. 1.2.5 punto 2.8, che l'accesso alle cantine e/o locali tecnici interrati o seminterrati avvenga attraverso la realizzazione di rampe di minimo ingombro allo scopo di consentire:

- il carico e lo scarico di materiali, attrezzature o beni ingombranti tramite utilizzo di idonei automezzi;
- l'accessibilità al locale interrato o seminterrato a mezzi ed apparecchiature atte alla manutenzione ordinaria e straordinaria, per garantire la funzionalità e la sicurezza degli eventuali impianti esistenti;
- una migliore accessibilità e fruibilità degli spazi da parte di persone anziane o con mobilità ridotta.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta, attraverso la seguente modifica degli articoli 1.2.4 e 1.2.5, punto 8:

*"8. È ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di cantine e/o locali tecnici interrati o seminterrati, che, ove **ricadenti nel territorio rurale e accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio**, dovranno **rispettare una delle seguenti condizioni**:*

- ***essere realizzati dove la morfologia del terreno, allo stato attuale, ne consenta la copertura integrale, mantenendo libero il solo fronte di ingresso;***
- ***..."***

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	75		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	210	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire un opportuno criterio che consenta di valutare le altezze massime proposte in fase di PdC e di SCIA per interventi sulle coperture, anche rispetto al contesto esistente, oppure di stabilire un'altezza massima. Tale criterio e/o limite può essere aggiunto all'art. 4.4.8 delle NTA dopo il punto 2.5.

Controdeduzione tecnica:

Si accoglie lo spirito dell'osservazione, ma si preferisce integrare la norma generale relativa alle addizioni volumetriche, lasciando alla Parte Quarta delle norme la possibilità di prevedere eccezioni per specifici tessuti. Si provvede, pertanto, alla modifica dell'art. 1.1.4, punto 2.3.3, così come segue:

"3. Esse comportano la realizzazione di una volumetria aggiuntiva una tantum ..., che, ferme restando le diverse specificazioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme, non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento e non può essere ..."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	76		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	211	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante in merito alle NTA del POI chiede:

1. in riferimento all'art. 4.3.9 sulle buone pratiche di sistemazione ambientale, di rivedere al punto 2.1 il limite dei 5000 mq, il quale appare incongruo dal punto di vista spesa-benefici in quanto la buona pratica agronomica delle sistemazioni agrarie già contempla già contempla il corretto sistema di drenaggio delle acque superficiali e non superficiali e comunque opere di sistemazioni idraulica a garanzia della buona riuscita dell'impianto arboreo;
2. in riferimento all'art. 4.3.11 sulle nuove costruzioni, di rivedere il limite di 40 mq per le aziende superiori ad un ettaro dato che il Regolamento 63/R/2016 (art. 3 lett. g) consente fino ad un massimo di 80 mq;
3. la rimozione del punto 7.4 dell'art. 4.3.11.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione parzialmente accolta con la seguente modifica dell'art. 4.3.9, punto 2.1:

"2. Interventi

1. Gli interventi riguardanti l'impianto di nuove colture arboree e/o di sistemazione dei terreni collinari su superfici superiori a 30.000 mq contigui 5.000 mq, con modifica significativa delle quote del terreno e delle sistemazioni idrauliche presenti, devono essere preceduti..."

2. Osservazione non pertinente, in quanto scambia, presumibilmente, i "Manufatti agricoli con modifica permanente del suolo", di cui all'articolo 4.3.11, punto 7, delle NTA del POI, che possono essere realizzati secondo la vigente normativa regionale (dunque fino a 80 mq ai sensi del DPGR 63/R/2016), con gli "Annessi agricoli per le aziende minime", di cui all'articolo 4.3.11, punto 5, delle NTA del POI, che si riferisce, invece, a quanto disposto dalla LR 65/2014, art. 73, comma 5, e dal DPGR 63/R/2016, art. 6.

3. Osservazione accolta con la seguente modifica all'art. 4.3.11, punto 7.4:



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

4. Sono ubicati esclusivamente in corrispondenza di nuclei poderali o di edifici esistenti, secondo modalità di aggregazione coerenti con i caratteri morfotipologici, architettonici e costruttivi tradizionali.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	77		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	216	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 100	P 712
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

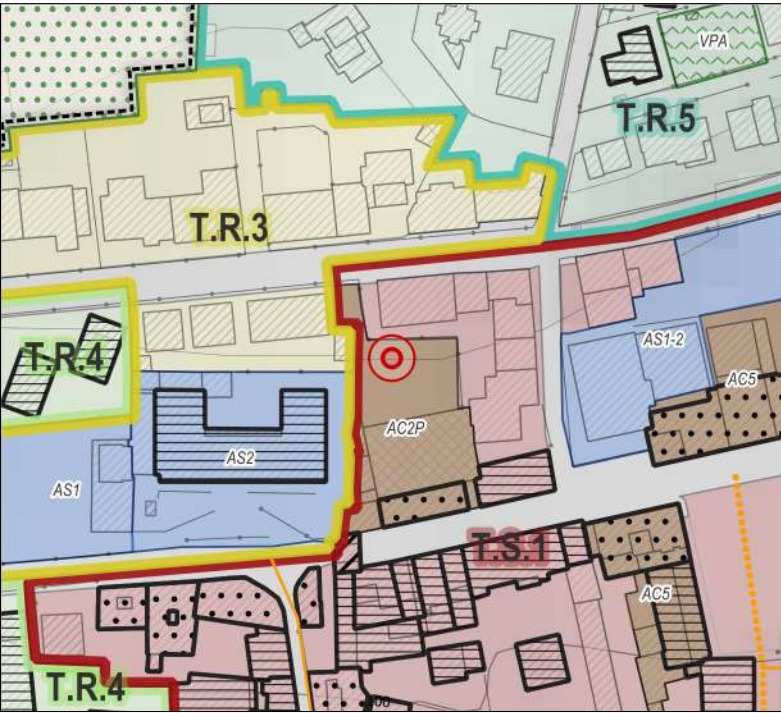
Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che nell'area individuata dalle particelle in oggetto sia prevista la possibilità di un utilizzo specifico orientato allo sviluppo delle funzioni del Teatro-Cinema, prevedendo anche la realizzazione di volumi necessari a nuove esigenze che potrebbero sorgere in futuro.

Controdeduzione tecnica:

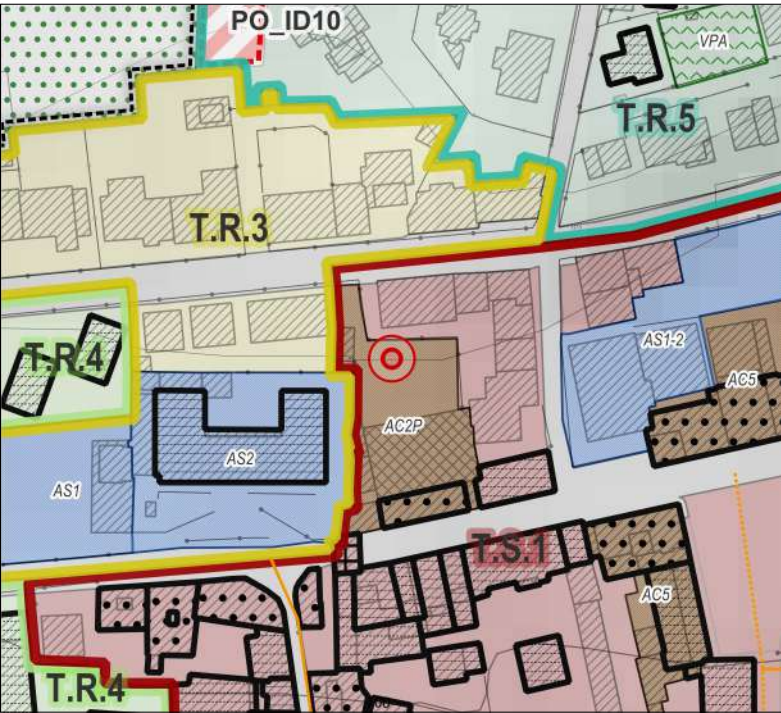
L'osservazione è accolta attraverso la modifica della tavola QP.3.5 del POI.
Le capacità edificatorie dell'area seguono le norme di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo I del POI.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 77
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - AS - Aree per l'istruzione
 - Verde privato
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	78		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	220	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 100	P 213
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che:

- sia rivisto quanto riportato all'art. 4.4.2 punto 3.2 delle NTA del POI e in analogia al lavoro di ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio esistente, venga realizzata una puntuale mappatura degli esercizi di vicinato;
- in alternativa, venga eliminata il punto 3.2 dell'art. 4.4.2 delle NTA e riproposto quanto riportava l'articolo 59 del vigente RU del Comune di Pontassieve, il quale vieta i mutamenti di destinazione d'uso su via Ghiberti, via Tanzini e nelle piazze XIV Martiri, Boetani e V. Emanuele.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta con la seguente modifica all'art. 4.4.2, punto 3.2:

*"2. Nei **casi di seguito indicati**, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:*

*a. **Comune di Pelago:***

- Località Pelago: edifici che prospettano su strada;*
- Località San Francesco: edifici che prospettano su strada;*

*b. **Comune di Pontassieve:***

- Località Pontassieve: edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.*

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale"

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	79		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	107	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 12	P 746
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri ☐ Regolamento ANPIL		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede, in riferimento alla norma contenuta all'art. 1.2.7, di consentire la possibilità di trasformare i manufatti realizzati in massello con struttura in acciaio su fondazione in calcestruzzo, in edifici con struttura in muratura.

Controdeduzione tecnica:

Si ritiene opportuno confermare l'articolo 1.2.7, così come l'articolo 4.3.10, punto 4, fermo restando che il manufatto in questione, ove non risponda ai caratteri strutturali ivi descritti, non seguirà la suddetta disciplina.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	80		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	230	del	03.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

- L'osservazione si riferisce ai seguenti articoli di NTA:

1. art. 4.2.1, punto 4, lett.d: si chiede che la definizione P4 venga modificata in "parcheggi per veicoli ricreazionali e rimorchi vari (barche, carrelli, ...)";

2. art. 4.2.3, punto 3.4, lett. c: si chiede che venga modificato in "...possono essere destinati alla sosta dei veicoli ricreazionali e rimorchi vari (barche, carrelli, ...); tali aree possono essere dotate di servizi quali: impianto di adduzione idrica e di smaltimento reflui, colonnine elettriche e/o altri servizi utili".

- L'osservazione si riferisce agli elaborati cartografici QP.3.5 e QP.1.3 in particolare chiedendo che:

3. venga previsto un parcheggio P4 secondo la dicitura modificata dalle norme e riportata in legenda, denominato "P4 Monsavano" nell'attuale area camper a San Francesco;

4. venga prevista un'area a parcheggio P4 in sostituzione del previsto ampliamento a parcheggio P1 e verde in località La Palla, destinandola sia alla sosta lunga per i residenti che alla sosta breve turistica;

5. siano inserite zone destinate a parcheggio P4 in tutto l'ambito di riferimento, anche in aree a parcheggio P1 già utilizzate come aree camper, per regolarizzarne l'utilizzo;

6. venga valutata l'area del poggio di Monsavano a fini turistico-ricettivi e sportivi.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con la seguente modifica all'articolo 4.2.1, punto 1.4, lett. d, P4:

"P4: parcheggi per camper e veicoli ricreazionali²⁰"

2. Osservazione accolta con la seguente modifica all'art. 4.2.3, punto 3.4, lett. c:

"c. apposite aree per parcheggi, aggiuntive rispetto agli standard minimi di cui al precedente articolo 4.2.2, possono essere destinati alla sosta dei camper e dei veicoli ricreazionali²¹; tali aree devono possono essere dotate di impianto di adduzione idrica e di smaltimento reflui, nonché di colonnine per la ricarica elettrica e altri servizi in quanto necessari e pagamento."

²⁰ Compresa barche, carrelli, ecc.

²¹ Compresa barche, carrelli, ecc.

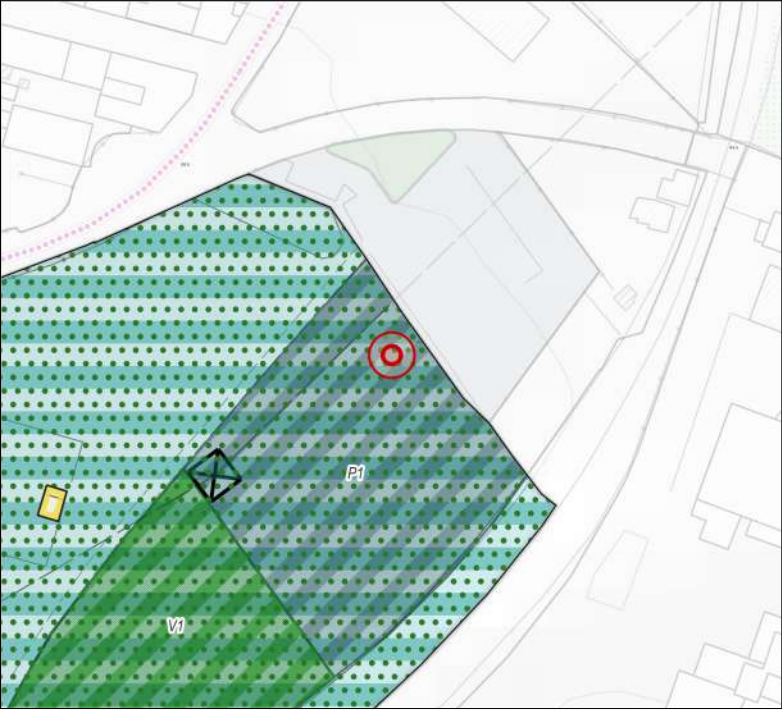


CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Comuni di Pontassieve e Pelago

3. L'area ricade nel PUC dell'Ex Italcementi. Il Comune di Pelago è comunque intenzionato a mantenerne la destinazione a parcheggio per camper.
4. Viene ampliata parzialmente l'area P1 destinata all'ampliamento del parcheggio della Palla ai fini di reperirne all'interno appositi spazi per la sosta dei camper come già consentito dalla modifica della norma 4.2.3.
5. L'articolo 4.2.4, Aree per servizi privati di interesse locale, prevede già questa possibilità. Si provvede comunque a renderla più esplicita attraverso la seguente modifica al punto 1.2, non procedendo alla modifica richiesta inerente le tavole della disciplina:
*"2. Sono articolate nelle stesse categorie **e sottocategorie, ove applicabili**, delle aree per servizi pubblici di interesse locale di cui al precedente articolo 4.2.1..."*
6. Il POI segue le strategie del PSI. Il Comune di Pelago terrà presente la proposta.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

Osservazione 80

Aree boscate

Perimetro del Territorio Urbanizzato

Itinerari tematici ed escursionistici esistenti

Principali itinerari tematici

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Ambiti periurbani

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

Aree di Fondovalle (01)

Mobilità

Piste ciclabili di progetto

Infrastrutture verdi

Parco fluviale territoriale

Servizi pubblici di interesse locale

P - Aree per i parcheggi

V - Aree per il verde

Servizi pubblici di interesse locale di progetto

Aree per il verde di progetto

Aree per i parcheggi di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	81		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	256	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 96	P 726
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che nel tessuto individuato come T.R.5 all'interno dell'elaborato cartografico QP.3.5 sia inserita, per l'area catastale segnalata, un'area di completamento a destinazione residenziale, da realizzarsi mediante intervento diretto e supportata da apposita scheda norma.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è tecnicamente accoglibile per configurazione morfologica del lotto, interno al PTU, e disponibilità dimensionale del PSI per l'Utoe di Pontassieve.

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pontassieve in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PO_ID12 e la modifica della tavola grafica di QP3.5.

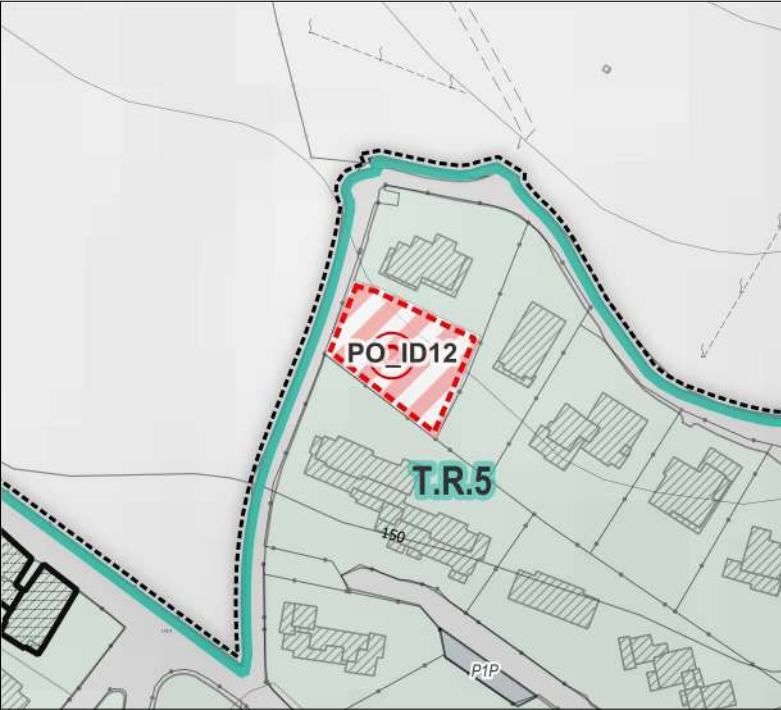
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 81
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
-  Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
-  T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale
-  P - Aree per i parcheggi
- Mobilità**
- Viabilità
-  Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	82		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	260	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 874
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

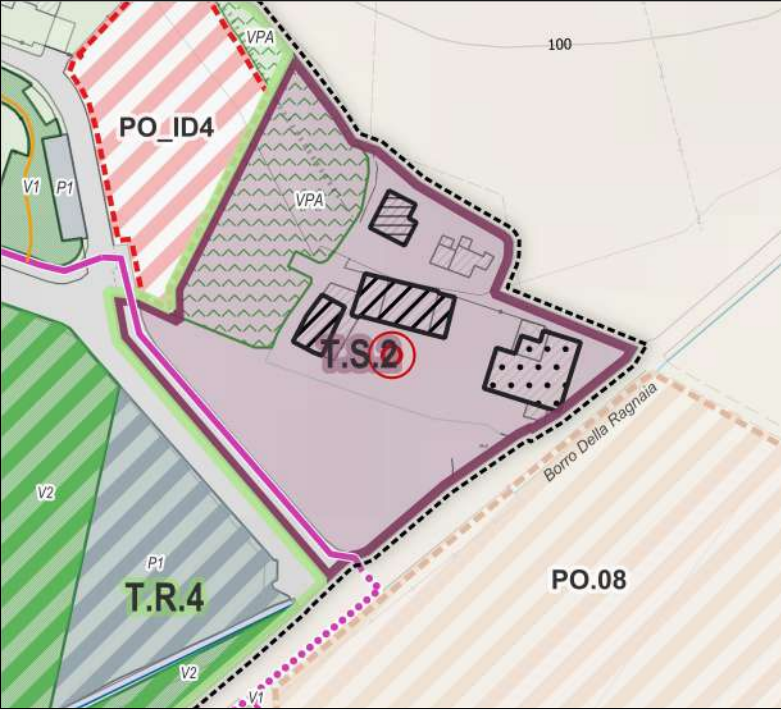
L'osservante chiede di modificare la scheda norma PO_ID4 in località I Mandorli a Sieci riperimetrando il tessuto T.S.2 così come risulta nel RUC vigente (tessuto rado) e per l'area limitrofa (esclusa dal tessuto per la nuova perimetrazione) chiede la capacità edificatoria già prevista nel RUC, con indice di fabbricazione pari a 1,5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 50%, con fabbricati di altezza massima di 7,5 m. La nuova scheda norma prevederebbe in questo modo una SE di circa 3.153 mq, con una capacità edificatoria di 9.460 mc. L'osservazione suggerisce l'inserimento dei volumi nell'area di atterraggio, con il mantenimento del filare alberato e l'ipotesi di recuperare aree a verde pubblico attrezzato nella porzione a sud di via dei Mandorli.

Controdeduzione tecnica:

Il POI, in quanto nuovo strumento di pianificazione urbanistica che discende dal PSI, non ripropone le previsioni del RU previgente. Si fa comunque presente che il RU non prevedeva l'edificabilità su tutta l'area considerata dalla osservazione, bensì sulla sola parte ubicata a sud del complesso storico dei Mandorli, essendo destinata a verde la rimanente area ubicata a ovest. Non si capisce, pertanto, come l'osservante possa reclamare una capacità edificatoria di 9.460 mc, se non applicando erroneamente l'If del RU, pari a 1,5 mc/mq, su un'area ben più ampia di quella prevista dal suddetto piano. Fermo restando, pertanto, che la suddetta capacità edificatoria non è mai stata vigente, si ritiene che, per la salvaguardia del vicino complesso storico, l'area meridionale (di forma triangolare) possa a buon titolo essere inclusa nell'intervento, producendo una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella prevista dal POI adottato, che si ritiene opportuno concentrare nell'area occidentale già investita dal POI. Nell'area a sud del complesso storico, di contro, si ritiene opportuno il mantenimento dell'area a verde privato, privo di recinzioni, quale area di rispetto del suddetto complesso.

La capacità edificatoria dell'area, alla luce del nuovo perimetro conseguente alla osservazione, viene definita sulla base dei criteri perequativi che il POI utilizza per le aree di completamento urbano. Per i nuovi assetti dell'area e per la relativa capacità edificatoria, si rinvia comunque alla scheda norme PO_ID4.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 82
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per i parcheggi di progetto
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Impegni di suolo non urbanizzato (ex LR 65/2014 art. 25)
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Piste ciclabili di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	83		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	261	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'interno degli articoli di NTA: art. 1.1.4 punto 2.2, art.1.1.4 punto 2.3, art. 4.4.8 punto 4, art. 4.4.8 punto 5, sia stabilita un'altezza massima delle sopraelevazioni consentite per gli edifici all'interno del tessuto T.R.5. Si chiede di stabilire un criterio opportuno per le altezze massime proposte (o un'altezza massima ammissibile) e che queste siano uniformi, per poter armonizzare con i contesti esistenti. Tale criterio può essere inserito nell'art. 4.4.8 dopo il punto 5.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta nella norma generale che regola gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche con le seguenti modifiche all'articolo 1.1.4, punti 2.2.3 e 2.3.3:

"2.2. INTERVENTI PERTINENZIALI ... 3. Essi comportano la realizzazione ... *Ferme restando le diverse specificazioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme, comprendono la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale, con una maggiore altezza non superiore a 2,00 ml rispetto all'altezza di gronda esistente, nonché* ...

2.3. ADDIZIONI VOLUMETRICHE ... 3. Esse comportano la realizzazione di una volumetria aggiuntiva una tantum al Volume edificato esistente (VE) ... *che, ferme restando le diverse specificazioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme, non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento e non può ...*"

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	84		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	265	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 42	P 145
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di modificare l'art. 4.3.13 delle NTA al fine di consentire l'ampliamento tramite addizione volumetrica in particolare ai fabbricati di recente costruzione all'interno del nucleo storico, in generale anche ai fabbricati recenti inseriti in contesti storicizzati sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato.

Controdeduzione tecnica:

1. I nuclei storici presentano, a volte, addizioni edilizie recenti separate dal tessuto antico aggregato. Si ritiene che, in simili casi, le addizioni volumetriche ai suddetti edifici, non rechino pregiudizio ai caratteri morfotipologici storicizzati del nucleo. Si ritiene, pertanto, che l'osservazione sia suscettibile di accoglimento parziale con la modifica alle NTA, art. 4.3.13, punto 2.1, lett. c.

Articolo 4.3.13 Nuclei storici

2. Interventi

...

c. sugli edifici esistenti sono escluse le addizioni volumetriche e tutti gli interventi superiori alla ristrutturazione ricostruttiva RR1, con l'eccezione degli edifici di impianto successivo al 1954;"

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	85		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	270	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 81	P 179
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

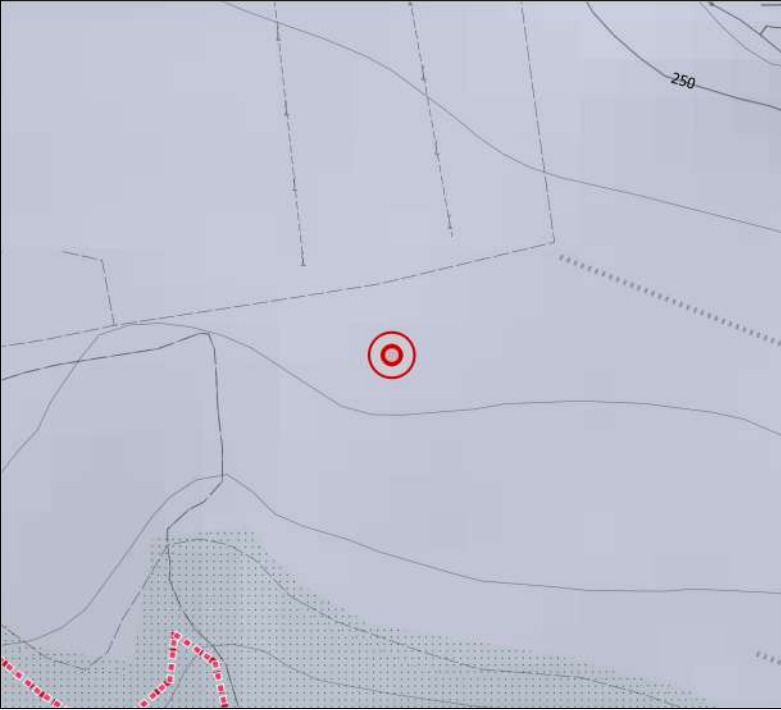
L'osservante chiede di cartografare all'interno del POI l'intera area di proprietà dell'Istituto religioso (edifici e terreni) al fine di individuare una specifica area destinata a "servizio al Monastero di Gricigliano" così da rendere la destinazione d'uso ai fini amministrativi coerente con quella civilistica vincolata all'esercizio Ente religioso. In questo modo, a parere dell'osservante, sarebbero consentite ai religiosi le medesime e pari attività che sono consentite all'imprenditore agricolo, parametrate sulla produttività dei terreni agricoli. L'AC può disciplinare, tramite specifica convenzione, le attività che si andrebbero a svolgere, connesse con la coltivazione agronomica e con le finalità del Monastero.

Facendo riferimento all'elaborato cartografico QP.3.5 l'osservante chiede che sia consentita, ed eventualmente convenzionata, la costruzione di un edificio produttivo ad uso cantina e frantoio, con i medesimi parametri usati per i PMA. Attualmente le attività agronomiche sono infatti svolte in modo improprio all'interno dei magazzini di Villa Martelli, edificio storico tutelato, poiché l'Istituto è interdetto dai requisiti di imprenditore agricolo secondo gli atti di donazione dei beni immobili.

Controdeduzione tecnica:

Nel territorio rurale agiscono gli operatori agricoli di cui all'art. 4.3.3 delle Norme del POI. Non sono previsti altri interventi edificatori se non previa conferenza di copianificazione ai sensi della LR 65/2014.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	-----------------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 85
-  Aree boscate
- Itinerari tematici ed escursionistici esistenti**
-  Rete sentieristica CAI
- Territorio rurale**
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale
-  Colline di Monteloro (03)

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	86			
Ambito di riferimento:	Pontassieve			
Protocollo nr:	273	del	07.01.2025	
Presentata da:	Omissis			
In qualità di:	Omissis			
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2008	
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri			
Descrizione dell'osservazione:				
L'osservante chiede di rappresentare correttamente, all'interno dell'elaborato cartografico QP.3.5, la stazione di servizio carburanti di viale Hanoi a Pontassieve, così come definito nell'art. 5.5 delle NTA.				
Controdeduzione tecnica:				
L'osservazione è pertinente e il distributore indicato verrà correttamente individuato, con opportuna legenda, all'interno dell'elaborato cartografico QP.1.3 – Territorio rurale – Disciplina delle trasformazioni, (squadro 3 – SO) in quanto il distributore citato è esterno al PTU.				
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	87		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	275	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 15	P 985
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di attribuire ai terreni indicati catastalmente la classe medio-bassa di vulnerabilità sismica, invece della classe medio-alta attribuita nell'elaborato cartografico QC.IG.3.4, per coerenza con le classi di esposizione e di rischio sismico.

Controdeduzione tecnica:

1. L'attribuzione di classe vulnerabilità sismica presente nel PO è quella proposta da Regione Toscana (vulnerabilità di livello 1), recepita per tutto il territorio e non oggetto di modifiche in sede di redazione del Piano.
2. Si rileva la presenza di un errore materiale di rappresentazione delle classi nella Carta di esposizione sismica (QC.IG 3.4) e nella Carta delle aree a rischio sismico (QC.IG 5.4), a causa del quale risulta corretta l'osservazione del proponente in merito alla incoerenza nella classificazione; vengono pertanto portate in fase di approvazione le tavole corrette.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	88			
Ambito di riferimento:	Pontassieve			
Protocollo nr:	278	del	07.01.2025	
Presentata da:	Omissis			
In qualità di:	Omissis			
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2248	
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri			
Descrizione dell'osservazione:				
L'osservante chiede di rappresentare all'interno dell'elaborato cartografico QP.3.5 correttamente la stazione di servizio carburanti di viale Hanoi a Pontassieve, così come definito nell'art. 5.5 delle NTA.				
Controdeduzione tecnica:				
L'osservazione è pertinente e il distributore indicato verrà correttamente individuato, con opportuna legenda, all'interno dell'elaborato cartografico QP.1.3 – Territorio rurale – Disciplina delle trasformazioni, (squadro 3 – SO) in quanto il distributore citato è esterno al PTU.				
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



Legenda

-  Osservazione 88
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
-  Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 -  T.P.S.2 - Piazzola produttiva, commerciale, direzionale
 -  T.P.S.3 - Isola specializzata
- Servizi di interesse locale**
 -  P - Aree per i parcheggi
 -  V - Aree per il verde
- Mobilità**
 -  Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 -  Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 -  Sedi stradali esistenti
 -  Verde di corredo stradale
- Infrastrutture verdi**
 -  Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	89		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	279	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 1.1.4, punto 2.3, e dell'art. 4.4.8, inserendo una diversa disciplina per la realizzazione di ampliamenti volumetrici, in particolare all'interno dei tessuti T.R.5 al fine di:

- prevedere un bonus volumetrico agli interventi in sopraelevazione che non consumano nuovo suolo;
- consentire una percentuale maggiore del 20% per l'ampliamento di volumi edificati esistenti fino a 500 mc e limitare l'addizione del 20% ai soli volumi edificati esistenti maggiori di 500 mc.

Controdeduzione tecnica:

Ai sensi del POI le addizioni volumetriche, in quanto ampliamenti contenuti finalizzati al miglioramento della funzionalità delle costruzioni esistenti, non prelevano dal dimensionamento del piano. Si ritiene pertanto che gli incrementi volumetrici consentiti non possano essere superiori a quelli già previsti dal POI.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	90		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	281	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 671
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

In merito alla disciplina dei tessuti TR.1 e TR.3, riferibili all'art. 4.4.6 delle NTA, in cui è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, l'osservante ritiene che il generico divieto attribuito all'intero tessuto, debba essere disciplinato a seconda di una specifica classificazione del patrimonio edilizio esistente, distinguendo le caratteristiche compositive, architettoniche e storiche di ogni edificio, individuando quindi quali edifici possano o meno prevedere altri utilizzi sostenibili. Il cambiamento di destinazione d'uso all'interno del tessuto sarebbe comunque limitato alla forma di utilizzo prevalente al suo interno.

L'osservante inoltre propone l'istituzione di una Commissione Edilizia, anche interna, per valutare le varie istanze di trasformazione.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con le seguenti modifiche alle NTA del POI:

Articolo 4.4.4:

3. *Qualità funzionale*

...

2. *Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.*

Articolo 4.4.6:

3. *Qualità funzionale*

...

2. *Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza."*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	91		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	283	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 128
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica della scheda norma PE_IDC4, visualizzata nell'elaborato cartografico QP.3.6 come segue:

1. modifica del perimetro, con allungamento verso sud per 13 ml, al fine di ridurre la distanza tra l'area pertinenziale il fabbricato attualmente in corso di realizzazione;
2. modifica dell'area del sedime edificato avvicinandola al fabbricato attualmente in corso di realizzazione e ampliandola verso NE per rispettare l'andamento orografico del terreno;
3. modifica della strada di progetto con una larghezza di 11 m a due corsie, con un solo marciapiede ed un solo filare di alberi e con una fila di parcheggi a monte;
4. eliminazione del filare alberato lato ferrovia.

Controdeduzione tecnica:

Si ritengono suscettibili di accoglimento i punti 1 e 2, ferma restando la distanza del sedime edificabile di almeno 5 ml dal confine dell'area di completamento.

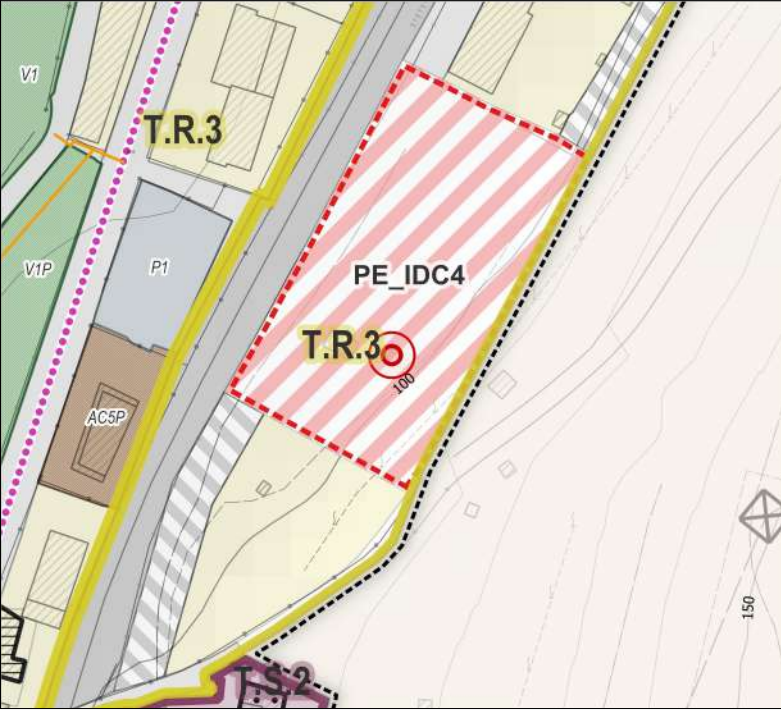
Si ritiene suscettibili de accoglimento il punto 3, prevedendo un solo marciapiede sul lato opposto alla ferrovia.

Non si ritiene suscettibile di accoglimento il punto 4, prevedendo che il filare alberato lato ferrovia potrà essere eliminato solo in fase progettuale richiesta di FS.

La scheda PE_IDC4 viene pertanto modificata nella parte grafica e nelle *Disposizioni particolari*, che cambiano come segue:

"... La suddetta strada, che deve avere fondo asfaltato ed essere dotata di illuminazione pubblica, è equipaggiata con **due marciapiedi** **un marciapiede lato opposto alla ferrovia**, **due filari alberati in airole dedicate** e deve avere una sezione complessiva non inferiore a 12 ml. ..."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 91
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale

Territorio urbanizzato

- T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
- Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Servizi di interesse locale

- AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- P - Aree per i parcheggi
- V - Aree per il verde

Aree di trasformazione

Nuove previsioni

- Aree di completamento urbano (ID, IDC)

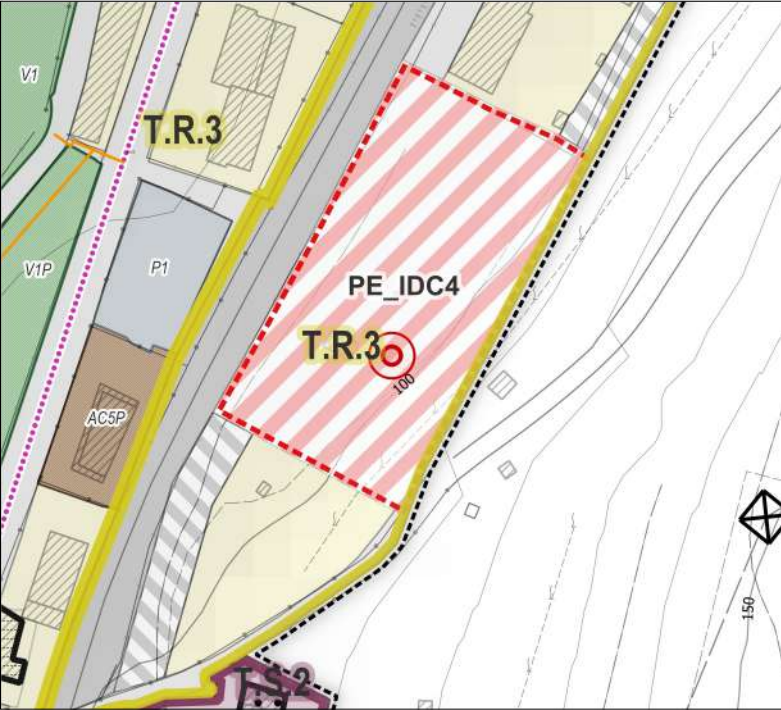
Mobilità

- Percorsi pedonali esistenti
- Piste ciclabili di progetto

Viabilità

- Rete ferroviaria
- Sedi stradali esistenti
- Viabilità di progetto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	92		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	284	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 60	P 867
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

In merito alla disciplina dei tessuti TR.1 e TR.3, riferibili all'art. 4.4.6 delle NTA, in cui è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, l'osservante ritiene che il generico divieto attribuito all'intero tessuto, debba essere disciplinato a seconda di una specifica classificazione del patrimonio edilizio esistente, distinguendo le caratteristiche compositive, architettoniche e storiche di ogni edificio, individuando quindi quali edifici possano o meno prevedere altri utilizzi sostenibili. Il cambiamento di destinazione d'uso all'interno del tessuto sarebbe comunque limitato alla forma di utilizzo prevalente al suo interno.

L'osservante inoltre propone l'istituzione di una Commissione Edilizia, anche interna, per valutare le varie istanze di trasformazione.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta con le seguenti modifiche alle NTA del POI:

Articolo 4.4.4:

3. *Qualità funzionale*

...

2. *Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.*

Articolo 4.4.6:

3. *Qualità funzionale*

...

2. *Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza.*"

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	93		
Ambito di riferimento	Intercomunale		
Protocollo nr:	288	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 644
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

In merito alla disciplina T.R.3, riferibile all'art. 4.4.6 delle NTA, in cui è vietato il cambio di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome e per i quali non sono consentite addizioni volumetriche, l'osservante propone la modifica del testo della norma come segue:

- art. 4.4.6, punto 3.3: "Nelle costruzioni pertinenziali sono **consentiti** i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome **sempre che le caratteristiche della costruzione lo consentano e fermo restando ogni altro requisito necessario**";
- art. 4.4.6, punto 2.6: "Sono **consentite** addizioni volumetriche".

Controdeduzione tecnica:

- Osservazione non accolta, perché il carattere intrinseco delle costruzioni pertinenziali è di costituire pertinenza,
- Osservazione parzialmente accolta con la seguente modifica all'articolo 4.4.6, punto 2.6:

2. *Qualità morfologica*

...

- ~~Non sono consentite addizioni volumetriche.~~ *Le addizioni volumetriche sono consentite esclusivamente nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio di riferimento, ovvero nell'ambito di una loro generale ridefinizione, attraverso ampliamenti che si configurino come parti organiche del suddetto edificio evitando tassativamente la creazione di superfetazioni.*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	94		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	296	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 24	P 143
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'edificio localizzato all'interno dell'elaborato cartografico QP.3.10, attualmente ad uso residenziale, venga visualizzato come standard AC4, poiché è intenzione della proprietà consentire parziali utilizzi dell'immobile all'attività di culto, senza cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

A questo proposito si chiede che all'interno dell'art. 4.1. 4, punto 3 delle NTA venga specificato che la destinazione d'uso di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ovvero superiore al 50%, così come stabilito dall'art. 99, comma 4 bis della LR 65/2014.

Controdeduzione tecnica:

Le NTA del POI (articolo 4.1.4, punto 2.1) citano già, in nota, l'art. 99 della LR 65/2014 che, al comma 4 bis, contiene la norma invocata dall'osservante.

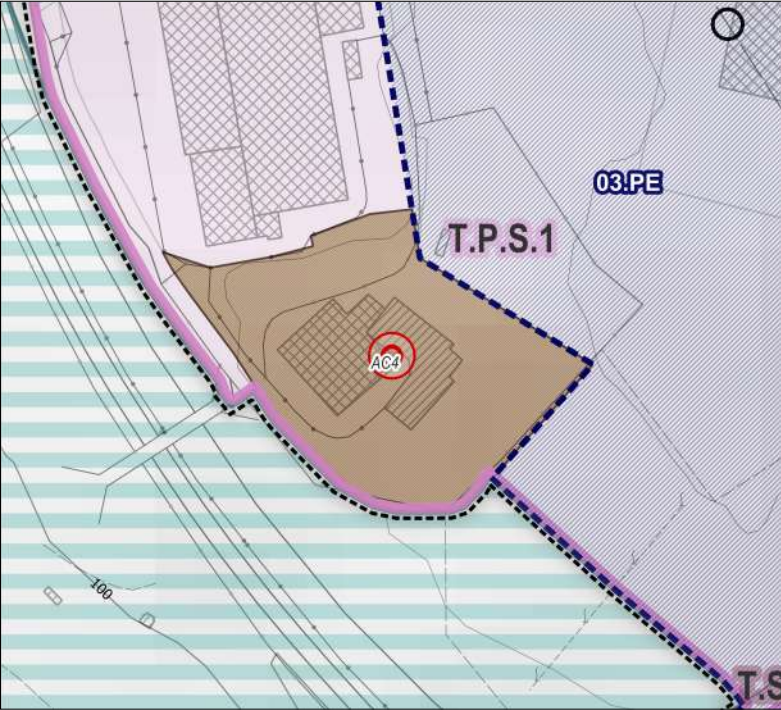
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 94
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree di trasformazione**
 - Previsioni vigenti
 - Piani e progetti convenzionati
- Infrastrutture verdi**
 - Parco fluviale territoriale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	95		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	298	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 1158
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che per l'area di completamento PO_ID4 in località I Mandorli, qualora non sia possibile destinare l'area a verde pubblico come nel previgente RUC, vengano ridotte le previsioni edificatorie per inserire superfici maggiori di verde urbano e che siano consentite soltanto costruzioni ad un piano fuori terra, al fine di tutelare gli edifici di valore storico del complesso I Mandorli.

Controdeduzione tecnica:

La previsione del POI rappresenta il completamento del tessuto urbano di Via dei Mandorli. Si ritiene che tale previsione sia opportuna stante la scarsa presenza di aree idonee alla edificazione residenziale nel perimetro del territorio urbanizzato definito dal PSI e stante la necessità di nuove abitazioni nella zona.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 95
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.2 - Tessuto storico rurale nel territorio urbanizzato
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per i parcheggi di progetto
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
 - Impegni di suolo non urbanizzato (ex LR 65/2014 art. 25)
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Piste ciclabili esistenti o già inserite nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2022 - 2024
 - Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	96		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	299	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 89	P 810
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 4.4.2, punto 3.2 delle NTA come segue:

“Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono **consentiti** i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza, **fatto salvo l'obbligo di mantenere inalterati i prospetti su fronte strada nel caso di edifici antecedenti al 1950**. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale”.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta con la seguente modifica all'articolo 4.4.2, punto 3.2:

Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1: “.... 3.2. *Nei **casì di seguito indicati, nei** locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:*

*a. **Comune di Pelago:***

- **Località Pelago:** edifici che prospettano su strada;*
- **Località San Francesco:** edifici che prospettano su strada;*

*b. **Comune di Pontassieve:***

- **Località Pontassieve:** edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.*

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale”

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	97		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	300	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 6	P 134
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che venga disciplinata all'interno del POI la parziale esecuzione del PdR in località Belvedere a Santa Brigida, contenuto nella previgente pianificazione comunale ma decaduto, confermando la consistenza del complesso immobiliare. Tale consistenza, a parere dell'osservante riguarda sia gli immobili esistenti sia quelli che potranno essere realizzati utilizzando le volumetrie nel frattempo demolite consistenti in circa 830 mc. La volumetria che si chiede per il comparto non potrà essere quindi inferiore a quella ammessa all'interno del PdR.

L'osservante chiede che venga mantenuta la destinazione residenziale, proponendo due soluzioni progettuali alternative:

- realizzazione della stessa quantità di volumi utilizzando in parte l'area di sedime già esterna dall'area boscata ed in parte andando ad insistere su una superficie inferiore ai 2.000 mq, ai margini dell'area boscata, in continuità con l'area di sedime esistente;
- realizzazione dei volumi sulla base delle prescrizioni delle conferenze di copianificazione, ovvero realizzando un nuovo complesso edilizio compatto da collocarsi in corrispondenza del sedime artificializzato esistente, correttamente inserito nel contesto paesaggistico prestando un'attenzione particolare allo studio delle visuali, alle altezze del corpo di fabbrica, mantenendo le caratteristiche tipologiche ed identitarie del luogo.

Per completare la ristrutturazione del complesso edilizio, l'osservante pone la necessità di individuare lo strumento più adatto per l'attuazione, considerando anche che il complesso è già dotato delle opere di urbanizzazione.

L'osservante fa notare come l'area d'intervento risulta attualmente inserita nell'area vincolata a bosco, e che tale perimetro come riportato nell'art. 6 del POI è puramente indicativo e, qualora ne venga dimostrata l'inesattezza con documentazione atta a dimostrare lo stato reale dei luoghi (foto aeree, documenti catastali ecc..), nelle aree saranno consentiti gli interventi previsti nelle aree limitrofe. Il limite storico del bosco coincide, a parere dell'osservante, con il limite dell'area ANPIL ovvero ai margini dell'area d'intervento.



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Controdeduzione tecnica:

La previsione è stata stralciata in quanto incompatibile con le prescrizioni dettate dalle conferenze che si sono succedute all'interno della formazione del PSI e del POI.

La previsione PO.14 era stata valutata all'interno del procedimento del PSI nella Conferenza di Copianificazione del 26.04.2021 e nella Conferenza Paesaggistica dell'11.03.2024. Tra queste due fasi la stessa veniva valutata all'interno del POI nella conferenza di copianificazione del 31.08.2023.

Nella prima conferenza di copianificazione, Regione Toscana e Soprintendenza hanno mostrato un quadro complesso dal punto di vista vincolistico, oltre alla delicata posizione di intervisibilità con il Santuario della Madonna del Sasso. La strategia iniziale *"dell'albergo diffuso è condivisibile, tuttavia occorre evidenziare che si attua riutilizzando il patrimonio edilizio esistente, pertanto le nuove superfici edificabili possono costituire un complemento e non prevalere nel dimensionamento [...]".* In relazione alla presenza del Santuario della Madonna del Sasso e considerato il contesto ambientale, i nuovi edifici dovranno essere organizzati in corrispondenza del sedime edificato esistente, l'intervento dovrà essere sviluppato nella misura in cui lo stesso si configuri come ampliamento del p.e.e.. Si dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche ed identitarie del luogo, non sono ammesse tipologie quali RTA, è preferibile la realizzazione di un complesso edilizio compatto, per il quale oltre al rispetto delle indicazioni già fornite dalla relativa scheda presentata, si prescrive il massimo contenimento dell'inquinamento luminoso". Il Settore Paesaggio, in sintesi valutava la proposta condivisibile solo se connessa al recupero del patrimonio edilizio esistente, eventualmente con ampliamenti minimali che insistano sul sedime dell'edificato esistente. Diversamente la proposta è ritenuta non sostenibile. Il Settore Cave specificava che *"Probabilmente il giacimento non viene interessato dalla previsione PO14 perchè molto più a valle, però magari da qualche intervento pertinenziale, sì (piscine ed altro) e in tal caso dovrebbero prima effettuare la deperimetrazione di cui all'art. 22 della disciplina di piano, adeguandosi al PRC.* La conferenza valutava positivamente il recupero del p.e.e. con possibilità di ampliamento e realizzazione di un complesso edilizio compatto da collocarsi in corrispondenza del sedime artificializzato esistente, correttamente inseriti nel contesto paesaggistico quindi con una attenzione particolare allo studio delle visuali e altezze del corpo di fabbrica. Si dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche ed identitarie del luogo, non sono ammesse tipologie quali RTA, oltre al rispetto delle indicazioni già fornite dalla relativa scheda presentata, si prescrive il massimo contenimento dell'inquinamento luminoso ed il rispetto delle disposizioni del PIT/PPR.

In conclusione la previsione era valutata positivamente con possibilità di ampliamento e realizzazione di un complesso edilizio compatto con la prescrizione di sviluppare l'intervento in un ambito di conformità al PIT/PPR.

La previsione PO.14 è stata successivamente valutata all'interno del procedimento del POI nella Conferenza di Copianificazione del 31/08/2023. In quella sede *"la destinazione d'uso prevista dal POI è quella di "Villaggio albergo", ex art. 18 co. 4 LR 86/2016, mentre in sede di PSI la destinazione era quella di albergo diffuso. Si richiama il contributo del Settore Paesaggio, espresso in sede di copianificazione del PSI, che in sintesi valutava la proposta condivisibile solo se connessa al recupero del patrimonio edilizio esistente, eventualmente con ampliamenti minimali che insistano sul sedime dell'edificato esistente."* La conferenza confermava parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

"la previsione turistico ricettiva deve essere strettamente connessa al recupero del patrimonio edilizio esistente con ampliamenti e completamenti minimali in considerazione della vincolistica presente e della superficie fondiaria a disposizione".

All'interno della Conferenza Paesaggistica dell'11.03.2024, nella fase di approvazione del PSI la Soprintendenza sottolineava i molteplici profili di incompatibilità con la disciplina di PIT/PPR sollevati dalla previsione e le gravi compromissioni che la sua realizzazione determinerebbe sul patrimonio culturale, sia con riferimento ai beni culturali, che nel Santuario della Madonna del Sasso trovano un episodio di rilevanza, sia con i beni paesaggistici, con particolare riferimento alle componenti idrogeomorfologiche, ecosistemiche, antropiche e simbolico-percettive. La Soprintendenza evidenziava ancora come l'attuazione della trasformazione proposta, attraverso l'edificazione di nuovi volumi edilizi, non solo comprometterebbe le importanti relazioni tra castagneti, aree di valore naturalistico, santuario, insediamenti e percorsi di matrice storica, ma comporterebbe la necessità di realizzare nuove infrastrutture, portatrici di effetti detrattivi ulteriori e maggiormente estesi rispetto all'areale interessato dalla nuova struttura. Pertanto si ritiene ammissibile il recupero dei manufatti esistenti a fini turistico-ricettivi, collegandoli con una strategia di albergo diffuso che preveda il riuso dei fabbricati di Santa Brigida e dell'intorno, a condizione che non vi sia nuovo consumo di



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

suolo e che la rete infrastrutturale mantenga le sue caratteristiche. La Conferenza esprimeva parere favorevole al mero recupero del patrimonio edilizio esistente con funzione di accoglienza turistica inserito in un circuito di albergo diffuso e richiedeva lo stralcio delle previsioni di nuovo consumo di suolo.

La richiesta risulta pertanto, ancora incompatibile con il quadro vincolistico e con il delicato contesto paesaggistico, oltre che disallineata rispetto alle prescrizioni della conferenza. A fronte di un piano di recupero ormai decaduto e non più vigente, la funzione residenziale, con consumo di nuovo suolo e ristrutturazione urbanistica oltre il sedime è peraltro preclusa dall'art. 25 della LR 65/2014 o, nel caso di perdita di funzione agricola, subordinata al parere della conferenza di copianificazione. Il parere finale della conferenza paesaggistica inoltre, visto il cambio di strategia (da albergo diffuso con recupero del patrimonio edilizio esistente a villaggio albergo e/o residenziale) ha imposto lo stralcio della previsione.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------



Legenda

Osservazione 97

Aree boscate

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico

Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi (04)

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	98		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	302	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 63	P 91
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

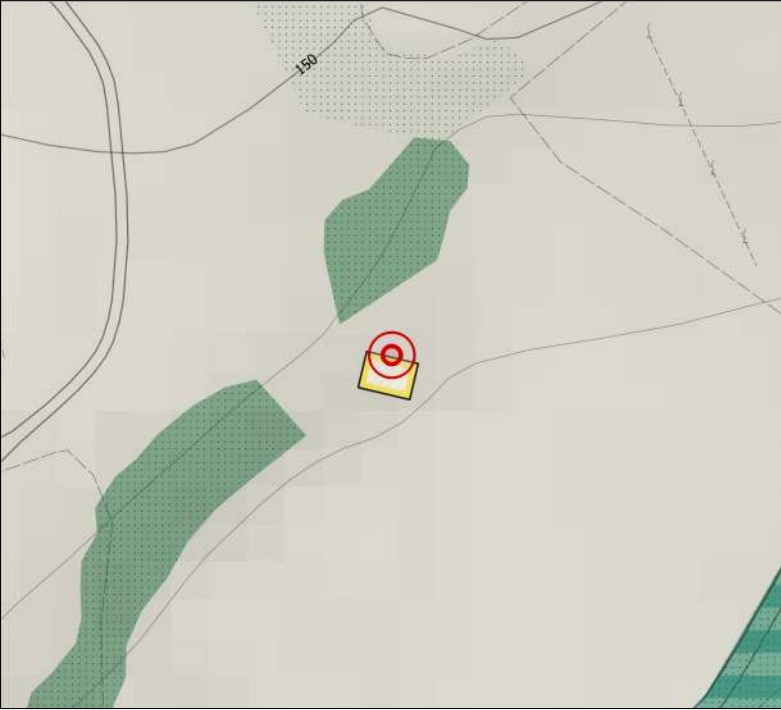
L'osservante chiede di attribuire all' edificio PO_0482_01 in località Casa nuova, presente nell'elaborato cartografico QC.1.1, valore 4 perché trattasi di locale seminterrato diruto; chiede di conseguenza che l'edificio abbia, nell'elaborato cartografico QP.1.1, il segno grafico dell'immobile diruto.

Controdeduzione tecnica:

L'edificio censito è quello ricostruito, poiché la valutazione viene effettuata sul sedime edificato. Nelle note presenti all'interno della scheda viene specificato che l'immobile è in corso di ristrutturazione. Confrontando inoltre le immagini prodotte a supporto dell'osservazione, si può constatare come l'aspetto formale del volume, con le aperture e le mandolate sulla facciata corta, la scala esterna in pietra sul retro, siano elementi mantenuti tutt'oggi. Aspetti questi che anche la citata autorizzazione paesaggistica pone tra le condizioni agli interventi di ricostruzione delle porzioni dirute.

Non è possibile graficizzare il sedime dell'aia rialzata in pietra che era presente perché completamente distrutta e attualmente non esiste più. La classe di valore 3, sulla base degli aspetti architettonici, formali e paesaggistici, rimane invariata.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 98
-  Aree boscate

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

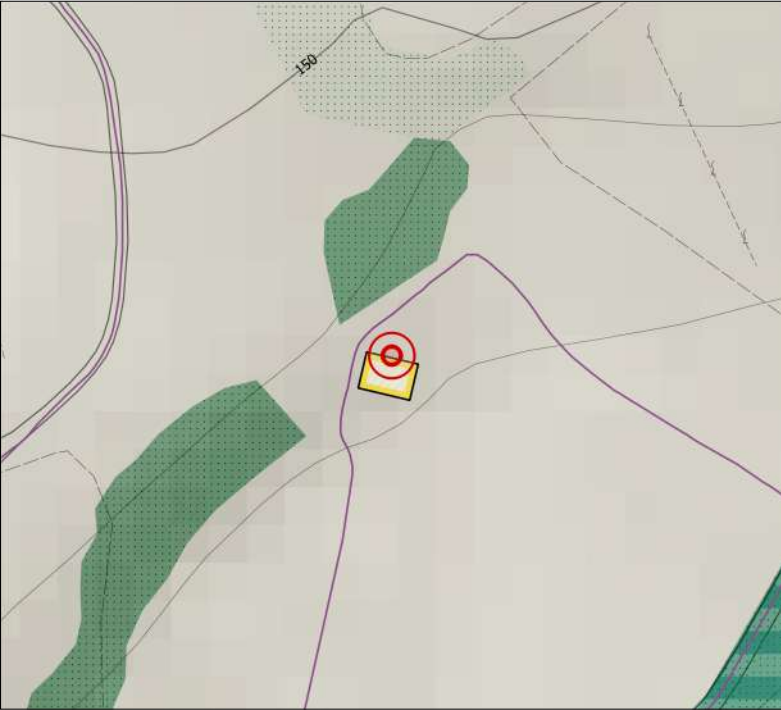
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

-  Aree di Fondovalle (01)
-  Colline della Valdisevie (02)

Infrastrutture verdi

-  Parco fluviale territoriale
-  Corridoi ripariali

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	99		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	304	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 98	P 519
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che per l'area produttiva in località Colombaiotto venga eliminata la campitura a verde privato e che la destinazione di tutta l'area produttiva sia uniformata al tessuto T.P.S.2, con le previsioni indicate nelle NTA. L'area indicata a verde, infatti, è attualmente utilizzata per deposito degli inerti della stessa attività della Società Guidotti ed è compresa nel più ampio complesso produttivo.

Controdeduzione tecnica:

A seguito di verifiche sulla consistenza effettiva dell'area in oggetto, l'osservazione è accoglibile: viene modificato l'elaborato cartografico QP.3.4 - Territorio urbanizzato - Disciplina delle trasformazioni - SIECI est con l'uniformazione al tessuto T.P.S.2, eliminando la campitura VPA.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 99
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
- T.P.S.2 - Piattaforma produttiva, commerciale, direzionale
- Servizi di interesse locale**
- V - Aree per il verde
- Verde privato
- Mobilità**
- Piste ciclabili di progetto
- Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
- Sedi stradali esistenti
- Verde di corredo stradale
- Infrastrutture verdi**
- Parco fluviale territoriale



Legenda

- Osservazione 99
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Ambito periurbano
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
- T.P.S.2 - Piattaforma produttiva, commerciale, direzionale
- Servizi di interesse locale**
- V - Aree per il verde
- Verde privato
- Mobilità**
- Piste ciclabili di progetto
- Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
- Sedi stradali esistenti
- Verde di corredo stradale
- Infrastrutture verdi**
- Parco fluviale territoriale



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	100		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	306	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede, per l'art. 1.1.4, punto 2, punto 2.1.1, lett. a) e b) di modificare le parti in cui si definisce la ristrutturazione conservativa introducendo la possibilità di:

- realizzare anche nuove aperture esterne sulle strutture verticali e di copertura per gli interventi RC1 e RC2 (eventualmente solo per quello in cui sia ammessa la RC2);
 - ammettere la modifica dell'involucro;
- a condizione che gli interventi siano compatibili con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'edificio.

Controdeduzione tecnica:

- Osservazione accolta con la seguente modifica dell'articolo 1.1.4, punto 2.1.1, lettere a e b:

"Ammette:

- la **realizzazione e la modifica delle aperture di porte e finestre sulle strutture verticali: ove interessino i fronti esterni dell'edificio, tali modifiche devono essere concepite in coerenza con il disegno della facciata e nel rispetto delle eventuali simmetrie presenti;**
- la **realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio;"**

- L'osservazione può essere accolta limitatamente alla RC2, essendo la RC2 consentita anche negli edifici di Classe 2, con la seguente modifica all'articolo 1.1.4, punto 2.1.1, lettera d:

"... Non ammette i seguenti interventi:

- le modifiche **all'involucro e** alla sagoma dell'edificio."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	101		
Ambito di riferimento:	Pontassieve		
Protocollo nr:	308	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 63	P 90
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di inserire il manufatto diruto negli elaborati cartografici QP.1.1 e QC.1.1 e di eliminarlo dagli elaborati:

QP.9a.1 - Potenziale archeologico

QP.9b - Schedario delle evidenze archeologiche

QP.10.1 - Rischio archeologico

In alternativa si chiede che il valore testimoniale venga attribuito solo alle due piccole fornaci.

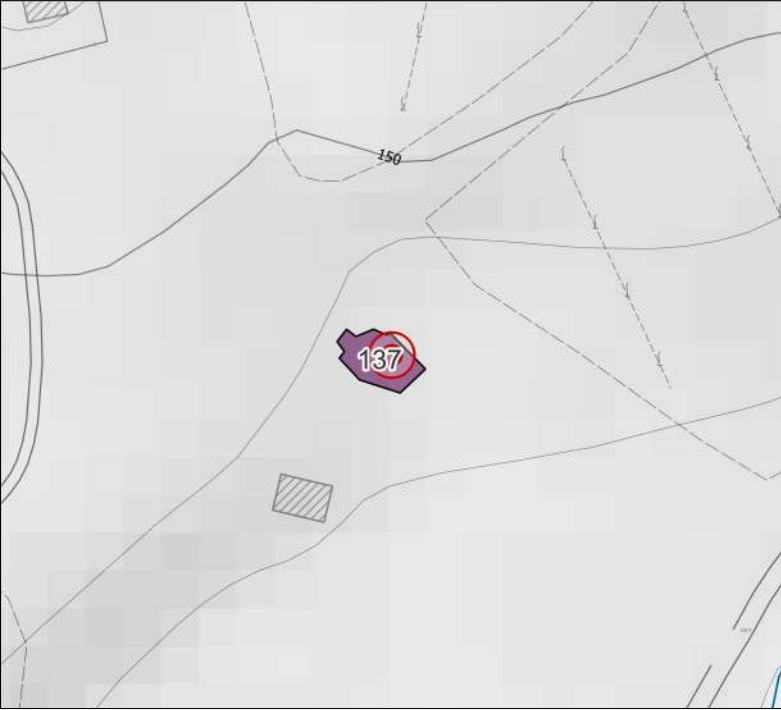
Controdeduzione tecnica:

Analizzata la documentazione presentata si ritiene di non accogliere la richiesta di inserimento del manufatto diruto negli elaborati cartografici in quanto non coerente con i criteri di classificazione usati.

In riferimento agli aspetti archeologici:

analizzata la documentazione presentata dall'osservante si ritiene di declassare l'evidenza archeologica n. 137, presente sia nella TAV. QP.9a1 che nella TAV. QP.10.1, connessa con un immobile presente in loc. Casanuova, attribuendo valore 2 al potenziale archeologico e valore basso al rischio archeologico.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	--------------------

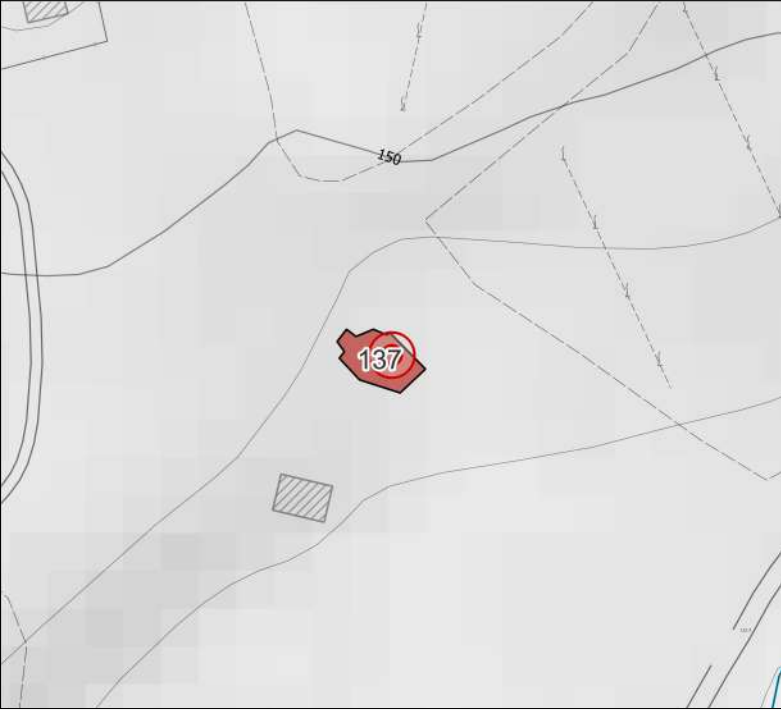


Legenda

-  Osservazione 101
-  Potenziale archeologico 2

Riferimento grafico POI controdedotto





Legenda

-  Osservazione 101
- Rischio archeologico
-  Alto

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	102		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	309	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 22	P 408
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

In merito alla disciplina dei tessuti TR.1 riferibile all'art. 4.4.4 delle NTA, in cui è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, l'osservante chiede che il POI individui una specifica classificazione del patrimonio edilizio e conseguentemente disciplini gli interventi per ogni tipologia edilizia e compositiva, individuando quindi quali edifici possano o meno prevedere altri utilizzi sostenibili.

Secondariamente si chiede che il cambio di destinazione d'uso verso la residenza sia valutato, nel rispetto delle normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, all'interno dei diversi tessuti residenziali, in modo dettagliato tenendo conto delle diverse tipologie edilizie dei singoli immobili e non dell'intero tessuto. Si precisa che il mutamento di destinazione d'uso sarebbe finalizzato comunque alla forma di utilizzo prevalente rispetto alle unità immobiliari presenti.

Si propone infine che l'AC istituisca nuovamente una Commissione Edilizia, anche interna, al fine di valutare, di volta in volta, le varie istanze di trasformazione.

Controdeduzione tecnica:

1. Osservazione accolta per i TR1, ma non per quelli di San Francesco, dove l'alta densità abitativa rende opportuno mantenere pubblici esercizi e artigianato di servizio ai PT degli edifici. L'articolo 4.4.4, viene pertanto modificato come segue:

"3. Qualità funzionale.

...

3. *Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici **ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio** sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza "*

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	103		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	314	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 2340
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede, in merito alla pianificazione delle edicole (attualmente oggetto di un regolamento comunale in carico ai vigili urbani) che il POI si faccia carico della riqualificazione del commercio su aree pubbliche. Si chiede di inserire tra gli usi compatibili per chioschi e edicole varie destinazioni, per esempio consentirne l'uso come:

- punti informativi di accoglienza turistica;
- punti vendita di prodotti alimentari (anche con funzione di somministrazione e possibilità di avere tavoli e sedute per la clientela);
- punti offerta di beni non alimentari.

Controdeduzione tecnica:

1.Osservazione accolta con la seguente modifica all'articolo 5.3, punto 4.3 (già 4.2):

"3. Sulla base di un apposito Regolamento comunale allegato al REC, che prevede la stipula di un'apposita convenzione a cura e spese del soggetto attuatore, lungo la viabilità pubblica possono essere installati chioschi per la vendita di giornali, fiori, e generi di ristoro e per l'informazione turistica, nonché depositi o esposizioni di merci e materiali all'aperto. Tali installazioni..."

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	---------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	104		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	316	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:			
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede per l'art. 4.3.11 un'integrazione per la disciplina dell'allevamento e la detenzione di animali domestici, come equini e cani, al fine di poter consentire la realizzazione di ricoveri conformi alle norme ASL. Per le specie equine i box, secondo le direttive governative, devono avere delle dimensioni pari a mt. 3x4 (per fattrici) con altezza fra 2,40 e 3,60 mt, mentre per il ricovero dei cani (escluse le attività cinotecniche per strutture dai 6 capi in poi) sono previsti alloggi di almeno mt.8 per ogni capo, con ulteriori mq.4 per ogni animale in più fino ad un massimo di 5.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta. Si recepisce l'osservazione specificando che le recinzioni per cani da parte di amatori (art. 4.3.7) sono consentite fino a un numero di 6 capi, precisando che i ricoveri per equini possono avere una altezza di 3 metri (art. 4.3.11) e che i manufatti di cui all'art. 4.3.11 sono diversi ed aggiuntivi rispetto a quelli possibili nelle aree di pertinenza edilizia di cui all'art. 4.3.6, punto 2.3 delle presenti norme. Si ritiene che ulteriori specificazioni circa le caratteristiche di tali manufatti trovino più adeguata collocazione nel REC.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	105		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	317	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 64	P 102
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

- L'osservante chiede la correzione di alcune schede del PEE e la modifica del valore di classificazione di alcuni edifici, tutti in località Torre a Decima:
 - per il podere Villa Franca Montebonello, si segnala che manca la rappresentazione dell'edificio centrale di collegamento tra altri due edifici schedati: PO_0480_01 e PO_0480_02;
 - PO_0480_01 nelle *Note* la dicitura è sbagliata, si suppone sia un copia/incolla da un altro edificio;
 - PO_0473_01 il valore 2 attribuito non risulta corretto in quanto l'edificio risulta vincolato come il castello, si propone quindi di attribuirgli il valore 1;
 - PO_0474_01 l'immobile non risulta vincolato come il castello e l'edificio religioso. Si propone di attribuirgli il valore 2 anziché 1;
 - PO_0475_02 l'immobile non risulta vincolato come il castello e l'edificio religioso. Si propone di attribuirgli il valore 2 anziché 1;
 - si segnala la mancata rappresentazione di un edificio vicino ai due edifici schedati: PO_0479_01 e PO_0479_02;
 - PO_0479_02 l'edificio non è un annesso agricolo ma è residenziale (come da visura catastale).
- In merito alle NTA l'osservazione riguarda:
 - Art. 4.3.10 punto 3** – si propone la modifica al divieto di mutamento della destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza, onde evitare l'abbandono di numerosi annessi agricoli.
 - Art. 4.3.11** – si ritiene che il divieto di costruire annessi agricoli in aree soggette a vincolo paesaggistico possa generare l'abbandono del territorio rurale da parte delle aziende agricole. Si chiede pertanto la modifica della norma pur nell'obiettivo di rispettare al massimo gli aspetti morfologici e paesaggistici del territorio.

Controdeduzione tecnica:

- In merito alla classificazione del PEE, a seguito delle verifiche effettuate, si rileva quanto segue:

L'edificio non rappresentato verrà adeguatamente graficizzato negli elaborati cartografici e descritto in quelli testuali:



Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

QP.11_classificazione_pee_TR

QC.2b_schedatura_pee_consolidato_tr_PONTASSIEVE

QP.11_classificazione_pee_TR

QC.1.4 - Quadro localizzativo territorio rurale

e ne verrà redatta la relativa scheda (PO_0480_03)

- La descrizione dell'edificio PO_0480_01 verrà opportunamente modificata, accogliendo l'osservazione del refuso presente.
- Gli edifici PO_0473_01 e PO_0474_1 PO_0475_02 sono così classificati perché coerenti con la rappresentazione del decreto di notifica (ViR e Geoscopio). Si accoglie l'indicazione di attribuire il valore 1 all'edificio religioso (PO_0473_01).
- Gli edifici PO_0475_02 e PO_0473_01 restano classificati con valore 1 per coerenza con la rappresentazione ufficiale e per omogeneità con il contesto architettonico considerato come un unico complesso architettonico di valore paesaggistico e storico testimoniale.
- L'edificio non rappresentato verrà adeguatamente graficizzato e verrà redatta la relativa scheda (PO_0479_03).
- L'edificio PO_0479_02 viene classificato come residenziale.

2. In merito alle NTA:

- **Art. 4.3.10 punto 3:** l'osservazione è accolta, anche sulla base di altre osservazioni, con le seguenti modifiche alla tabella di cui al punto 3.3:

<i>Ambito rurale</i>	<i>Mutamenti della destinazione d'uso consentite (oltre a quelle di cui al punto 2.3 3.3 del presente articolo)</i>	<i>Condizioni particolari</i>
01. Aree di fondovalle	Da annessi agricoli a residenza , strutture ricreative, sportive e/o di ristoro	Favorire l'accessibilità ai corsi d'acqua, la manutenzione delle rive, il mantenimento e il potenziamento della vegetazione ripariale
02. Colline della Val di Sieve	Da annessi agricoli a strutture residenza , ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio
03. Colline di Monteloro	Da annessi agricoli a residenza , strutture ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio

- **Art. 4.3.11:** l'osservazione è accolta, anche sulla base di altre osservazioni, con le seguenti modifiche al punto 1.2, esplicitando, nel testo che precede la tabella, che, tra le limitazioni di ordine superiore ivi richiamate, sono da tenere ben presenti quelle di cui agli articoli 3.2.2 "*Beni paesaggistici*" e 3.2.3 "*Invarianti strutturali del PTCP*":

*"2. La realizzazione delle suddette costruzioni è consentita in funzione dei diversi ambiti rurali, così come indicato nella tabella che segue, ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, con particolare riguardo per gli articoli 3.2.2 "*Beni paesaggistici*" e 3.2.3 *Invarianti strutturali del PTCP*, e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella.*



Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Ambito rurale	Nuove costruzioni consentite							Eccezioni
	a	b	c	d	e	f	g	
01. Aree di fondovalle	NO	NO SI	NO	NO SI	SI	NO	NO	Costruzioni non consentite nelle formazioni ripariali e nei beni paesaggistici
02. Colline della Val di Sieve	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei rurali, e nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 degli articoli 4.3.12 e 4.3.13), nonché negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
03. Colline di Monteloro	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovanni	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13), e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici
05. Rilievi della Consuma	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13), e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, nei beni paesaggistici

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	----------------------	-------------



Legenda

 Osservazione 105

 Aree boscate

Territorio rurale

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

 Edifici fondativi dell'identità storico-culturale

 Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale

Aree a prevalente carattere agricolo e forestale

 Colline della Valdisevie (02)

Riferimento grafico POI controdedotto

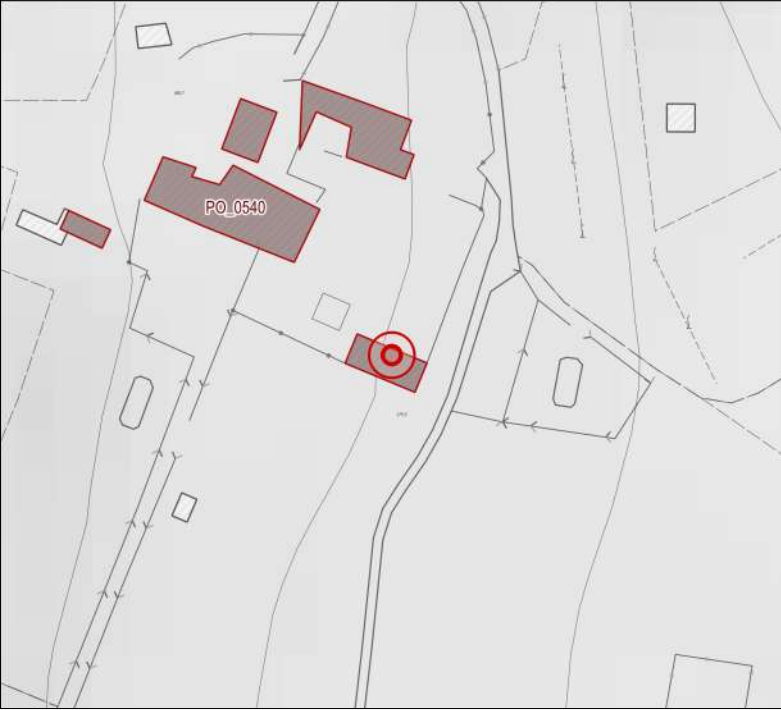




Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	106			
Ambito di riferimento:	Pontassieve			
Protocollo nr:	318	del	07.01.2025	
Presentata da:	Omissis			
In qualità di:	Omissis			
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 73	P 107	
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri			
Descrizione dell'osservazione:				
L'osservante chiede la correzione della descrizione della schedatura dell'edificio: tra le presenze caratterizzanti l'edificio e/o la pertinenza, infatti, compare la dicitura "riquadrature in pietra". L'edificio non ha riquadrature in pietra, perché le cornici intorno alle aperture sono solo dipinte su intonaco. Si chiede pertanto la correzione della scheda PO_540_04.				
Controdeduzione tecnica:				
A seguito delle opportune verifiche, l'osservazione è accoglibile e la scheda relativa all'edificio PO_0540_04 viene modificata secondo le indicazioni presentate.				
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta



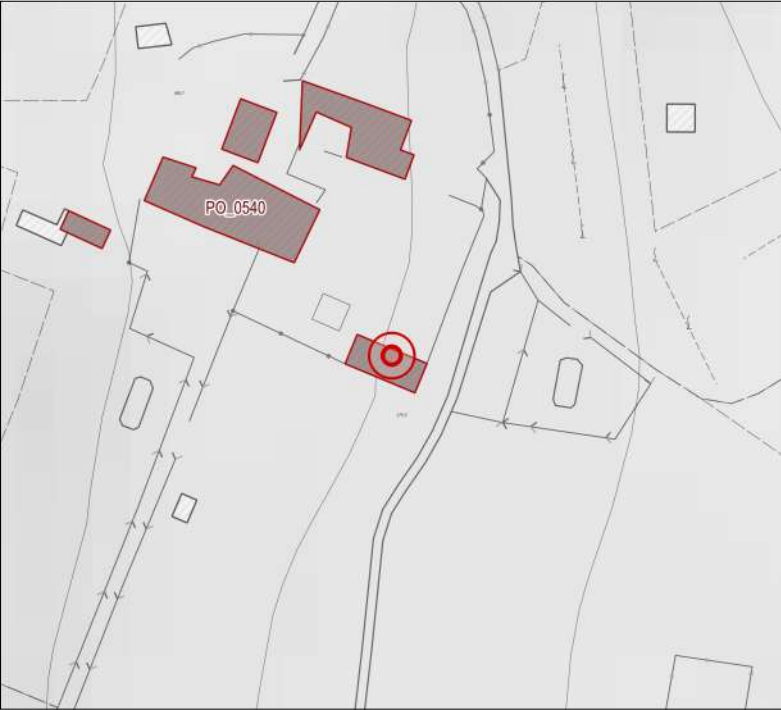
Legenda

 Osservazione 106

Territorio rurale

 Patrimonio edilizio consolidato nel territorio rurale

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**
**Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

Osservazione nr:	107		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	320	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 15	P 682
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica delle seguenti scheda norma:

1. PE_IDC2 come segue:

- eliminando il nuovo passaggio pubblico, considerando che è già presente un passaggio pedonale a pochi metri di distanza;
- prescrivendo lo spostamento della pubblica fognatura che attraversa il lotto da nord a sud, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

2. PE_IDC3 come segue:

- prevedendo una diversa collocazione del percorso pedonale pubblico;
- non prevedendo un doppio filare di alberi lungo il passaggio pedonale.

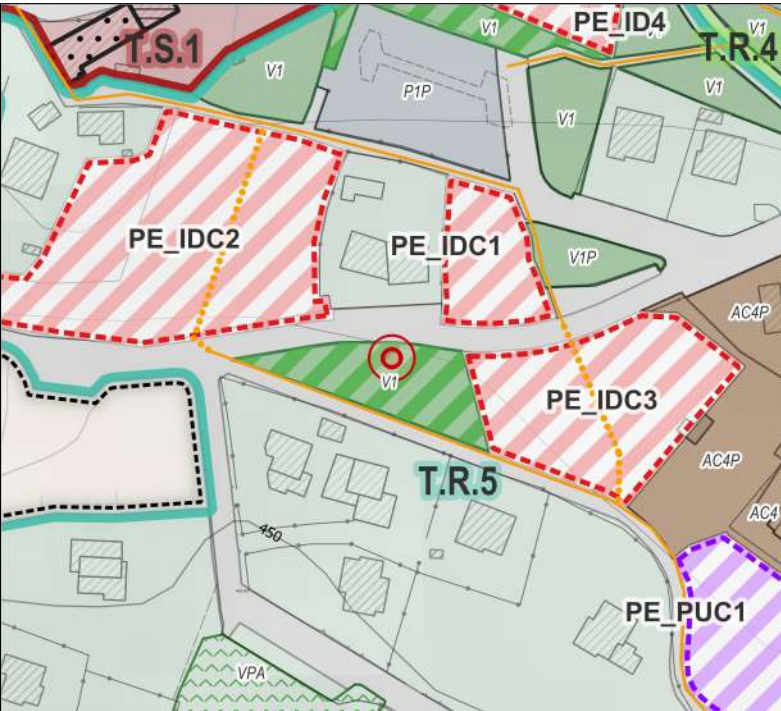
Controdeduzione tecnica:

1) PE_IDC2: l'osservazione non appare suscettibile di accoglimento perché il percorso pedonale esistente è a circa 100 ml di distanza e quello previsto dalla scheda raccorda direttamente la strada a valle con il parcheggio di monte. Si ritiene che tale percorso possa essere realizzato in corrispondenza della pubblica fognatura.

2) PE_IDC3: l'osservazione appare suscettibile di accoglimento parziale relativamente a un leggero spostamento del percorso pedonale. Si ricorda, tuttavia, che le NTA del POI, art. 4.4.14, punto 2.6, dispongono che *"Lo schema di indirizzo progettuale costituisce un riferimento obbligatorio per il progetto, che può apportarvi leggere modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, solo per espresse e dimostrate difficoltà tecnico-esecutive o funzionali, anche derivanti da condizioni al contorno."* Si ritiene, pertanto, che, fermi restando i punti di contatto con le strade di monte e di valle, il percorso pedonale interno all'area possa avere una curva verso ovest, ove ricorrano i motivi previsti dalla norma. Non si ravvisa, di conseguenza, la necessità di modificare la scheda.

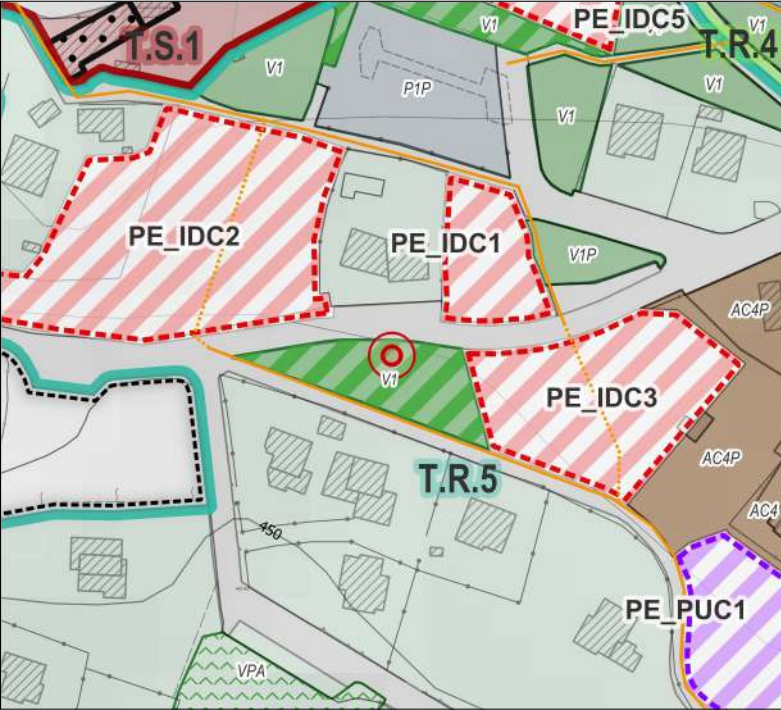
Si ritiene, infine, che i filari alberati lungo i percorsi pedonali debbano costituire un elemento di qualità dello spazio pubblico, ma che possano essere realizzati anche con alberi di piccola o media taglia.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------



Legenda

- Osservazione 107
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di completamento urbano (ID,IDC)
 - Aree di trasformazione urbana (PA,PDR,PUC)
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	108		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	321	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 45	P 138
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☒ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica della classe di valore dei due edifici (**PE_0505_01 e PE_0505_02**) e che venga quindi attribuito il valore 4 anziché il valore 3 presente nelle schede. I due edifici sono infatti stati recentemente oggetto di pratica edilizia (SCIA n. 10787 del 22.07.2024) per la loro demolizione e ricostruzione, con diversa sagoma, in diverso sedime, a parità di volume edilizio e superficie edilizia. Ad oggi gli edifici sono stati interamente demoliti e si sta realizzando la loro nuova costruzione. Entrambi gli edifici risultano a tutti gli effetti completamente nuovi, quindi privi di elementi storico-architettonici ed altresì privi di caratteristiche di rilievo o di interesse paesaggistico.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche, l'osservazione si ritiene accoglibile. Gli edifici verranno eliminati dal censimento del patrimonio edilizio esistente, aggiornando in questo modo gli elaborati

QC.2a_schedatura_pee_consolidato_tr_PELAGO

QP.11_classificazione_pee_TR

QC.1.4 - Quadro localizzativo territorio rurale

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 108
-  Aree boscate
- Territorio rurale**
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
-  Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
-  Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Aree a prevalente carattere agricolo e forestale**
-  Colline della Valdisevie (02)

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	109		
Ambito di riferimento:	Intercomunale		
Protocollo nr:	396	del	07.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pontassieve	F 99	P 1190
Oggetto osservazione:	☒ Aspetti cartografici ☒ Norme tecniche di attuazione ☐ Modifica alla scheda norma ☒ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, totale o parziale, da turistico-ricettivo a residenziale dell'immobile denominato Albergo Moderno a Pontassieve, al fine di consentire una trasformazione senza consumo di suolo, con semplice ristrutturazione dei volumi e della SE esistente.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione accolta con la seguente integrazione dell'articolo 4.4.7, punto 3.4:

"4. È consentito il mutamento della destinazione d'uso delle strutture alberghiere esistenti entro il limite del 50% della SU esistente e comunque non oltre la SU corrispondente al 50% dei posti letto certificati nella struttura."

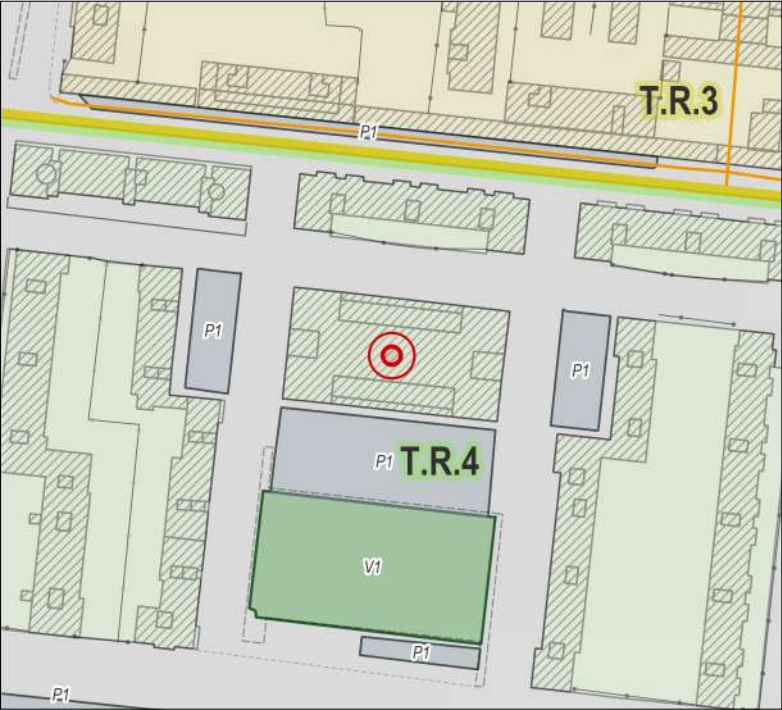
Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
--------	----------------	----------------	----------------------	-------------



Legenda

-  Osservazione 109
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato
-  Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 -  T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 -  T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
- Servizi di interesse locale**
 -  P - Aree per i parcheggi
 -  V - Aree per il verde
- Mobilità**
 -  Percorsi pedonali esistenti
- Viabilità**
 -  Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto





Comuni di Pontassieve e Pelago

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024

Osservazione nr:	110		
Ambito di riferimento:	Pelago		
Protocollo nr:	1848	del	22.01.2025
Presentata da:	Omissis		
In qualità di:	Omissis		
Riferimento catastale:	Pelago	F 15	P 813
Oggetto osservazione:	☐ Aspetti cartografici ☐ Norme tecniche di attuazione ☒ Modifica alla scheda norma ☐ Nuova scheda norma ☐ Schedatura del PEE ☐ Espropri		

OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che per la scheda norma **PE_ID4**:

- l'intervento sia di tipo diretto convenzionato (IDC) per la necessità di realizzare un accesso carrabile al lotto dal sottostante parcheggio pubblico; la particella interessata sarà oggetto, all'interno della convenzione, di cessione da parte del Comune di Pelago al lottizzante con vincolo di mantenimento a verde privato, cessione di porzione con obbligo di manutenzione della parte residua;
- sia eliminata dalle "condizioni di fattibilità - aspetti geologici" la condizione *"il progetto è subordinato agli esiti di indagini geognostiche con sondaggio attrezzato con inclinometro per un periodo di osservazione di almeno n.2 cicli stagionali completi"*. Questo alla luce di tutte le indagini effettuate in occasione della redazione del supporto geologico alla "variante n. 6" del RUC di Pelago, per l'inserimento della medesima area come area di integrazione residenziale B2.

Controdeduzione tecnica:

- Osservazione accoglibile con la modifica dello schema grafico della scheda PE_ID4 che diviene la scheda PE_IDC5 e la seguente integrazione alle *Disposizioni particolari*, ivi contenute:

"Disposizioni particolari: L'accesso alla nuova area edificabile, che sarà definito in fase attuativa, deve avvenire, previo convenzionamento con il Comune di Pelago, attraverso l'area di verde pubblico ubicata immediatamente a valle, evitando di creare qualsiasi intralcio o pregiudizio, strutturale e funzionale, all'adiacente parcheggio. La suddetta convenzione, che farà salvo il Comune di qualsiasi danno arrecato alle adiacenti aree di proprietà pubblica, dovrà prevedere, a carico del soggetto che attua l'intervento, la manutenzione, a propria cura e spese, dell'area di verde pubblico adiacente a valle, evidenziata nello schema grafico di cui alla presente scheda."

L'osservazione è accolta ai sensi della deliberazione della Giunta Municipale di Pelago in data 10 aprile 2025 costituente atto di indirizzo circa l'accoglimento delle osservazioni di carattere non meramente tecnico.

Per effetto dell'accoglimento dell'osservazione viene modificato l'elaborato QP.4 mediante inserimento di una nuova scheda norma PE_IDC5 e la modifica della tavola grafica di QP.3.8.



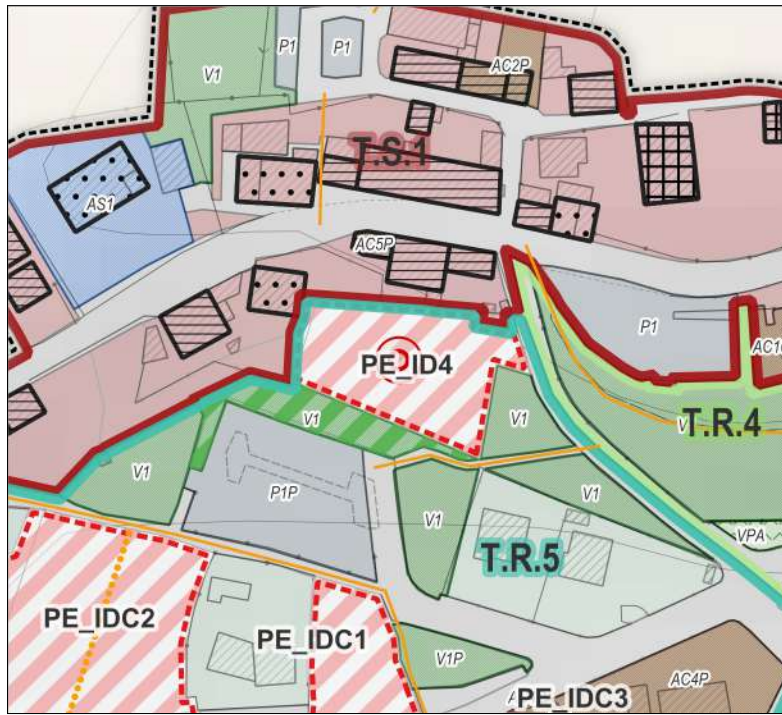
Comuni di Pontassieve e Pelago

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
Adottato con D.C.C di Pontassieve n. 83 del 26.09.2024 e
D.C.C. di Pelago n. 53 del 24.10.2024**

2. Per quanto concerne la richiesta di modifica alle condizioni di fattibilità geologica, le indagini a cui si fa riferimento sono state svolte a supporto di una previsione urbanistica di RU ormai scaduta; pertanto alla nuova scheda - oggetto di osservazione - si applicano i medesimi criteri adottati per tutte le schede norma del POI che ricadono in analoghe condizioni di rischio geomorfologico. L'osservazione non è accolta.

Esito:	Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
---------------	----------------	---------	-----------------------------	-------------

Riferimento grafico POI adottato



Estratto dall'elaborato QP3

Legenda

- Osservazione 110
- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Territorio rurale
- Territorio urbanizzato**
 - T.S.1 - Tessuto urbano storico
 - T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
 - T.R.5 - Tessuto puntiforme
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente**
 - Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
 - Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
 - Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
- Servizi di interesse locale**
 - AC - Aree per attrezzature di interesse comune
 - AS - Aree per l'istruzione
 - P - Aree per i parcheggi
 - V - Aree per il verde
- Servizi di interesse locale di progetto**
 - Aree per il verde di progetto
 - Verde privato
- Aree di trasformazione**
- Nuove previsioni**
 - Aree di completamento urbano (ID, IDC)
- Mobilità**
 - Percorsi pedonali esistenti
 - Percorsi pedonali di progetto
- Viabilità**
 - Sedi stradali esistenti

Riferimento grafico POI controdedotto

