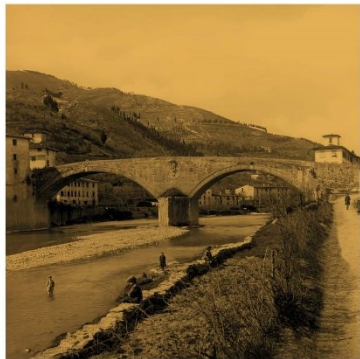




PIANO OPERATIVO

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

ALL.7 - Perequazione urbanistica nel Piano Operativo Intercomunale

A cura di Stefano Stanghellini, Valentini Cosmi

Elaborato modificato - Luglio 2025

INDICE

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE	3
1. Attribuzione delle facoltà edificatorie	3
1.1 Le tipologie di aree	3
1.2 La classificazione dei suoli	5
1.3 L'attribuzione degli indici perequativi territoriali	15
1.4 I rapporti di cessione gratuita	17
1.5 Le destinazioni d'uso	19
1.6 La presenza di edificato esistente	21
1.7 Le facoltà edificatorie riconosciute alle aree di trasformazione	22
2. La realizzazione di alcuni obiettivi strategici del Piano	23
2.1 La realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale	23
2.2 Il sostegno ai luoghi del commercio	28
ALLEGATO: SCHEDE PER L'ORDINAMENTO E LA CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI	32

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

Nel Piano Operativo Intercomunale, la perequazione urbanistica, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in aree di trasformazione, è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi di interesse generale:

- a) ottenimento delle aree e delle opere di urbanizzazione anche in misura eccedente gli standard di cui al d.m. 1444/1968;
- b) concorso alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa per soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale in conformità con la legislazione vigente;
- c) sostegno al piccolo commercio mediante politiche di valorizzazione della rete commerciale nei centri storici con la finalità di attrarre maggiori flussi di visitatori, salvaguardare l'identità dei luoghi e delle produzioni locali.

Il presente capitolo è suddiviso in due parti. La prima espone la metodologia di classificazione dei suoli ricompresi nelle aree di trasformazione ai fini dell'attribuzione delle facoltà edificatorie e gli esiti conseguiti. La seconda è dedicata ad illustrare i criteri e le modalità adottati per perseguire alcuni rilevanti obiettivi strategici del Piano.

1. Attribuzione delle facoltà edificatorie

1.1 Le tipologie di aree

All'interno del Piano Operativo Intercomunale le aree di trasformazione, al netto delle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche e attrezzature di interesse comune, sono distinte secondo la seguente articolazione:

- a) due aree per nuovo consumo di suolo nel territorio rurale;
- b) otto aree di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato;
- c) ventuno aree di completamento all'interno del territorio urbanizzato;
- d) un'area ferroviaria a progettazione coordinata.

Le prime due aree (punto a) sono collocate nel territorio rurale: in un caso in posizione adiacente al perimetro del territorio urbanizzato dal quale l'area è separata dalla viabilità esistente, e nell'altro caso l'area si trova in un contesto con presenza di vincoli di natura ambientale e/o di natura paesaggistica.

Per tali aree è stata attivata la procedura che prevede lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR n. 65/2014. La Conferenza di copianificazione ha verificato che le previsioni proposte fossero conformi al PIT, e che non sussistessero alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Il conseguente dimensionamento è risultato frutto delle considerazioni svolte dagli Enti partecipanti alla

Conferenza di Copianificazione ed è condizionato al rispetto delle “Disposizioni particolari” e delle “Prescrizioni paesaggistiche” riportate nella Disciplina delle aree di trasformazione.

Le otto aree di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato (punto b) si caratterizzano per la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in taluni casi, per una preesistente edificazione. Tre di esse sono costituite da aree produttive o commerciali dismesse che richiederanno una bonifica integrale prima della successiva trasformazione. La loro attuazione è prevista mediante Piano di Recupero. Inoltre, in una di esse (PO_PDR1) insistono fabbricati di valore testimoniale o di pregio storico-architettonico, e per questo sottoposti a vincoli di tutela. Per tale area il Piano Operativo Intercomunale assume le facoltà edificatorie approvate con D.G.C. n. 8 del 14/11/2023. In ulteriori tre casi, l'edificazione esistente (riconducibile a funzioni da tempo in disuso) non possiede elementi di pregio: in un caso ne è previsto il recupero per funzioni di interesse pubblico e nei restanti due la completa demolizione. Per una delle aree per la quale è prevista la demolizione dell'esistente con ricostruzione e incremento di volumetria (PE_PDR1) il Piano Operativo Intercomunale assume le facoltà edificatorie indicate nella Direttiva G.M. Pelago n. 44 del 10/04/2025. Nei restanti due casi, le aree libere trasformate sono attuate mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC) al fine di coordinare la progettazione di opere od impianti di interesse pubblico.

Le ventuno aree di completamento (punto c) sono costituite da lotti liberi variamente distribuiti all'interno o ai margini del territorio urbanizzato. Sono aree servite dalle principali reti di sottoservizi e la loro estensione non supera i 6.000 mq circa di superficie territoriale. Il Piano distingue i casi in cui l'attuazione è disciplinata da una convenzione con l'Amministrazione comunale (o atto unilaterale d'obbligo) che dispone la cessione a titolo gratuito di terreni destinati ad opere pubbliche (Intervento Diretto Convenzionato) da quelli per i quali è consentita la monetizzazione (Intervento Diretto).

L'ultima area (punto d) costituisce lo stralcio funzionale di un vasto ambito latitante il tracciato ferroviario che attraversa il centro abitato di Pontassieve. Per tale ambito, il Piano Operativo ha prefigurato uno schema di indirizzo progettuale unitario, da attuare attraverso stralci funzionali coordinati che completano gli interventi in corso di realizzazione. L'ambito è servito dalle principali reti di sottoservizi e all'interno di alcuni stralci insistono manufatti utilizzati per le funzioni a servizio della ferrovia che precedentemente occupavano i terreni.

All'interno di tale articolazione è possibile inoltre distinguere le aree destinate prevalentemente a funzioni residenziali o compatibili con la residenza da quelle per le quali si prevede una funzione produttiva-industriale.

La determinazione delle facoltà edificatorie è frutto di quattro passaggi operativi:

1. la classificazione dei suoli e l'attribuzione di un indice perequativo territoriale;
2. l'analisi del rapporto di cessione di suoli;

3. l'applicazione di coefficienti di ragguaglio per destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
4. la valutazione dell'edificato esistente.

I paragrafi che seguono danno conto delle elaborazioni svolte e degli esiti ai quali si è pervenuti in merito all'attribuzione delle facoltà edificatorie alle aree di trasformazione.

1.2 La classificazione dei suoli

Come previsto all'art. 100 della LR 65/2014, l'applicazione della perequazione urbanistica richiede che, in primo luogo, siano indagate le caratteristiche delle aree di trasformazione. Pertanto l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie è effettuata prendendo in considerazione:

- a) le limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale;
- b) le condizioni fisiche del territorio;
- c) i vincoli derivanti dalle leggi.

Nel caso del POI dei Comuni di Pontassieve e Pelago si è voluto razionalizzare la procedura di individuazione di tali caratteristiche, allo scopo di rendere quanto più possibile oggettive e trasparenti le scelte progettuali del Piano, ed equi i loro effetti. Si è ritenuto infatti importante conferire un elevato grado di oggettività, di trasparenza e di equità a decisioni – appunto quelle inerenti all'attribuzione delle facoltà edificatorie alle aree di trasformazione e il correlato apporto alla realizzazione di opere pubbliche e collettive – che rivestono carattere fondativo per il nuovo Piano Operativo Intercomunale.

L'attribuzione degli indici perequativi si è pertanto concretizzata attraverso l'impiego di una schedatura delle aree di trasformazione in grado di rappresentare in modo oggettivo e uniforme le caratteristiche urbanistiche e giuridiche dei suoli.

Ai fini dell'attribuzione degli indici perequativi alle aree di trasformazione sono stati pertanto considerati i seguenti otto diversi criteri, rappresentativi delle caratteristiche urbanistiche e giuridiche dei terreni oggetto di trasformazione. Tali criteri afferiscono ai seguenti due ambiti:

1. condizioni fisiche ed antropiche;
2. vincoli e limitazioni alla edificabilità.

Per quanto attiene alle condizioni fisiche ed antropiche, i criteri ritenuti rilevanti sono:

- A. la conformazione delle aree;
- B. l'acclività dei terreni;
- C. l'uso del suolo;
- D. l'accessibilità viaria diretta;
- E. l'adiacenza alla rete dei sottoservizi;
- F. la densità e la compattezza del tessuto urbanistico vicino.

I criteri ascrivibili ai vincoli e limitazioni alla edificabilità e meritevoli di considerazione sono stati individuati in:

- G. i vincoli e le limitazioni derivanti dalla disciplina dei beni paesaggistici;
- H. i vincoli o le limitazioni derivanti da leggi connessi alla presenza di elementi infrastrutturali.

L'analisi delle caratteristiche dei terreni si è avvalsa di informazioni tecniche e di fonti cartografiche. Grazie ad esse sono stati definiti i parametri tecnici da utilizzare per formulare un giudizio per ciascuno degli 8 criteri sopra elencati.

La scala di giudizio adotta un punteggio variabile da 1 a 4, attribuendo il punteggio 1 alla condizione migliore riscontrabile all'interno di ciascuna area di trasformazione con riferimento agli 8 criteri selezionati ed il punteggio 4 come livello equivalente alla condizione peggiore. In relazione al numero di livelli della scala di giudizio – nella maggior parte dei casi a 4 livelli, con due sole eccezioni di seguito illustrate – i punteggi intermedi si collocano all'interno del *range* da 1 a 4.

La classificazione delle aree relativamente al parametro “conformazione” si è avvalso dell'analisi del perimetro dell'area di trasformazione. Il giudizio è stato formulato sulla base di una scala di valutazione su due livelli:

- conformazione regolare: forma poligonale compatta;
- conformazione irregolare: forma maggiormente articolata non riconducibile a poligoni geometrici.

Sotto il profilo dell' “acclività”, i terreni sono stati classificati in relazione alla pendenza prevalente nella superficie dell'area di trasformazione. Per il calcolo della pendenza ci si è avvalsi del supporto cartografico rappresentato dal Database topografico con curve di livello, messo a disposizione dalla Regione Toscana. Per l'applicazione del criterio sono stati individuati quattro livelli di giudizio:

- pendenza inferiore al 5%;
- pendenza compresa fra il 5% ed il 10%;
- pendenza compresa fra il 10% ed il 20%;
- pendenza superiore al 20%.

Per quanto concerne l' “uso del suolo” è stata adottata una classificazione a quattro livelli:

- suolo non alberato all'interno del TU;
- suolo alberato all'interno del TU;
- suolo non alberato all'esterno del TU;
- suolo alberato all'esterno del TU.

L'analisi del criterio si è avvalsa di una molteplicità di fonti. Per il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) si è fatto riferimento agli elaborati cartografici del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, nella versione adottata nel giugno 2023.

Per l'uso del suolo si è fatto riferimento, per un verso, a software per la consultazione di foto aeree e satellitari e, per l'altro verso, al dataset pubblicato dalla Regione Toscana per la consultazione dell'uso e della copertura del suolo al 2019.

Per quanto riguarda l'accessibilità si è tenuto conto della posizione di ciascuna area di trasformazione nei confronti della maglia viaria esistente. Le aree di trasformazione sono state classificate in relazione alle caratteristiche delle strade esistenti e limitrofe ai loro perimetri, secondo una scala di giudizio a tre livelli:

- accesso da viabilità urbana principale (strade statali, strade provinciali);
- accesso da viabilità urbana secondaria (strade locali);
- accesso con strada urbana da creare.

L'accessibilità diretta all'area di trasformazione è considerata tale quando la viabilità già esistente corre in fregio ad un intero lato del suo perimetro; viceversa, si considera la necessità di creare una strada urbana quando l'accesso attuale è rappresentato da strade sterrate pubbliche o private. Per il criterio in esame la classificazione delle aree si è basata sull'aerofotogrammetrico del territorio comunale aggiornato al 2021 e sui servizi di cartografia digitale di Google.

Un ulteriore criterio è costituito dall'adiacenza alla rete dei sottoservizi, rappresentativo della predisposizione agli allacciamenti alle reti idrica, elettrica, del gas, ecc. Le aree di trasformazione sono state quindi classificate in virtù del loro posizionamento rispetto alla rete dei sottoservizi rappresentata in una apposita mappa del Quadro conoscitivo del PSI: "E03 – Reti e detrattori ambientali". La valutazione è espressa su una scala di giudizio a quattro livelli:

- diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi;
- diretta connessione alle principali reti di sottoservizi;
- diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali;
- necessità di estensione delle reti di sottoservizi.

La cartografia consultata rappresenta: la rete elettrica (media e alta tensione), rete di distribuzione del gas metano, rete di distribuzione idrica e fognaria. La diretta connessione a tutte le reti di sottoservizi è considerata tale quando il tracciato di tutti i sottoservizi attraversa o risulta essere tangente l'area di trasformazione. La connessione ai sottoservizi essenziali è valutata quando risultano presenti due reti di sottoservizi di cui una è costituita dalla rete di distribuzione idrica. La terza situazione è rappresentata dalla necessità di estendere tre o più reti di sottoservizi.

La classificazione delle aree relativamente alla densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino, si basa sull'altezza prevalente – espressa in numero di piani - degli edifici vicini. L'analisi di tale caratteristica è stata condotta con riferimento alle zone urbanistiche del RUE vigente, per ognuna delle quali è definita l'altezza massima dei fabbricati, ricorrendo ai servizi di cartografia digitale di Google. La classificazione delle aree di trasformazione si articola su quattro livelli di giudizio:

- prevalentemente tessuto di 4 piani
- prevalentemente tessuto di 3 piani
- prevalentemente tessuto di 2 piani
- non adiacente a tessuto urbanistico.

Per quanto concerne i vincoli e le limitazioni all'edificabilità, si è ritenuto opportuno distinguere i vincoli e le limitazioni connesse alla presenza di beni paesaggistici da quelli derivanti dalla presenza di infrastrutture.

La disciplina relativa ai beni paesaggistici di norma non preclude l'edificabilità ma rappresenta un elemento influente su aspetti dimensionali del progetto (altezze, distanze), tipologie edilizie, materiali da costruzione o ancora per la necessità di realizzare opere di mitigazione. Per l'analisi delle aree di trasformazione sotto il profilo delle caratteristiche paesaggistiche ci si è avvalsi della cartografia tematica appartenente al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale: E08 – aree naturali protette; E09 – Aree tutelate per legge; E10 – Vincolo idrogeologico.

La scala di giudizio definita si articola in quattro livelli:

- nessun vincolo o limitazione
- vincoli o limitazioni di estensione compresa tra 0% e 30% della superficie
- vincoli o limitazioni di estensione compresa tra 30% e 60% della superficie
- vincoli o limitazioni di estensione superiore al 60% della superficie.

Le infrastrutture che determinano fasce di rispetto con vincoli di inedificabilità totale, costituiscono il secondo elemento di analisi sotto il profilo delle limitazioni all'edificabilità. L'analisi si è avvalsa del supporto cartografico delle mappe "E12 – Altri vincoli e fasce di rispetto", componenti il Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale. Nella cartografia sono rappresentati i principali elementi generatori di vincoli di inedificabilità fra cui:

- linee ferroviarie;
- strade;
- elettrodotti;
- cimiteri;
- depuratore.

La scala di giudizio definita si dispone su quattro livelli:

- nessun vincolo o limitazione
- vincoli o limitazioni di estensione compresa tra 0% e 10% della superficie
- vincoli o limitazioni di estensione compresa tra 10% e 20% della superficie
- vincoli o limitazioni di estensione superiore al 20% della superficie.

Nella figura che segue è riportata la scheda predisposta per l'analisi delle caratteristiche delle aree di trasformazione.

Nell'elaborato allegato sono raccolte le schede delle aree di trasformazione definite dal Piano Operativo Intercomunale, accompagnate dagli estratti cartografici utilizzati a supporto dell'analisi.

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare
	4	Irregolare
Punteggio A	0	
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%
	4	Pendenza superiore al 20%
Punteggio B	0	
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU
	2	Suolo alberato all'interno del TU
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU
	4	Suolo alberato all'esterno del TU
Punteggio C	0	
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)
	4	Accesso con strada urbana da creare
Punteggio D	0	
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi
Punteggio E	0	
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico circostante	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico
Punteggio F	0	
VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'		
G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie
Punteggio G	0	
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie
Punteggio H	0	

FIGURA 1: Scheda utilizzata per l'analisi delle caratteristiche delle aree di trasformazione

Area di intervento	A Conformazione	B Acclività dei terreni	C Uso del suolo	D Accessibilità viaria diretta	E Adiacenza alla rete dei sottoservizi	F Densità e compattezza del tessuto urbanistico circostante	G Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	H Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	TOTALE
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	4	2	1	2,5	1	2	4	1	17,5
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	4	4	2	2,5	1	2	3	2	20,5
PO_PUC1 Sieci - Castellare	4	1	1	4	2	4	4	2	22,0
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	4	3	1	4	4	3	1	1	21,0
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	4	3	2	4	4	3	1	1	22,0
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone	2	2	1	1	1	3	1	1	12,0
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	2	4	2	2,5	1	2	4	1	18,5
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	2	3	2	2,5	2	2	1	1	15,5
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	4	3	2	2,5	1	2	1	1	16,5
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	4	4	1	2,5	1	3	1	1	17,5
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	2	4	2	4	4	3	4	4	27,0
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	2	3	1	1	1	2	1	1	12,0
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	2	3	2	4	4	3	1	1	20,0
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	2	3	2	4	4	3	1	1	20,0
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	2	1	2	2,5	1	1	1	1	11,5
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	4	2	2	2,5	1	2	1	2	16,5
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	4	2	1	2,5	1	3	1	4	18,5
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	2	1	1	2,5	1	3	4	1	15,5
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	2	1	1	1	1	3	4	1	14,0
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	2	1	1	2,5	1	3	4	1	15,5
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	2	2	2	2,5	3	2	1	1	15,5
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	4	1	1	2,5	3	2	1	2	16,5
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	2	1	1	2,5	2	3	1	1	13,5
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	4	2	2	1	1	2	1	1	14,0
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	2	3	3	2,5	1	3	1	1	16,5
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	4	3	2	4	2	2	1	1	19,0
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	2	3	1	4	3	2	1	1	17,0
PO_AFd Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	4	1	2	1	1	2	1	2	14,0

TABELLA 1: Sintesi dei punteggi attribuiti alle aree di trasformazione

L'ordinamento delle aree di trasformazione è operato attraverso la normalizzazione dei punteggi. La normalizzazione avviene mediante la "sommatoria" dei punteggi parziali, ciascuno di essi moltiplicato per il coefficiente di normalizzazione, secondo l'espressione:

$$v_i = w_{e_{i1}} + w_{e_{i2}} + \dots + w_{e_{ij}} = \sum_j w_{e_{ij}}$$

dove:

- v_i è il punteggio finale dell'area i-esima;
- $e_{i1}, e_{i2}, \dots, e_{ij}$ rappresentano i punteggi parziali, standardizzati in valori centesimali, compresi tra 1 (attitudine minima) e 4 (attitudine massima), ottenuti dall'area i-esima in relazione a ciascun criterio di valutazione (1, 2, ... j);
- w rappresenta il coefficiente di normalizzazione.

Il coefficiente di normalizzazione è assunto pari a 0,125. Ne consegue che la formula può essere semplificata come segue:

$$v_i = 0,125 \sum_j e_{ij} = (1/8) \sum_j e_{ij}$$

Per effetto della normalizzazione dei punteggi attribuiti ai criteri, se tutti i punteggi parziali assegnati ad un'area di trasformazione fossero pari ad 1, anche il giudizio globale sarebbe pari al punteggio migliore; viceversa, se un'area di trasformazione dovesse avere punteggio parziale pari a 4 per ciascun criterio, anche il giudizio globale sarebbe pari al punteggio peggiore. Dunque, anche i giudizi globali, così come i punteggi parziali, variano nell'intervallo 1-4. Si veda al riguardo la successiva TABELLA 2.

Area di intervento	A Conformazione	B Acclività dei terreni	C Uso del suolo	D Accessibilità viaria diretta	E Adiacenza alla rete dei sottoservizi	F Densità e compattezza del tessuto urbanistico circostante	G Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	H Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	TOTALE
	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	1,000
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	0,50	0,25	0,13	0,31	0,13	0,25	0,50	0,13	2,19
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	0,50	0,50	0,25	0,31	0,13	0,25	0,38	0,25	2,56
PO_PUC1 Sieci - Castellare	0,50	0,13	0,13	0,50	0,25	0,50	0,50	0,25	2,75
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	0,50	0,38	0,13	0,50	0,50	0,38	0,13	0,13	2,63
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	0,50	0,38	0,25	0,50	0,50	0,38	0,13	0,13	2,75
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone	0,25	0,25	0,13	0,13	0,13	0,38	0,13	0,13	1,50
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	0,25	0,50	0,25	0,31	0,13	0,25	0,50	0,13	2,31
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	0,25	0,38	0,25	0,31	0,25	0,25	0,13	0,13	1,94
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	0,50	0,38	0,25	0,31	0,13	0,25	0,13	0,13	2,06
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	0,50	0,50	0,13	0,31	0,13	0,38	0,13	0,13	2,19
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	0,25	0,50	0,25	0,50	0,50	0,38	0,50	0,50	3,38
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	0,25	0,38	0,13	0,13	0,13	0,25	0,13	0,13	1,50
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	0,25	0,38	0,25	0,50	0,50	0,38	0,13	0,13	2,50
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	0,25	0,38	0,25	0,50	0,50	0,38	0,13	0,13	2,50
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	0,25	0,13	0,25	0,31	0,13	0,13	0,13	0,13	1,44
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	0,50	0,25	0,25	0,31	0,13	0,25	0,13	0,25	2,06
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	0,50	0,25	0,13	0,31	0,13	0,38	0,13	0,50	2,31
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	0,25	0,13	0,13	0,31	0,13	0,38	0,50	0,13	1,94
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	0,25	0,13	0,13	0,13	0,13	0,38	0,50	0,13	1,75
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	0,25	0,13	0,13	0,31	0,13	0,38	0,50	0,13	1,94
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	0,25	0,25	0,25	0,31	0,38	0,25	0,13	0,13	1,94
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	0,50	0,13	0,13	0,31	0,38	0,25	0,13	0,25	2,06
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	0,25	0,13	0,13	0,31	0,25	0,38	0,13	0,13	1,69
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	0,50	0,25	0,25	0,13	0,13	0,25	0,13	0,13	1,75
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	0,25	0,38	0,38	0,31	0,13	0,38	0,13	0,13	2,06
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	0,50	0,38	0,25	0,50	0,25	0,25	0,13	0,13	2,38
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	0,25	0,38	0,13	0,50	0,38	0,25	0,13	0,13	2,13
PO_AfD Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	0,50	0,13	0,25	0,13	0,13	0,25	0,13	0,25	1,75

TABELLA 2: Sintesi dei punteggi normalizzati

A seguito della normalizzazione dei punteggi ogni area di trasformazione riceve un punteggio globale che esprime, in modo oggettivo, la sua suscettività edificatoria. L'insieme delle aree di trasformazione sono quindi ordinate in relazione al punteggio ottenuto e quindi suddivise in "classi" omogenee sotto il profilo della suscettività edificatoria.

Per le aree di trasformazione, all'interno del range da 1 a 4 è stata definita una soglia, così da far emergere, oltre all'ordinamento, anche la ripartizione delle aree di trasformazione in due classi:

1. nella prima classe rientrano le aree con la più elevata vocazione edificatoria;
2. nella seconda classe ricadono le aree in grado di ospitare nuove edificazioni in quantità limitata.

I punteggi complessivi ottenuti dalle aree di trasformazione variano da 1,44 a 3,38 (cfr. TABELLA 2). Il *range* così definito è quindi articolato in 2 classi, ciascuna rappresentativa di un medesimo livello di propensione all'edificabilità. Le classi sono così definite:

1. indice massimo: punteggio complessivo $\leq 2,50$;
2. indice minimo: punteggio complessivo $> 2,50$.

Nella classe 1 rientrano 23 aree di trasformazione con la maggiore propensione all'edificazione, nella classe 2 figurano 5 aree di trasformazione che si ritiene abbiano una ridotta propensione all'edificazione.

In TABELLA 3 i giudizi globali sono stati ordinati in senso decrescente, così da formare la graduatoria delle aree di trasformazione: da quella maggiormente vocata all'edificazione fino a quella meno idonea.

L'ordinamento è effettuato all'interno di ciascuna tipologia di area di cui al precedente paragrafo 1.1.1.

Area di intervento	A Conformazione	B Acclività dei terreni	C Uso del suolo	D Accessibilità viaria diretta	E Adiacenza alla rete dei sottoservizi	F Densità e compattezza del tessuto urbanistico circostante	G Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	H Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	TOTALE	Classe di suoli
	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	1,00	
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	0,500	0,250	0,125	0,313	0,125	0,250	0,500	0,125	2,19	1
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	0,500	0,500	0,250	0,313	0,125	0,250	0,375	0,250	2,56	2
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone	0,250	0,250	0,125	0,125	0,125	0,375	0,125	0,125	1,50	1
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	0,500	0,375	0,125	0,500	0,500	0,375	0,125	0,125	2,63	2
PO_PUC1 Sieci - Castellare	0,500	0,125	0,125	0,500	0,250	0,500	0,500	0,250	2,75	2
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	0,500	0,375	0,250	0,500	0,500	0,375	0,125	0,125	2,75	2
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	0,250	0,375	0,125	0,125	0,125	0,250	0,125	0,125	1,50	1
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	0,250	0,375	0,250	0,313	0,250	0,250	0,125	0,125	1,94	1
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	0,500	0,375	0,250	0,313	0,125	0,250	0,125	0,125	2,06	1
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	0,500	0,500	0,125	0,313	0,125	0,375	0,125	0,125	2,19	1
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	0,250	0,500	0,250	0,313	0,125	0,250	0,500	0,125	2,31	1
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	0,250	0,500	0,250	0,500	0,500	0,375	0,500	0,500	3,38	2
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	0,250	0,125	0,250	0,313	0,125	0,125	0,125	0,125	1,44	1
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	0,250	0,125	0,125	0,313	0,250	0,375	0,125	0,125	1,69	1
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	0,250	0,125	0,125	0,125	0,125	0,375	0,500	0,125	1,75	1
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	0,500	0,250	0,250	0,125	0,125	0,250	0,125	0,125	1,75	1
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	0,250	0,125	0,125	0,313	0,125	0,375	0,500	0,125	1,94	1
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	0,250	0,250	0,250	0,313	0,375	0,250	0,125	0,125	1,94	1
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	0,250	0,125	0,125	0,313	0,125	0,375	0,500	0,125	1,94	1
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	0,500	0,250	0,250	0,313	0,125	0,250	0,125	0,250	2,06	1
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	0,500	0,125	0,125	0,313	0,375	0,250	0,125	0,250	2,06	1
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	0,250	0,375	0,375	0,313	0,125	0,375	0,125	0,125	2,06	1
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	0,250	0,375	0,125	0,500	0,375	0,250	0,125	0,125	2,13	1
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	0,500	0,250	0,125	0,313	0,125	0,375	0,125	0,500	2,31	1
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	0,500	0,375	0,250	0,500	0,250	0,250	0,125	0,125	2,38	1
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	0,250	0,375	0,250	0,500	0,500	0,375	0,125	0,125	2,50	1
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	0,250	0,375	0,250	0,500	0,500	0,375	0,125	0,125	2,50	1
PO_AfD Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	0,500	0,125	0,250	0,125	0,125	0,250	0,125	0,250	1,75	1

TABELLA 3: Ordinamento delle aree di trasformazione in ragione delle caratteristiche analizzate

1.3 L'attribuzione degli indici perequativi territoriali

Ad ognuna delle “classi” a cui le aree di trasformazione sono attribuite è assegnato un indice perequativo di edificabilità territoriale riferito alla destinazione urbanistica più diffusa, quella residenziale. Alle “classi” di aree provviste della maggiore suscettività è assegnato l'indice di edificabilità superiore, e viceversa.

Lo schema che segue rappresenta le classi di aree considerate e gli indici perequativi territoriali loro attribuiti, distinguendo tra categorie funzionali e modalità attuative.

Tipologia di area		Classe di suolo	Indice perequativo di edificabilità territoriale [mq SE/ mq ST]
Residenziali			
PDR - PUC	Attuazione complessa con cessione di suoli	1	0,30
		2	0,20
IDC	Attuazione ordinaria con cessione di suoli	1	0,25
		2	0,20
ID	Attuazione semplificata senza cessione di suoli	1	0,20
		2	0,15
Produttivi			
ID	Attuazione semplificata e nessuna cessione di suoli	1	0,40
		2	0,30

TABELLA 4: Classi di suoli e indici perequativi territoriali

Nella tabella che segue sono quantificate le facoltà edificatorie generate dagli indici perequativi di edificabilità territoriale applicati alle aree di trasformazione.

Area di intervento		Classe di suoli	Superficie territoriale	Indice perequativo	Quantità edificatoria perequativa
			[mq ST]	[mq SE / mq ST]	[mq SE]
PO_PDR2	Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	1	11.200	0,30	3.360
PO_PDR3	Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	2	5.100	0,20	1.020
PO_PUC1	Sieci - Castellare	2	2.720	0,20	544
PO_PUC2	Pontassieve - Don Maestrini	2	6.325	0,20	1.265
PE-PUC1	Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	2	2.690	0,20	538
PE-PUC2	Paterno - Via Lo Stradone	1	1.542	0,30	463
PO_IDC1	Santa Brigida - Via Piana	1	1.370	0,25	343
PE_IDC1	Diacceto - Via O.L. Scalfaro	1	910	0,25	228
PE_IDC2	Diacceto - Via O.L. Scalfaro	1	4.200	0,25	1.050
PE_IDC3	Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	1	2.315	0,25	579
PE_IDC4	San Francesco - Via del Tirolo	2	5.665	0,20	1.133
PE_IDC5	Diacceto - Via della Chiesa	1	1.680	0,25	420
PO_ID1	Monteloro - Via P. Rizzotto	1	750	0,20	150
PO_ID2	Monteloro - Via P. Rizzotto	1	935	0,20	187
PO_ID3	Montebonello - Via Trento	1	1.260	0,20	252
PO_ID4	Sieci - I Mandorli	1	4.882	0,20	976
PO_ID5	Pontassieve - Via M. Buonarroti	1	1.320	0,20	264
PO_ID6	Sieci - Piazza Vivaldi	1	2.880	0,40	1.152
PO_ID7	Molino del Piano - Via Molin del Piano	1	364	0,20	73
PO_ID9	Sieci - Via G. Puccini	1	1.166	0,40	466
PO_ID10	Pontassieve - Via G. Matteotti	1	527	0,20	105
PO_ID11	Sieci - Via S. Lavagnini	1	1.230	0,20	246
PO_ID12	Pontassieve - Via B. Angelico	1	929	0,20	186
PE_ID1	Le Palaie - Via Cafaggiolo	1	2.180	0,20	436
PE_ID2	Le Palaie - Via Cafaggiolo	1	1.060	0,20	212
PE_ID3	San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	1	1.880	0,20	376
PE_ID4	Pelago - Loc. Casellina	1	760	0,20	152
PO_AFd	Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	1	15.004	0,30	4.501

TABELLA 5: Attribuzione degli indici perequativi e attribuzione delle facoltà edificatorie

1.4 I rapporti di cessione gratuita

Nelle aree ad attuazione complessa – mediante Piani di Recupero, Progetto Unitario Convenzionato o Permesso di Costruire Convenzionato – il Piano Operativo Intercomunale prevede la cessione gratuita di aree attrezzate con opere di interesse pubblico correlate all'intervento e comprensive delle dotazioni minime per servizi pubblici.

La "Disciplina delle aree di trasformazione" indica le quantità e le opere di interesse pubblico a carico dell'attuatore. In un solo caso di attuazione complessa la cessione di aree non è prevista e la convenzione urbanistica disciplinerà gli impegni a carico del soggetto privato su aree già di proprietà pubblica.

Il sistema perequativo allestito per il riconoscimento delle facoltà edificatorie tiene conto della cessione gratuita di aree attrezzate con opere di interesse pubblico. A tal fine sono applicati fattori incrementativi della quantità di facoltà edificatoria derivante dagli indici perequativi.

Per cessioni fino al 20% della superficie territoriale non si applicano fattori incrementativi poiché si assume che tale rapporto corrisponda alla quota minima dovuta per servizi pubblici secondo le Norme di Piano.

Per quote di cessione superiori al 20% si applicano i coefficienti moltiplicativi riportati in TABELLA 6.

Rapporto di cessione	Fattore incrementativo
Inferiore al 20%	1
Compreso tra 20% e 30%	1,2
Compreso tra 30% e 40%	1,4
Superiore al 40%	1,5

TABELLA 6: Rapporti di cessione e fattori incrementativi delle facoltà edificatorie

Inoltre, nei casi in cui le opere realizzate siano diverse da quelle ordinarie (strade, parcheggi o verde pubblico) e richiedano un rilevante impegno economico, le facoltà edificatorie possono essere incrementate fino al raddoppio della SE perequativa, per poter compensare i maggiori costi a carico del soggetto attuatore.

Nella tabella che segue per le aree ad attuazione complessa sono riportati i rapporti di cessione, i corrispondenti fattori incrementativi, al fine di determinare la SE perequativa riferita alla destinazione residenziale.

Area di intervento	Quantità edificatoria perequativa	Superficie fondiaria	Superficie cessione	Rapporto cessione	Fattore moltiplicativo della SE perequativa	Fattore moltiplicativo per opere di rilevante impegno economico	Superficie Edificabile perequativa
	[mq SE]	[mq SF]	[mq]	[%]			[mq SE]
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	3.360	6.400	4.800	42,9%	1,50		5.040
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	1.020	4.300	800	15,7%	1,00		1.020
PO_PUC1 Sieci - Castellare	544	2.030	690	25,4%	1,20		653
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	1.265	3.500	2.825	44,7%	1,50		1.898
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	538	1.735	955	35,5%	1,40	1,50	1.130
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone	463	841	701	45,5%	1,40		648
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	343	830	540	39,4%	1,40		480
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	228	675	235	25,8%	1,20		273
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	1.050	3.650	550	13,1%	1,00		1.050
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	579	2.099	216	9,3%	1,00		579
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	1.133	4.550	1.115	19,7%	1,00		1.133
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	420	1.680	-	0,0%	1,00		420
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	150	750	-	0,0%	1,00		150
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	187	935	-	0,0%	1,00		187
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	252	1.260	-	0,0%	1,00		252
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	976	4.882	-	0,0%	1,00		976
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	264	1.320	-	0,0%	1,00		264
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	1.152	2.880	-	0,0%	1,00		1.152
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	73	364	-	0,0%	1,00		73
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	466	1.166	-	0,0%	1,00		466
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	105	527	-	0,0%	1,00		105
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	246	1.230	-	0,0%	1,00		246
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	186	929	-	0,0%	1,00		186
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	436	2.180	-	0,0%	1,00		436
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	212	1.060	-	0,0%	1,00		212
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	376	1.880	-	0,0%	1,00		376
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	152	760	-	0,0%	1,00		152
PO_AFd Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	4.501	4.199	10.805	72,0%	1,50		6.752

TABELLA 7: Attribuzione delle facoltà edificatorie perequative alle aree ad attuazione complessa

1.5 Le destinazioni d'uso

Alle facoltà edificatorie assegnate per effetto del percorso metodologico esposto nei precedenti paragrafi merita apportare ulteriori aggiustamenti, al fine di tener conto del diverso apprezzamento dato dal mercato immobiliare a destinazioni diverse dalla residenza.

Alle quantità di Superficie Edificabile che il Piano attribuisce a destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono applicati i seguenti coefficienti di ragguglio che tengono conto del minor valore immobiliare rispetto alla destinazione residenziale. I coefficienti di ragguglio sono definiti tenuto conto delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle zone omogenee dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

Per quanto concerne le medie e grandi strutture di vendita si ritiene di applicare un coefficiente di ragguglio pari ad 1 in relazione alla previsione di contribuzione di cui darà conto il successivo capitolo 2.

Destinazione	Coefficiente di ragguglio
Commercio di vicinato e pubblici esercizi	1,2
Commercio MSV - GSV	1
Direzionale di servizio	1,2
Ricettivo	1,1

TABELLA 8: Coefficienti di ragguglio per destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

Nella tabella che segue per le aree ad attuazione complessa sono riportate le facoltà edificatorie raggugliate alle diverse destinazioni d'uso.

Area di intervento	Residenza		Commercio di vicinato e pubblici esercizi		Commercio MSV - GSV		Direzionale di servizio		Ricettivo		Superficie Edificabile perequativa
	SE perequativa	SE perequativa ragguagliata	SE perequativa	SE perequativa ragguagliata	SE perequativa	SE perequativa ragguagliata	SE perequativa	SE perequativa ragguagliata	SE perequativa	SE perequativa ragguagliata	
	[mq SE]	1 [mq SE]	[mq SE]	1,2 [mq SE]	[mq SE]	1 [mq SE]	[mq SE]	1,2 [mq SE]	[mq SE]	1,1 [mq SE]	
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	5.040	5.040	-	-	-	-	-	-	-	-	5.040
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	1.020	1.020	-	-	-	-	-	-	-	-	1.020
PO_PUC1 Sieci - Castellare	653	653	-	-	-	-	-	-	-	-	653
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	1.898	1.898	-	-	-	-	-	-	-	-	1.898
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	1.130	1.130	-	-	-	-	-	-	-	-	1.130
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone	648	648	-	-	-	-	-	-	-	-	648
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	480	480	-	-	-	-	-	-	-	-	480
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	273	273	-	-	-	-	-	-	-	-	273
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	1.050	1.050	-	-	-	-	-	-	-	-	1.050
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	579	579	-	-	-	-	-	-	-	-	579
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	1.133	1.133	-	-	-	-	-	-	-	-	1.133
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	420	420	-	-	-	-	-	-	-	-	420
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	150	150	-	-	-	-	-	-	-	-	150
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	187	187	-	-	-	-	-	-	-	-	187
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	252	252	-	-	-	-	-	-	-	-	252
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	976	976	-	-	-	-	-	-	-	-	976
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	264	264	-	-	-	-	-	-	-	-	264
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	1.152	1.152	-	-	-	-	-	-	-	-	1.152
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	73	73	-	-	-	-	-	-	-	-	73
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	466	466	-	-	-	-	-	-	-	-	466
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	105	105	-	-	-	-	-	-	-	-	105
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	246	246	-	-	-	-	-	-	-	-	246
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	186	186	-	-	-	-	-	-	-	-	186
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	436	436	-	-	-	-	-	-	-	-	436
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	212	212	-	-	-	-	-	-	-	-	212
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	376	376	-	-	-	-	-	-	-	-	376
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	152	152	-	-	-	-	-	-	-	-	152
PO_AFd Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	4.052	4.052	200	240	1.000	1.000	1.500	1.800	-	-	7.092

TABELLA 9: Articolazione delle facoltà edificatorie per destinazioni d'uso

1.6 La presenza di edificato esistente

Il Piano Operativo Intercomunale può prevedere la conservazione di strutture edilizie esistenti per ragioni urbanistiche. In questi casi, la SE esistente da conservare è ricompresa nella SE complessiva discendente dall'applicazione dei criteri perequativi.

Nella tabella che segue le facoltà edificatorie attribuite alle aree ad attuazione complessa sono articolate distinguendo le quantità corrispondenti ai manufatti esistenti conservati per disposizioni di Piano e quelle di nuova realizzazione.

Area di intervento	Superficie edificato esistente			Superficie Edificabile		
	tutelato per Legge	da conservare per disposizioni di Piano	priva di valore (da demolire e ricostruire)	per recupero/ conservazione	di nuova edificazione	totale
	[mq SL]	[mq SL]	[mq SL]	[mq SE]	[mq SE]	[mq SE]
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri		1.843	4.697	1.843	3.197	5.040
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci		100	2.263	100	920	1.020
PO_PUC1 Sieci - Castellare		230		230	423	653
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini			315	-	1.898	1.898
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto				-	1.130	1.130
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone						648
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana				-	480	480
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro				-	273	273
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro				-	1.050	1.050
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro				-	579	579
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo				-	1.133	1.133
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa				-	420	420
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto				-	150	150
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto				-	187	187
PO_ID3 Montebonello - Via Trento				-	252	252
PO_ID4 Sieci - I Mandorli				-	976	976
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti				-	264	264
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi				-	1.152	1.152
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano				-	73	73
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini				-	466	466
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti				-	105	105
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini				-	246	246
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico				-	186	186
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo				-	436	436
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo				-	212	212
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni				-	376	376
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina				-	152	152
PO_AfD Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale				-	7.092	7.092

TABELLA 10: Articolazione delle facoltà edificatorie per recupero/conservazione e per nuova edificazione

1.7 Le facoltà edificatorie riconosciute alle aree di trasformazione

Area di intervento	Superficie Edificabile		
	per recupero/ conservazione	di nuova edificazione	totale
	[mq SE]	[mq SE]	[mq SE]
PO_PDR2 Montebonello - Ex Cartiera Alessandri	1.843	3.197	5.040
PO_PDR3 Molino del Piano - Via Fosso di Sieci	100	920	1.020
PO_PUC1 Sieci - Castellare	230	423	653
PO_PUC2 Pontassieve - Don Maestrini	-	1.898	1.898
PE-PUC1 Diacceto - S. Lorenzo a Diacceto	-	1.130	1.130
PE-PUC2 Paterno - Via Lo Stradone			648
PO_IDC1 Santa Brigida - Via Piana	-	480	480
PE_IDC1 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	-	273	273
PE_IDC2 Diacceto - Via O.L. Scalfaro	-	1.050	1.050
PE_IDC3 Diacceto - C/O Via O.L. Scalfaro	-	579	579
PE_IDC4 San Francesco - Via del Tirolo	-	1.133	1.133
PE_IDC5 Diacceto - Via della Chiesa	-	420	420
PO_ID1 Monteloro - Via P. Rizzotto	-	150	150
PO_ID2 Monteloro - Via P. Rizzotto	-	187	187
PO_ID3 Montebonello - Via Trento	-	252	252
PO_ID4 Sieci - I Mandorli	-	976	976
PO_ID5 Pontassieve - Via M. Buonarroti	-	264	264
PO_ID6 Sieci - Piazza Vivaldi	-	1.152	1.152
PO_ID7 Molino del Piano - Via Molin del Piano	-	73	73
PO_ID9 Sieci - Via G. Puccini	-	466	466
PO_ID10 Pontassieve - Via G. Matteotti	-	105	105
PO_ID11 Sieci - Via S. Lavagnini	-	246	246
PO_ID12 Pontassieve - Via B. Angelico	-	186	186
PE_ID1 Le Palaie - Via Cafaggiolo	-	436	436
PE_ID2 Le Palaie - Via Cafaggiolo	-	212	212
PE_ID3 San Francesco - C/O Via D. Pieraccioni	-	376	376
PE_ID4 Pelago - Loc. Casellina	-	152	152
PO_AFd Borgo Nuovo Ovest - Ambito polifunzionale	-	7.092	7.092

TABELLA 11: Quadro di sintesi delle facoltà edificatorie attribuite alle aree di trasformazione

2. La realizzazione di alcuni obiettivi strategici del Piano

2.1 La realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale

Il Piano Operativo Intercomunale concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa mediante la cessione gratuita di aree o di unità immobiliari, o la corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata.

La definizione delle modalità di attuazione di politiche a sostegno del diritto alla casa ha richiesto di indagare i valori espressi dal mercato immobiliare locale, con specifico riferimento al segmento residenziale.

A tal fine sono state consultate la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e il servizio per la consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari (Geopoi).

Il Comune di Pontassieve risulta essere suddiviso in 4 zone omogenee: una zona centrale che identifica il capoluogo, due zone suburbane corrispondenti ai nuclei abitati di Le Sieci e Montebonello, e una zona extraurbana che ricomprende il resto del territorio comunale.

Il Comune di Pelago è articolato in 3 zone omogenee: una zona centrale coincidente con il nucleo del capoluogo, una zona suburbana corrispondente alla frazione di San Francesco e una zona extraurbana in cui ricade la restante parte del territorio comunale.

Si veda al riguardo la successiva FIGURA 2.

Le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre 2023 (ultimo aggiornamento disponibile) riportano le quotazioni di "abitazioni civili" e di "ville e villini" in stato conservativo "normale". Si veda al riguardo la successiva TABELLA 12.

Per le finalità del presente elaborato si rende necessario determinare il valore unitario di riferimento per unità immobiliari nuove o completamente ristrutturate. A tal fine alle quotazioni OMI riferite allo stato conservativo "normale" è applicato il coefficiente di ragguaglio per la determinazione del valore riferito allo stato conservativo "ottimo" - pari a 1,3 – indicato dalla stessa Agenzia delle Entrate con riferimento alla determinazione del valore normale dei fabbricati (cfr. Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 27/07/2007).

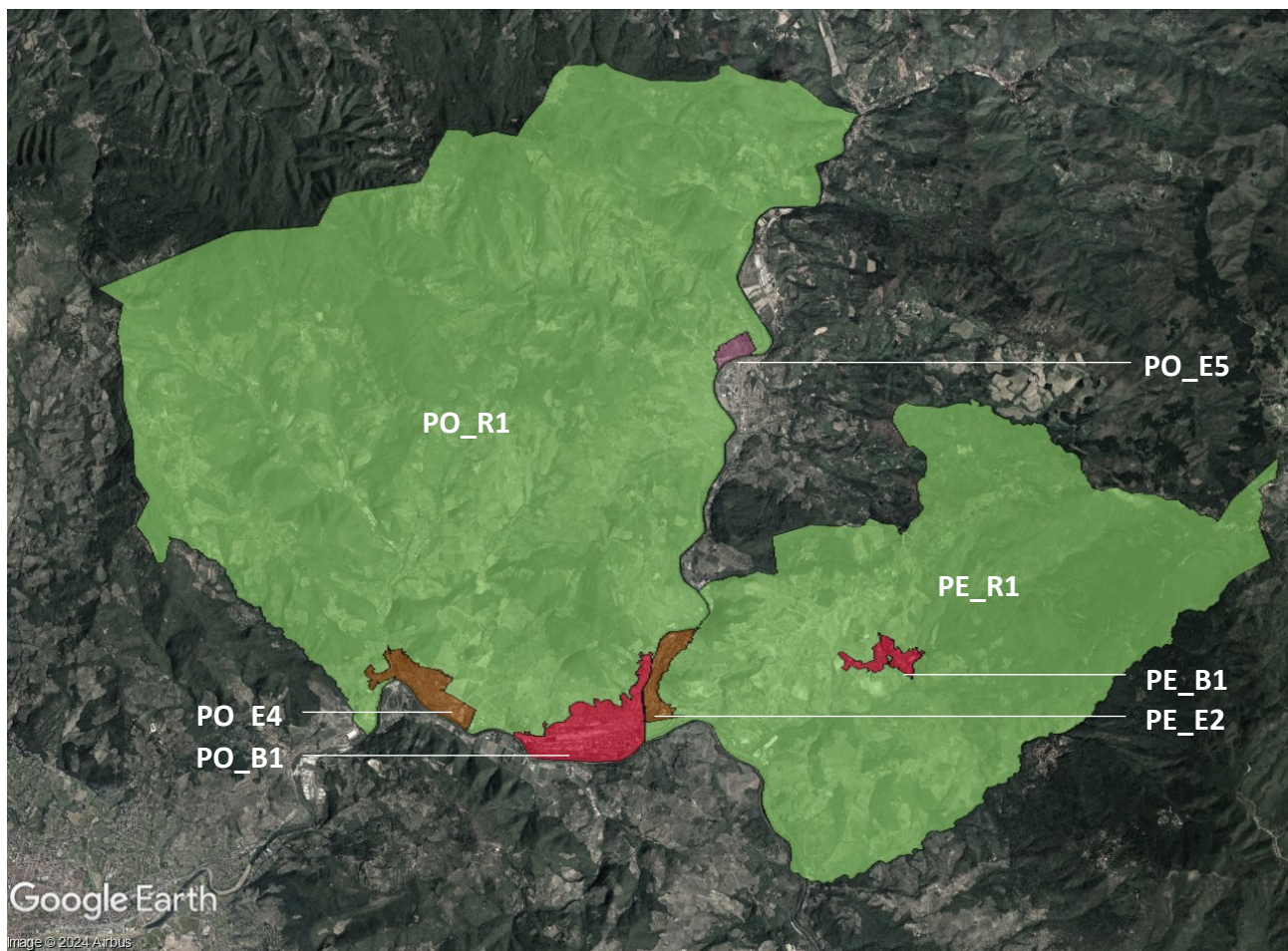


FIGURA 2: Articolazione in zone omogenee OMI dei territori comunali di Pontassieve e Pelago

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
				min. [euro/mq]	max [euro/mq]
Pelago	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale	950	1.300
		Ville e villini	Normale	1.500	1.900
Pelago	E2 Suburbana/SAN FRANCESCO	Abitazione civili	Normale	1.250	1.850
		Ville e villini	Normale	1.800	2.400
Pelago	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale	1.200	1.800
		Ville e villini	Normale	1.400	2.100
Pontassieve	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale	1.650	2.100
		Ville e villini	Normale	1.650	2.450
Pontassieve	E4 Suburbana/LE SIECI	Abitazione civili	Normale	1.800	2.200
		Ville e villini	Normale	1.700	2.550
Pontassieve	E5 Suburbana/MONTEBONELLO	Abitazione civili	Normale	1.200	1.700
		Ville e villini	Normale	1.400	2.100
Pontassieve	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale	1.350	2.000
		Ville e villini	Normale	1.750	2.550

TABELLA 12: Quotazioni residenziali - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II sem. 2023

Il Piano Operativo Intercomunale stabilisce le seguenti modalità di attuazione delle politiche a sostegno del diritto alla casa.

Negli interventi di nuova edificazione residenziale con Superficie Edificabile (SE) superiore a 1.000 mq è prevista la cessione di una quota degli alloggi realizzati, pari 10% della SE residenziale, ad un prezzo convenzionato individuato nel valore massimo per abitazioni civili in ottimo stato derivato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ridotto del 15%. Si vedano al riguardo i prezzi di cessione indicati nella successiva TABELLA 13.

Negli interventi di nuova edificazione residenziale con Superficie Edificabile (SE) inferiore a 1.000 mq, al posto della cessione del 10% della SE residenziale al prezzo convenzionato sopra indicato, è ammessa la monetizzazione, mediante la corresponsione di un contributo economico da versare su una specifica voce di bilancio del Comune riservata alla promozione di politiche abitative. Il

contributo economico è quantificato nel prodotto tra la Superficie Edificabile residenziale totale per gli importi unitari indicati nella successiva TABELLA 14.

Gli importi unitari per la monetizzazione sono individuati nel differenziale di valore tra l'edilizia residenziale libera e quella sociale, rapportato all'unità di Superficie Edificabile residenziale.

Nelle tabelle che seguono i prezzi di cessione e gli importi per la monetizzazione sono stimati a partire dalle quotazioni residenziali pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per le zone omogenee in cui risultano articolati i Comuni di Pontassieve e di Pelago.

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Prezzo massimo di cessione ERS
				min. [euro/mq SE]	max [euro/mq SE]	- 15% max OMI [euro/mq SE]
Pelago	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale	950	1.300	
			Ottimo	1.240	1.690	1.440
Pelago	E2 Suburbana/SAN FRANCESCO	Abitazione civili	Normale	1.250	1.850	
			Ottimo	1.630	2.410	2.050
Pelago	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale	1.200	1.800	
			Ottimo	1.560	2.340	1.990
Pontassieve	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale	1.650	2.100	
			Ottimo	2.150	2.730	2.320
Pontassieve	E4 Suburbana/LE SIECI	Abitazione civili	Normale	1.800	2.200	
			Ottimo	2.340	2.860	2.430
Pontassieve	E5 Suburbana/MONTEBONELLO	Abitazione civili	Normale	1.200	1.700	
			Ottimo	1.560	2.210	1.880
Pontassieve	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale	1.350	2.000	
			Ottimo	1.760	2.600	2.210

TABELLA 13: Prezzi convenzionati per la cessione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore massimo OMI edilizia residenziale libera max [euro/mq SE]	Prezzo massimo di cessione ERS - 15% max OMI [euro/mq SE]	Δ Valore max OMI - prezzo cessione ERS [euro/mq SE]	Importo monetizzazione ERS 10% [euro/mq SE]
Pelago	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	1.690	1.440	250	25
Pelago	E2 Suburbana/SAN FRANCESCO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.410	2.050	360	36
Pelago	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.340	1.990	350	35
Pontassieve	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.730	2.320	410	41
Pontassieve	E4 Suburbana/LE SIECI	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.860	2.430	430	43
Pontassieve	E5 Suburbana/MONTEBONELLO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.210	1.880	330	33
Pontassieve	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Abitazione civili	Normale <i>Ottimo</i>	2.600	2.210	390	39

TABELLA 14: Importi per la monetizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

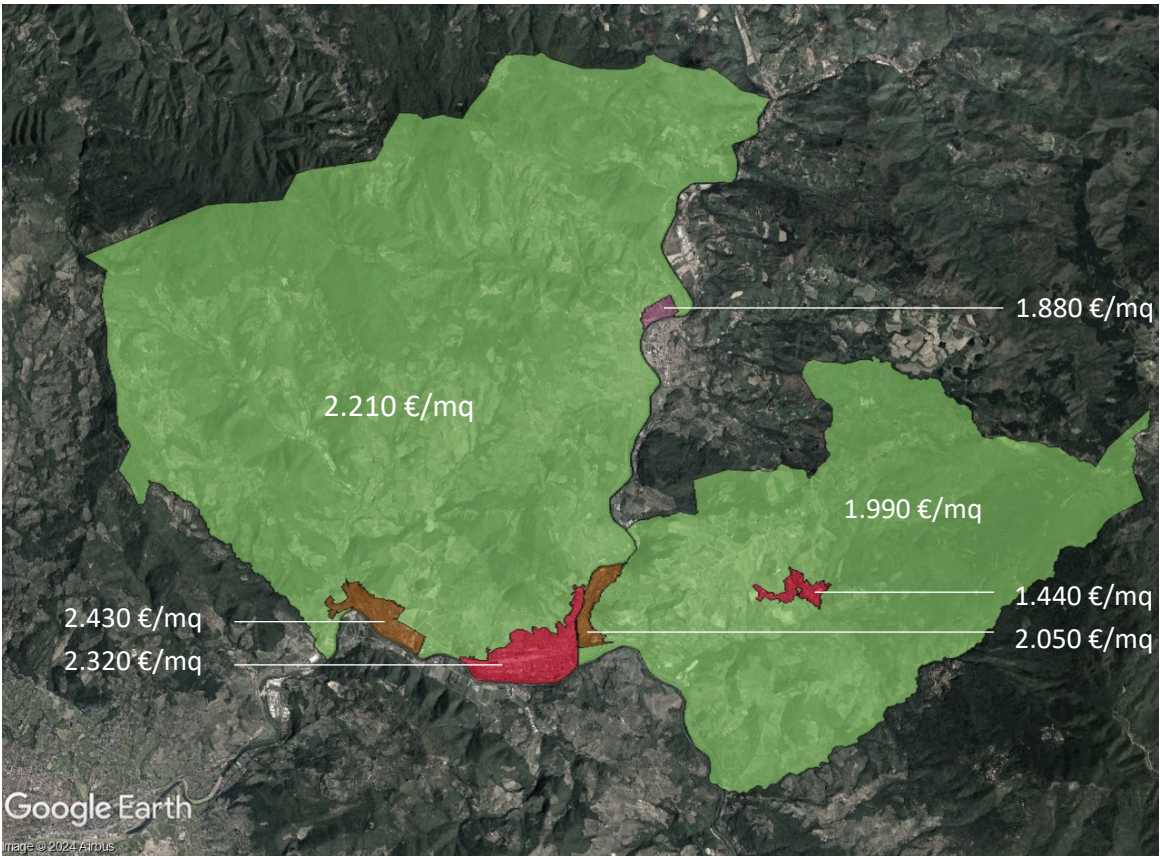


FIGURA 3: Prezzi convenzionati per la cessione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

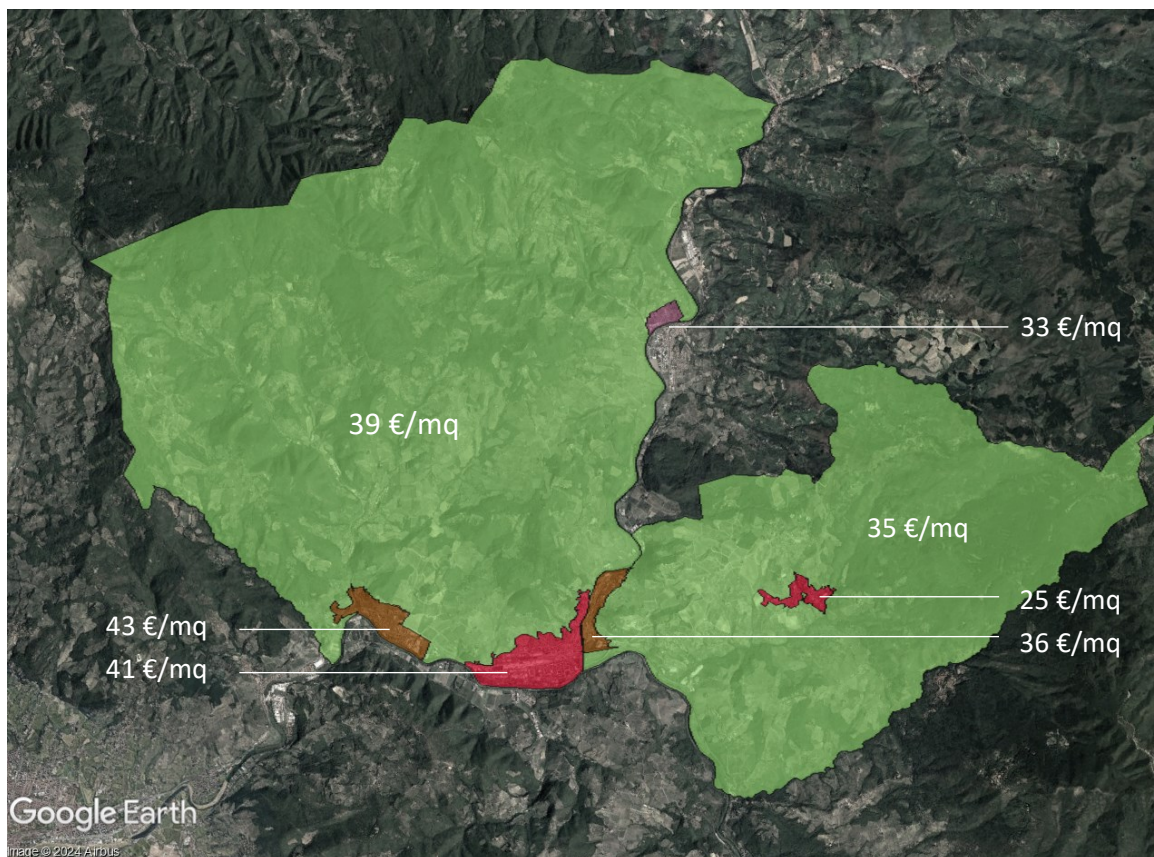


FIGURA 4: Importi per la monetizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

2.2 Il sostegno ai luoghi del commercio

Il Piano Operativo Intercomunale introduce politiche a sostegno della qualificazione e valorizzazione dei luoghi del commercio.

La disposizione normativa introdotta dal POI si pone in continuità con quanto previsto dalla LR 73/2018 in materia di contributi a sostegno degli investimenti rivolti alla qualificazione e valorizzazione dei luoghi del commercio e la rigenerazione degli spazi urbani fragili, caratterizzati dalla presenza di particolari situazioni di degrado, anche collegate alla sicurezza urbana e a fenomeni di rarefazione o criticità economica e demografica. Al riguardo si segnala che i bandi promossi dalla Regione hanno limitato ai comuni fino a 20.000 abitanti l'erogazione dei contributi e pertanto il Comune di Pontassieve, collocandosi immediatamente al di sopra di tale soglia, non ha potuto presentare candidature.

Il Codice del Commercio (LR n. 62/2018) prevede inoltre che il Comune possa avviare percorsi innovativi di promozione e sostegno delle attività economiche in specifiche aree del proprio territorio (art. 110). Tra gli interventi previsti figurano le *“intese con le attività della media e grande distribuzione per la realizzazione di azioni e iniziative a favore dei centri commerciali naturali e delle aree”* individuate dalle Amministrazioni comunali.

A tal fine il POI introduce l'applicazione di un contributo economico, aggiuntivo al contributo di costruzione, da applicare alle medie e grandi strutture di vendita e alle strutture turistico-ricettive extra-alberghiere da destinare ad una specifica voce di bilancio dei Comuni riservata alla qualificazione e valorizzazione dei luoghi del commercio.

A tal fine il quadro conoscitivo dei valori immobiliari riferiti al segmento residenziale è stato integrato con quello riferito alle unità immobiliari a destinazione commerciale. Si veda al riguardo la successiva TABELLA 15.

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
				min. [euro/mq]	max [euro/mq]
Pelago	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Negozi	Normale	800	1.500
		Magazzini	Normale	500	700
Pelago	E2 Suburbana/SAN FRANCESCO	Negozi	Normale	800	1.450
		Magazzini	Normale	550	800
Pelago	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Negozi	Normale	850	1.500
		Magazzini	Normale	400	750
Pontassieve	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Negozi	Normale	1.200	2.200
		Magazzini	Normale	550	900
Pontassieve	E4 Suburbana/LE SIECI	Negozi	Normale	1.100	2.000
		Magazzini	Normale	550	900
Pontassieve	E5 Suburbana/MONTEBONELLO	Negozi	Normale	1.000	1.700
		Magazzini	Normale	450	750
Pontassieve	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Negozi	Normale	1.000	1.900
		Magazzini	Normale	450	800

TABELLA 15: Quotazioni commerciali - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II sem. 2023

In analogia al procedimento adottato nel precedente paragrafo, il contributo economico unitario è individuato in una quota del valore unitario di riferimento per le medie e grandi strutture di vendita di nuova costruzione.

A tal fine ai valori dei negozi in stato "normale" è applicato il coefficiente di ragguaglio (pari a 1,30) indicato dalla stessa Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore riferito allo stato conservativo "ottimo" (cfr. Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 27/07/2007).

Con riferimento alle medie-grandi strutture di vendita, l'esperienza acquisita in vari contesti del territorio nazionale consente di individuare il valore unitario di riferimento mediante un moltiplicatore applicato alle quotazioni immobiliari riferite ai negozi di vicinato.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali del contesto territoriale, si ritiene appropriato applicare un moltiplicatore che incrementa del 20% il valore massimo indicato dall'OMI per i negozi di vicinato.

Si assume che contributo economico a sostegno dei luoghi del commercio possa essere individuato nel 5% del valore unitario di riferimento delle Medie e Grandi Strutture di Vendita.

Nella tabella che segue sono indicati gli importi del contributo economico a sostegno dei luoghi del commercio stimato a partire dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per le zone omogenee in cui risultano articolati i Comuni di Pontassieve e di Pelago.

Comune	Zona OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Valore unitario di riferimento Commercio MSV / GSV + 20% max OMI [euro/mq SE]	Importo contributo economico a sostegno dei luoghi del commercio 5% [euro/mq SE]
				min. [euro/mq SE]	max [euro/mq SE]		
Pelago	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Negozi	Normale	800	1.500		
			Ottimo	1.040	1.950	2.350	120
Pelago	E2 Suburbana/SAN FRANCESCO	Negozi	Normale	800	1.450		
			Ottimo	1.040	1.885	2.250	115
Pelago	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Negozi	Normale	850	1.500		
			Ottimo	1.105	1.950	2.350	120
Pontassieve	B1 Centrale/CAPOLUOGO	Negozi	Normale	1.200	2.200		
			Ottimo	1.560	2.860	3.450	175
Pontassieve	E4 Suburbana/LE SIECI	Negozi	Normale	1.100	2.000		
			Ottimo	1.430	2.600	3.100	155
Pontassieve	E5 Suburbana/MONTEBONELLO	Negozi	Normale	1.000	1.700		
			Ottimo	1.300	2.210	2.650	135
Pontassieve	R1 Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO	Negozi	Normale	1.000	1.900		
			Ottimo	1.300	2.470	2.950	150

TABELLA 16: Importi del contributo a sostegno dei luoghi del commercio

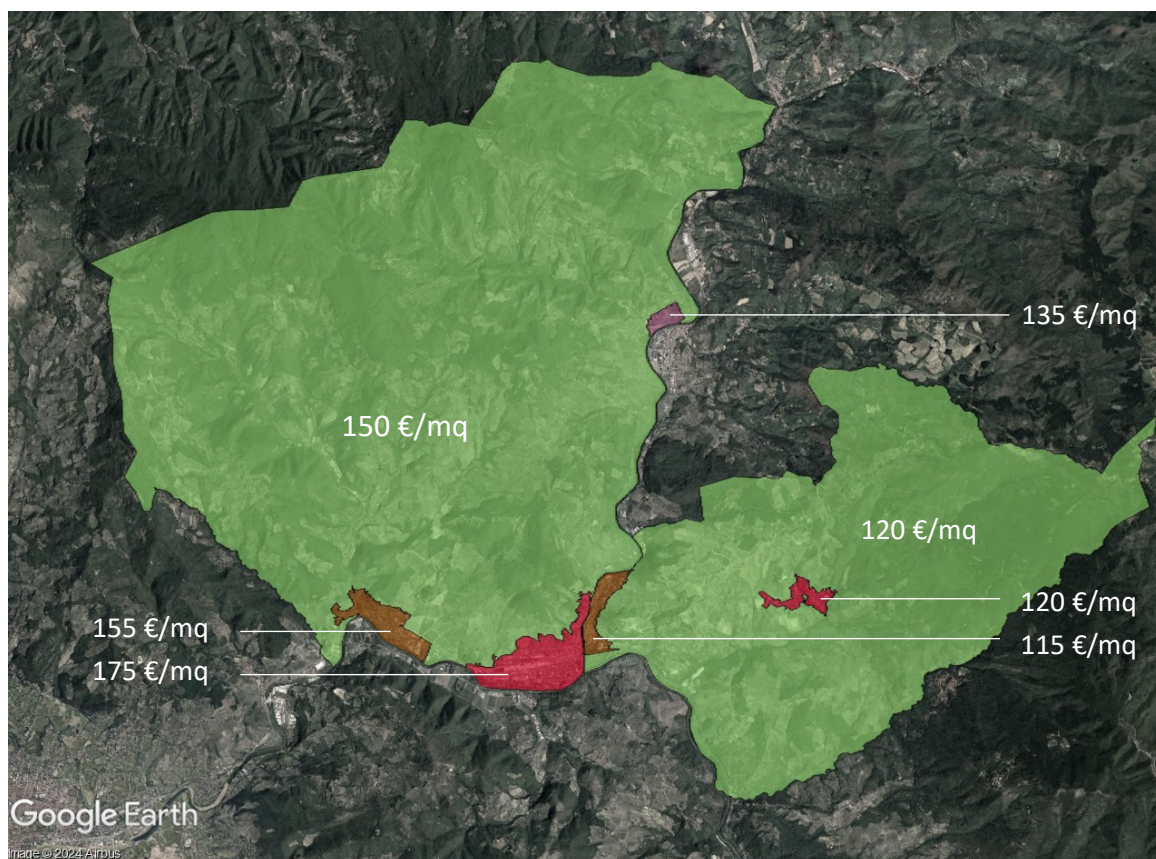


FIGURA 5: Importi del contributo a sostegno dei luoghi del commercio

ALLEGATO: SCHEDE PER L'ORDINAMENTO E LA CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI

Comune Pontassieve
 Località Montebonello
 Superficie territoriale **11.200**
 Destinazione **Residenziale, commerciale e direzionale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	Area dismessa
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Trento - via Trieste
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	Fascia di rispetto di 200 m da pozzi e sorgenti
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



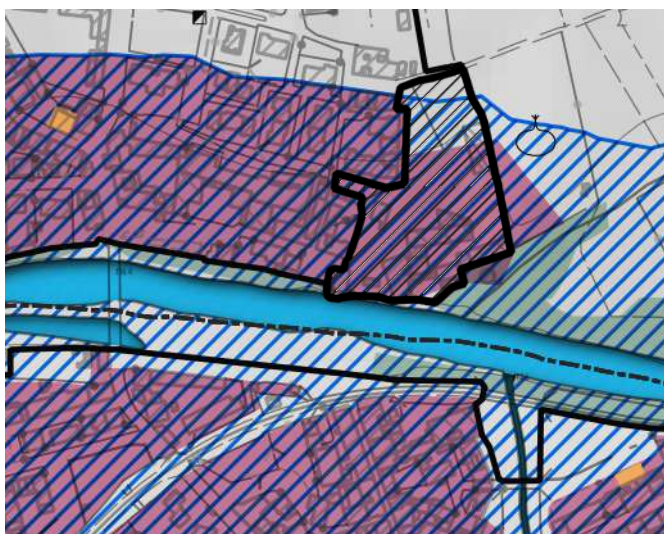
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



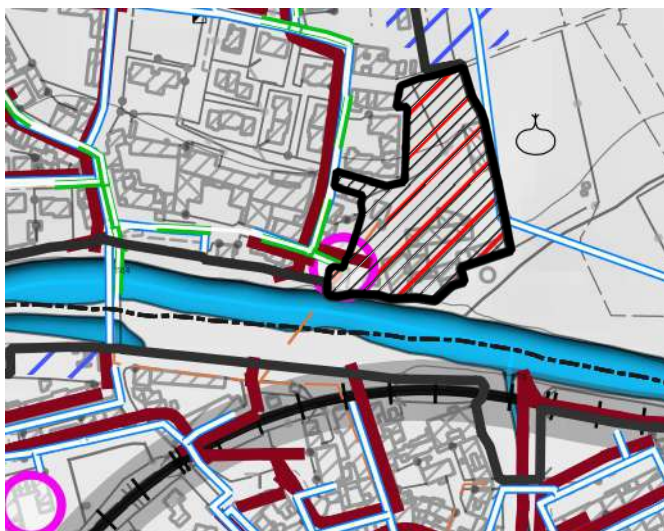
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Molino Del Piano
 Superficie territoriale **5.100**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

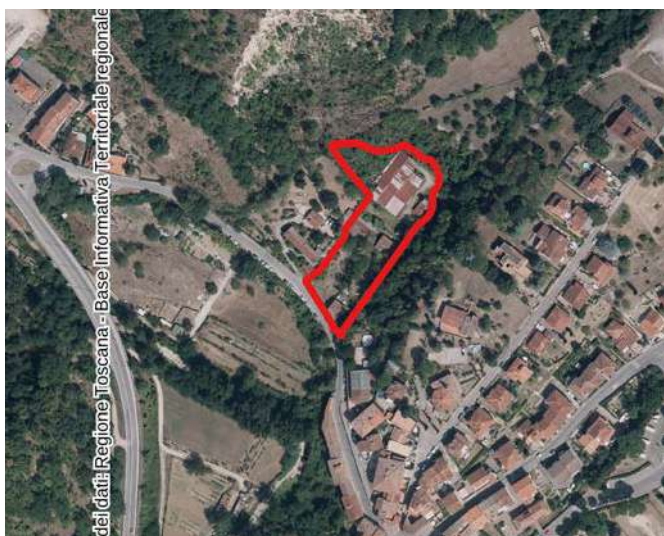
A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%	x	
Punteggio B	4			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via del Fosso di Sieci
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	3			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	Fascia di rispetto cimiteriale
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



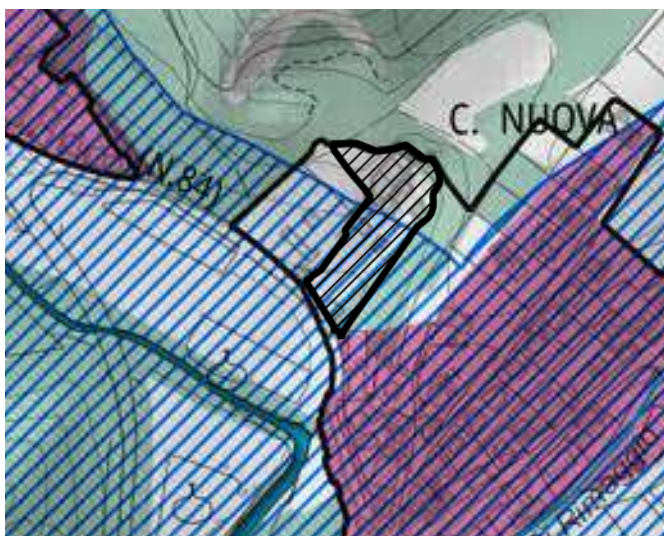
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Sieci
 Superficie territoriale **2.720**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare	x	Strada sterrata
Punteggio D	4			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica e fognaria
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	2			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico	x	
Punteggio F	4			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	Fascia di rispetto dai depuratori
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

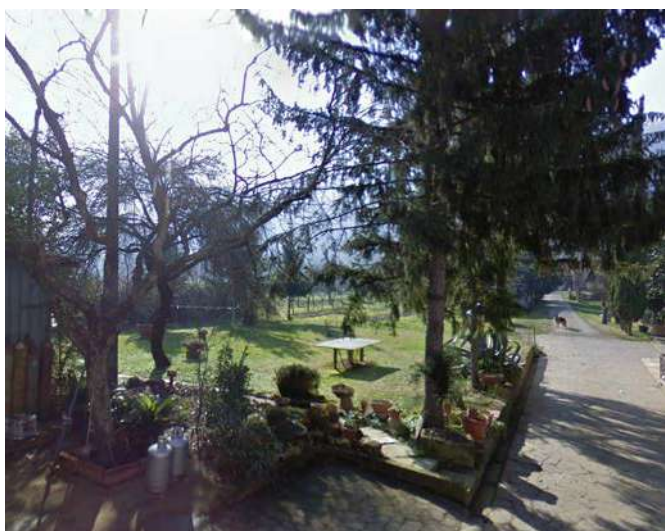
Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



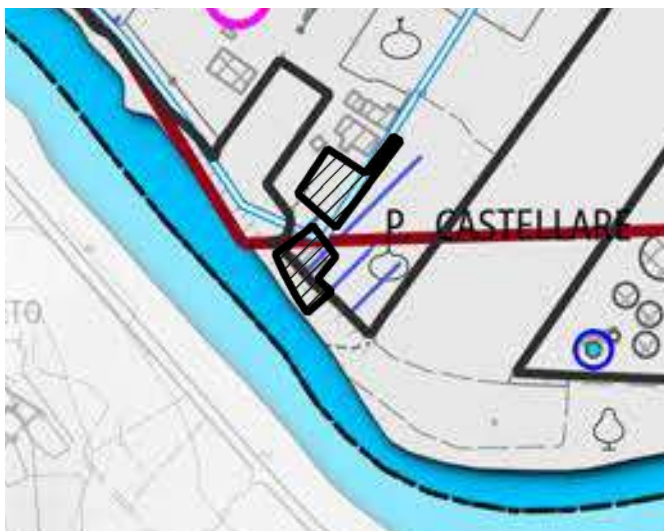
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Pontassieve
Superficie territoriale **6.325**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

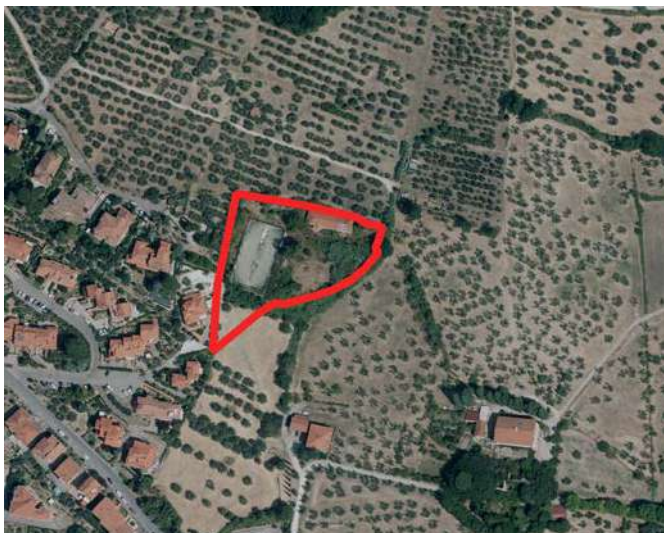
A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare	x	
Punteggio D	4			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	x	Presenza distribuzione rete elettrica
Punteggio E	4			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



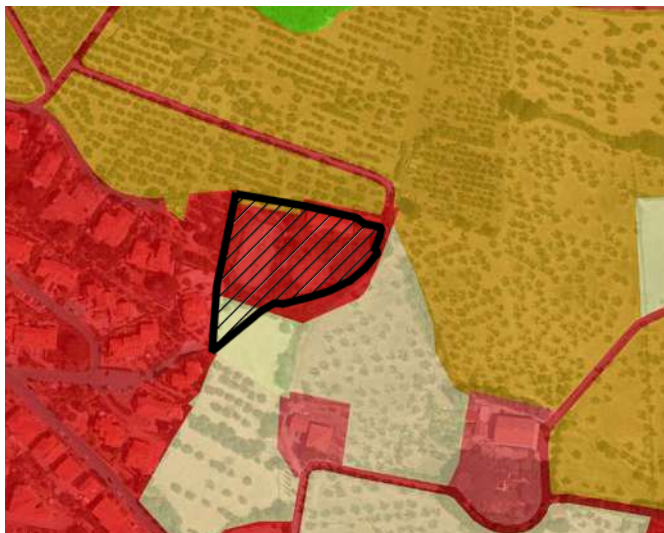
Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune	Pelago
Località	Diacceto
Superficie territoriale	2.690
Destinazione	Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	
	4	Irregolare	x

Punteggio A	4
--------------------	----------

B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x
	4	Pendenza superiore al 20%	

Punteggio B	3
--------------------	----------

C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU	
	4	Suolo alberato all'esterno del TU	

Punteggio C	2
--------------------	----------

D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	
	4	Accesso con strada urbana da creare	x

Strada pedonale

Punteggio D	4
--------------------	----------

E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)	
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	x

Assenza di tutte le reti di distribuzione

Punteggio E	4
--------------------	----------

F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico	

Punteggio F	3
--------------------	----------

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie	
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	

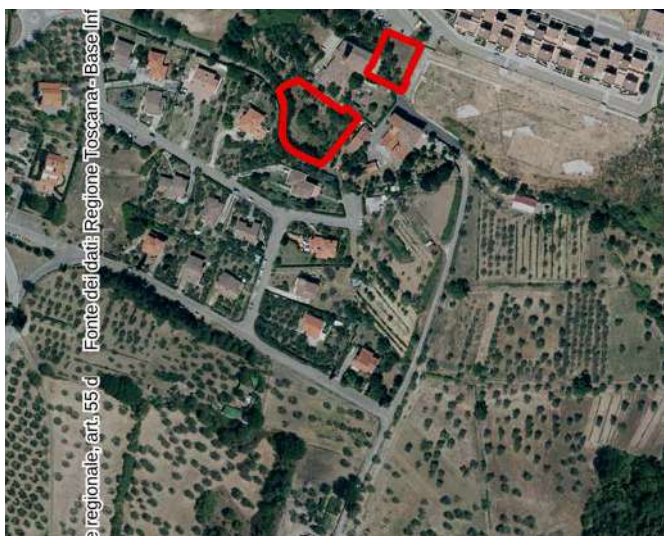
Punteggio G	1
--------------------	----------

H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie	
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	

Punteggio H	1
--------------------	----------

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune	Pelago
Località	Paterno
Superficie territoriale	1.542
Destinazione	Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	Via lo Stradone
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	1			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Santa Brigida
 Superficie territoriale **1.370**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

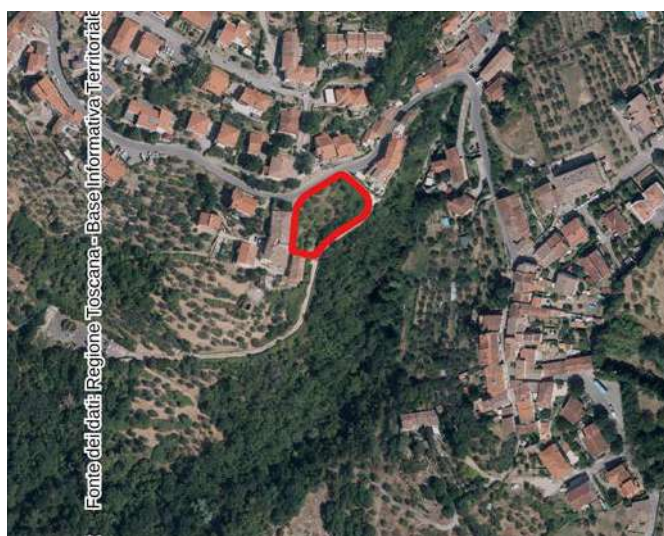
A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%	x	
Punteggio B	4			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Piana
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

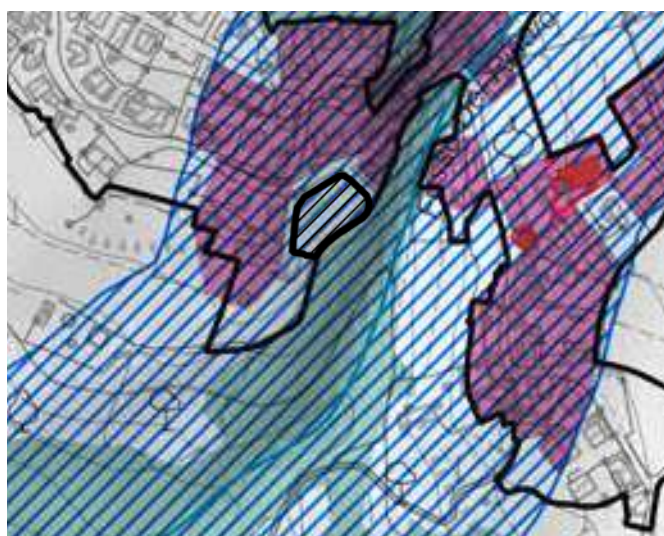
Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
 Località Diacceto
 Superficie territoriale **910**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x
	4	Irregolare	

Punteggio A **2**

B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x
	4	Pendenza superiore al 20%	

Punteggio B **3**

C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU	
	4	Suolo alberato all'esterno del TU	

Punteggio C **2**

D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x Via Oscar Luigi Scalfaro Presidente
	4	Accesso con strada urbana da creare	

Punteggio D **2,5**

E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)	x Presente rete di distribuzione elettrica, idrica e gas (NO fognatura)
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	

Punteggio E **2**

F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico	

Punteggio F **2**

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie	
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	

Punteggio G **1**

H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie	
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	

Punteggio H **1**

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
 Località Diacceto
 Superficie territoriale **4.200**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via La Crocellina
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune	Pelago
Località	Diacceto
Superficie territoriale	2.315
Destinazione	Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%	x	
Punteggio B	4			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via O.L. Scaffaro Presidente
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



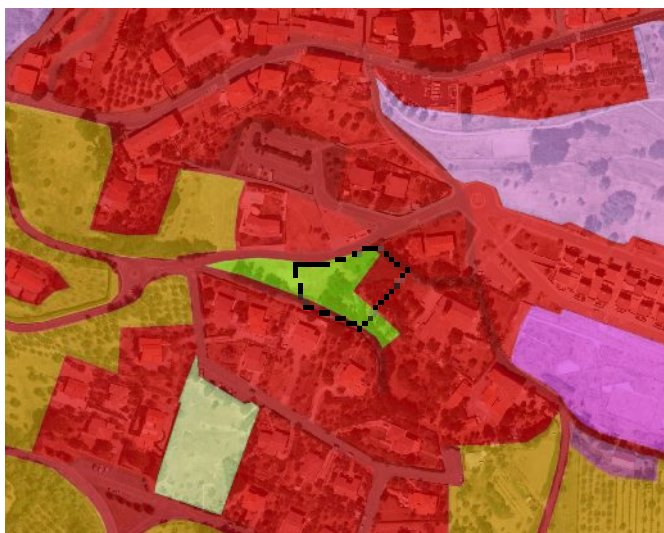
Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
 Località San Francesco
 Superficie territoriale 5.665
 Destinazione Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

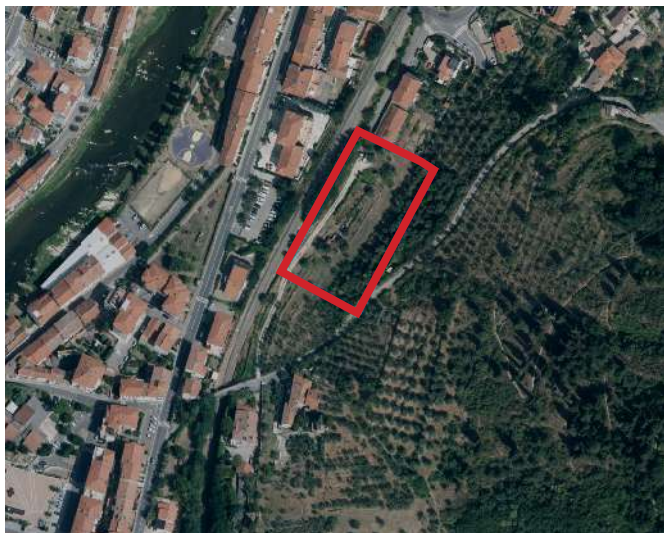
A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%	x	
Punteggio B	4			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare	x	
Punteggio D	4			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	x	
Punteggio E	4			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (Fiumi, torrenti, corsi d'acqua)
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	x	Fascia di rispetto ferroviaria
Punteggio H	4			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



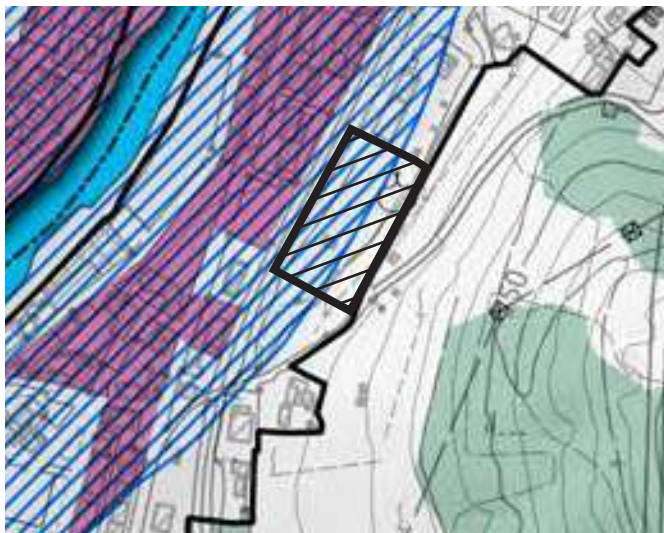
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



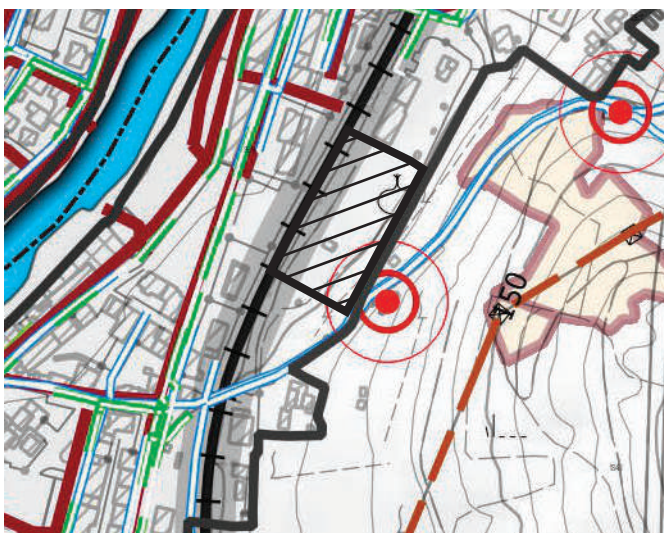
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



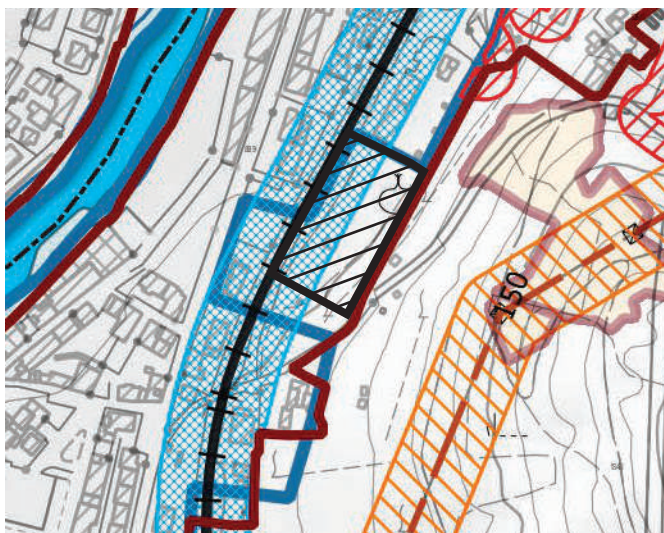
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
Località Diacceto
Superficie territoriale **1.680**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	1			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza di rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Monteloro
Superficie territoriale **750**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x
	4	Irregolare	

Punteggio A **2**

B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x
	4	Pendenza superiore al 20%	

Punteggio B **3**

C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU	
	4	Suolo alberato all'esterno del TU	

Punteggio C **2**

D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	
	4	Accesso con strada urbana da creare	x Strada sterrata

Punteggio D **4**

E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)	x Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica e gas (NO fognatura)
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	

Punteggio E **2**

F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico	

Punteggio F **3**

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie	
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	

Punteggio G **1**

H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie	x Interessata da area di salvaguardia di pozzi e sorgenti
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	

Punteggio H **3**

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Monteloro
Superficie territoriale 935
Destinazione Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare	x	Strada sterrata
Punteggio D	4			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi	x	
Punteggio E	4			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

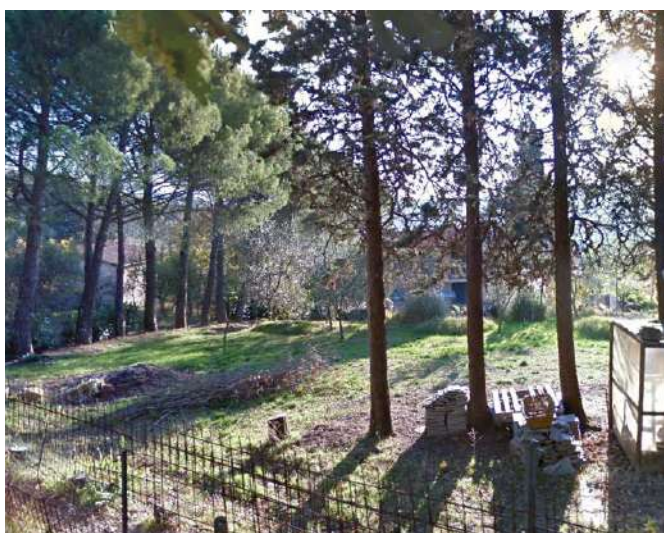
G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	x	
Punteggio H	4			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Montebonello
Superficie territoriale **1.260**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Trento
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	x	
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	1			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

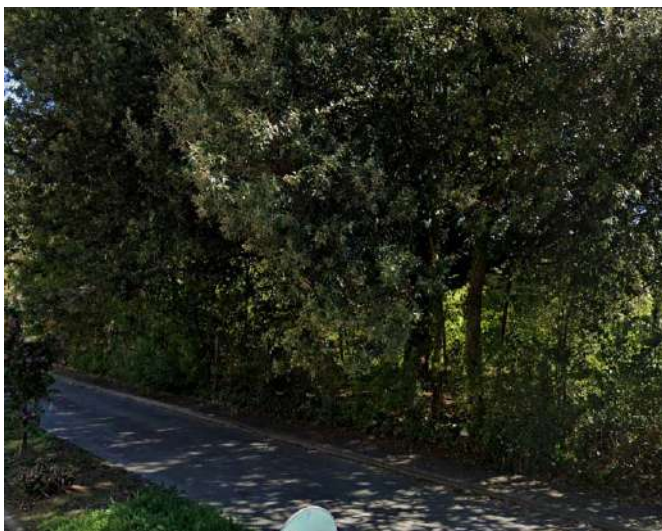
G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	Territori coperti da foreste e da boschi
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

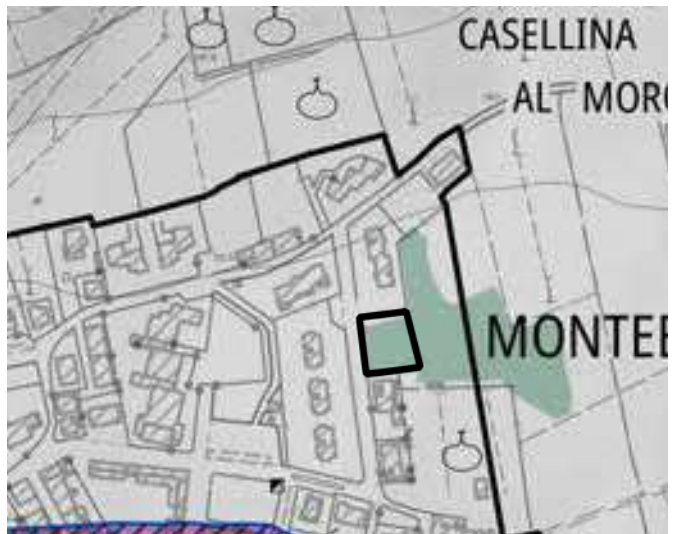
Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Sieci
Superficie territoriale **4.882**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via dei Mandorli
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	fascia di rispetto stradale
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

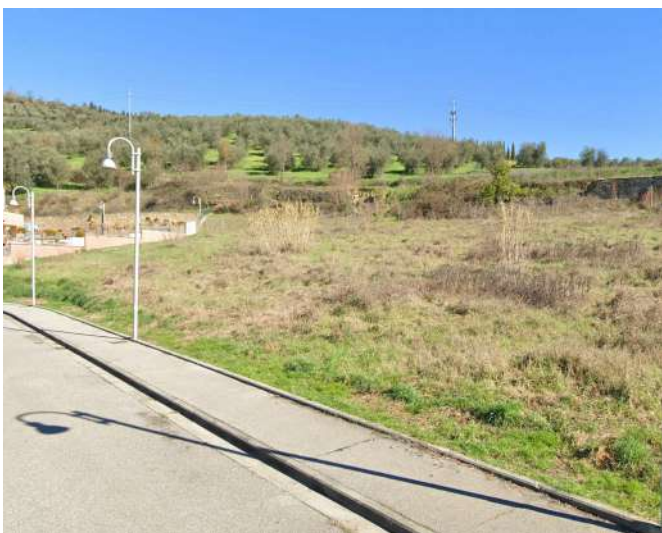
Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



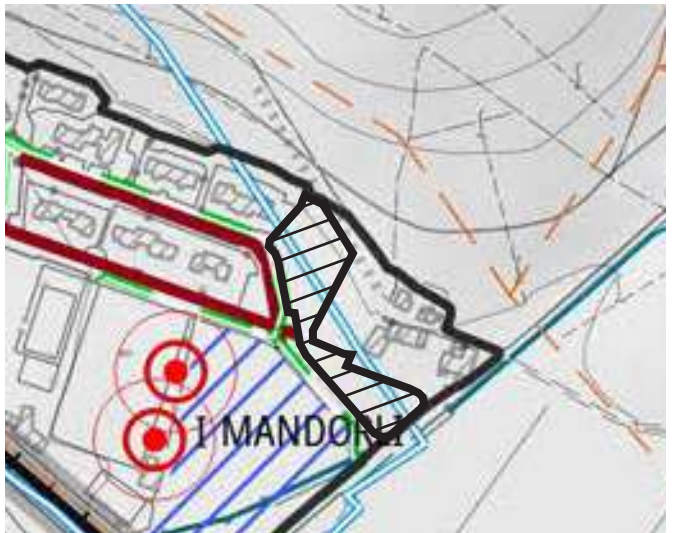
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



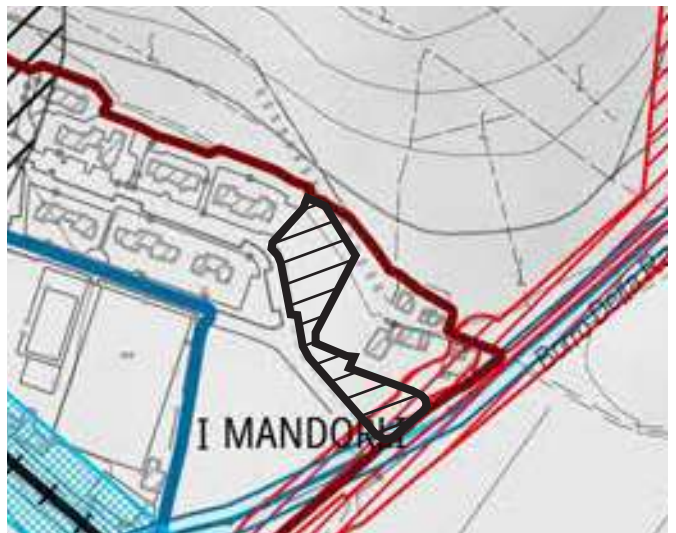
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Pontassieve
 Superficie territoriale **1.320**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

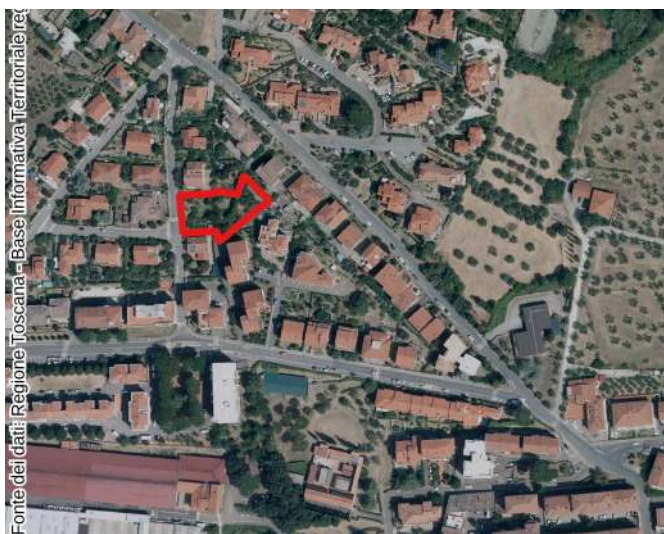
A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Michelangelo Buonarroti
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie	x	Fascia di rispetto del cimitero
Punteggio H	4			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



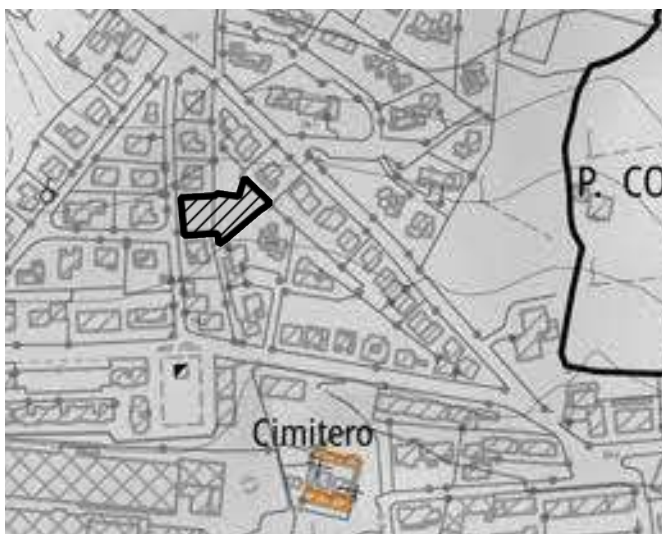
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



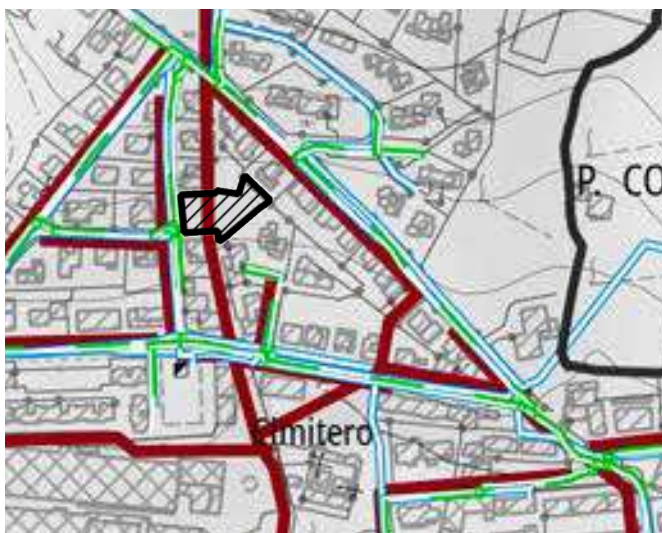
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Sieci
 Superficie territoriale **2.880**
 Destinazione **Produttivo**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	Deposito materiale edile
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Giacomo Puccini
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	Tessuto misto
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



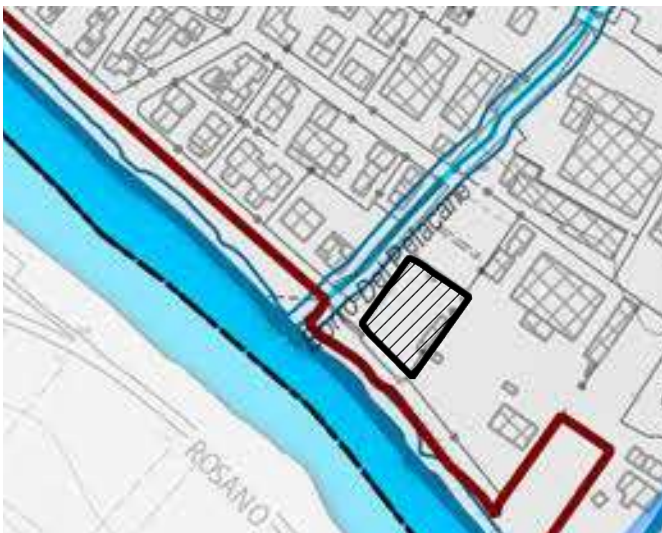
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



ComunePontassieve

LocalitàMolin del piano

Superficie territoriale364

DestinazioneResidenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	Via Molin del piano
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	1			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	x	
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



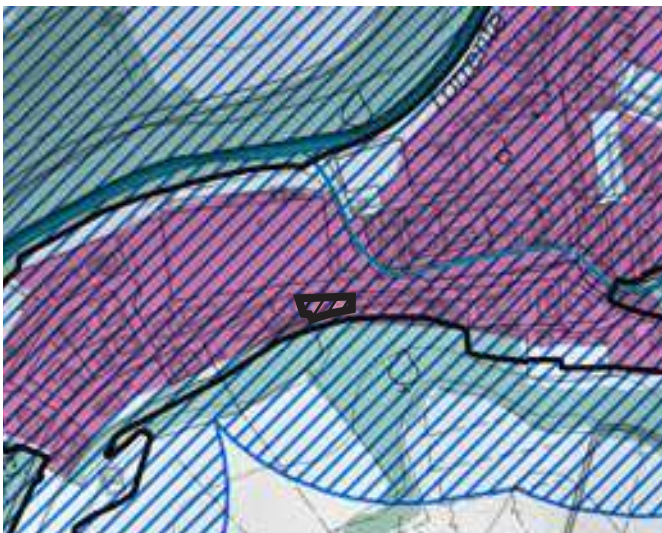
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge" - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali" - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto" - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Le Sieci
Superficie territoriale **1.166**
Destinazione **Produttivo**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	Via Giacomo Puccini
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani	x	Tessuto misto
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e corsi d'acqua)
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	4			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Pontassieve
Superficie territoriale **527**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Giacomo Matteotti
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	x	Presente rete di distribuzione idrica e fognaria
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	3			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



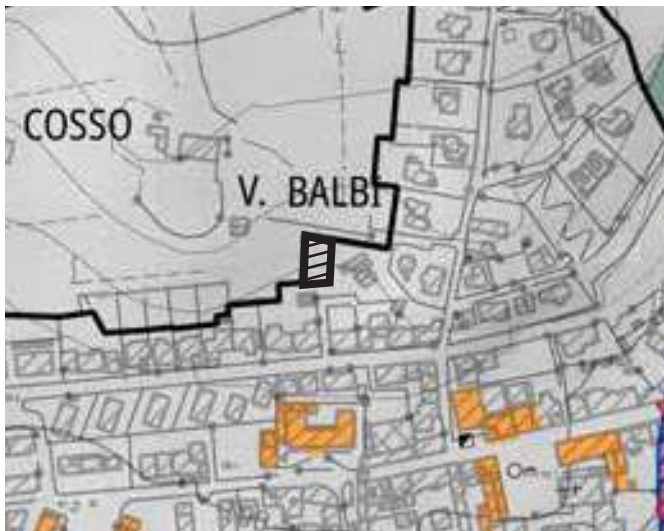
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



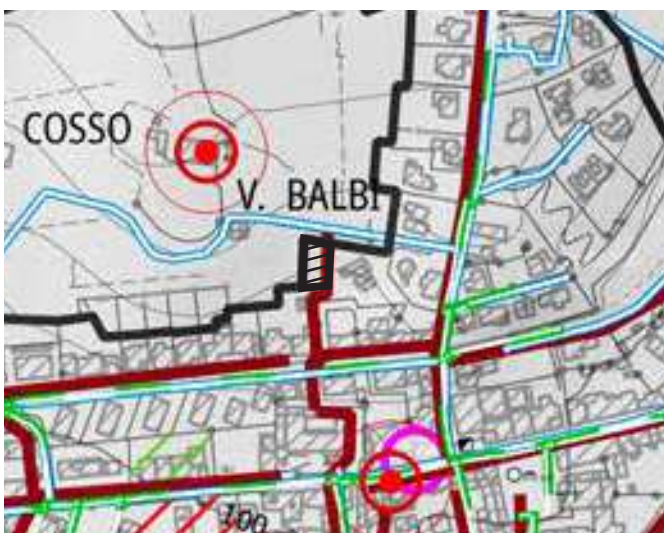
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



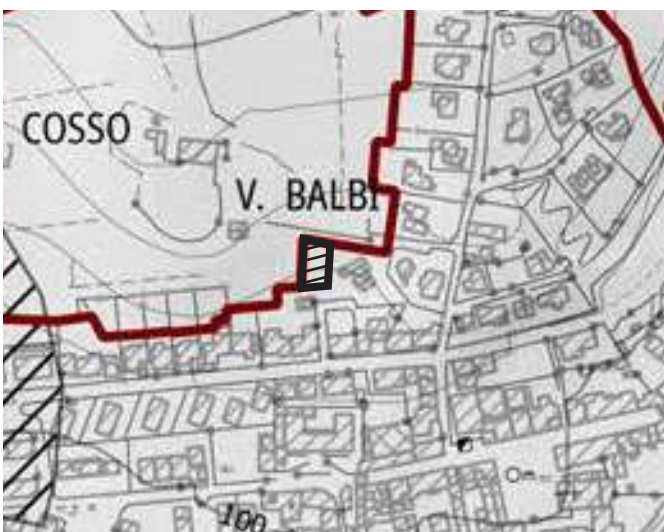
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Sieci
Superficie territoriale **1.230**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

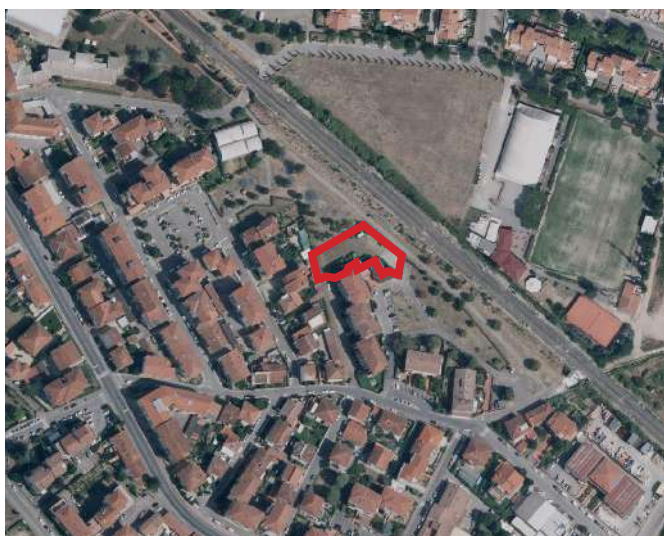
A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Spartaco Lavagnini
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	x	Presente rete di distribuzione elettrica e idrica
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	3			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	Fascia di rispetto ferroviaria
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



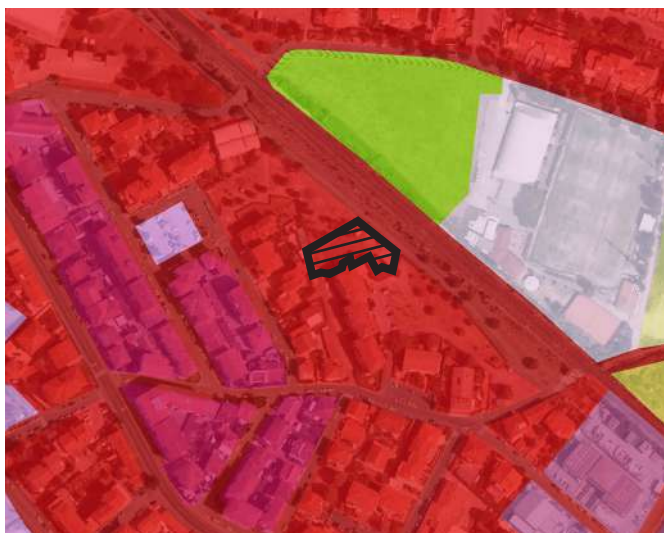
Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



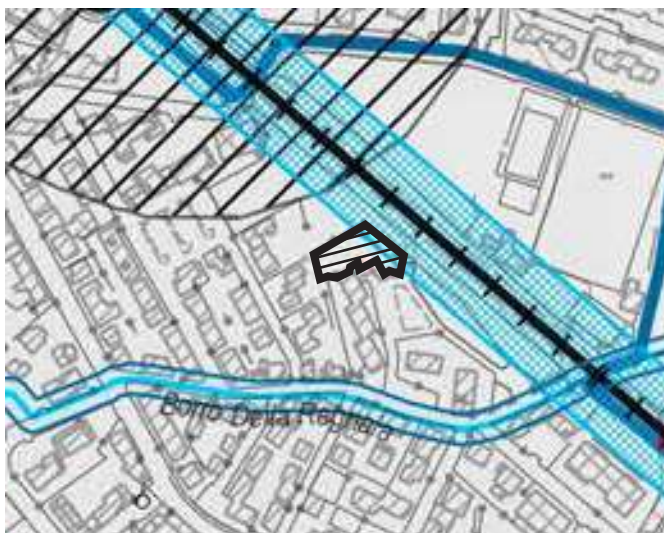
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
Località Pontassieve
Superficie territoriale 929
Destinazione Residenziale

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Beato Angelico
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	2			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
 Località Le Palaie
 Superficie territoriale **2.180**
 Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

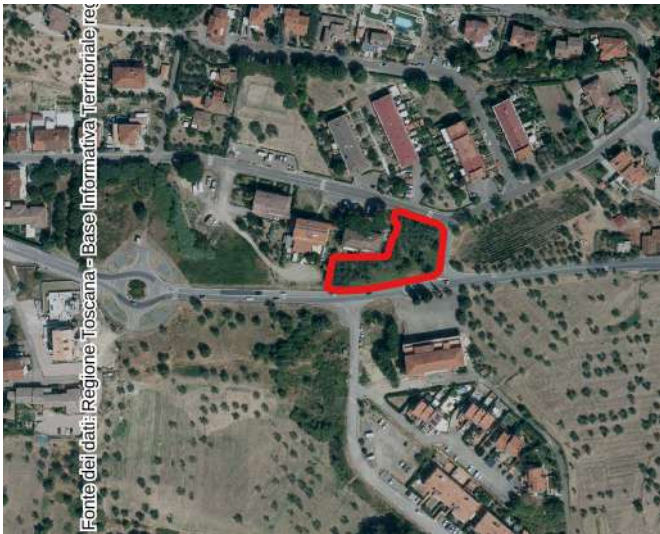
A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%	x	
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	2			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	SR70 - Via Casentinese Bassa
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	1			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza di rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

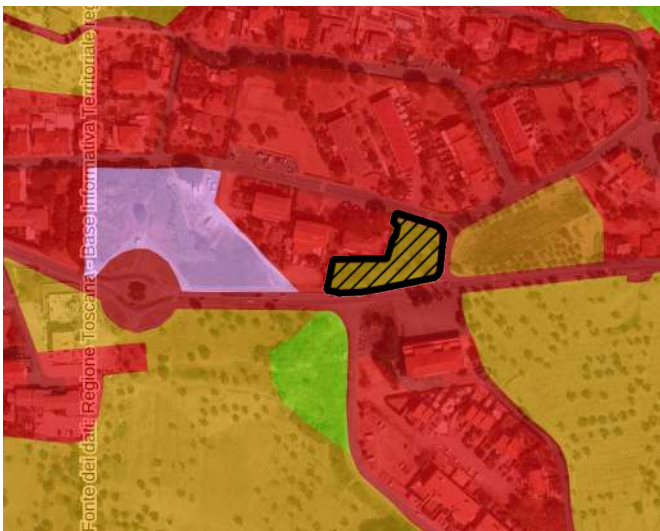
Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000

**Google Earth**

Street view - febbraio 2022

**Regione Toscana**

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000

**Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve**

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
Località Le Palaie
Superficie territoriale **1.060**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

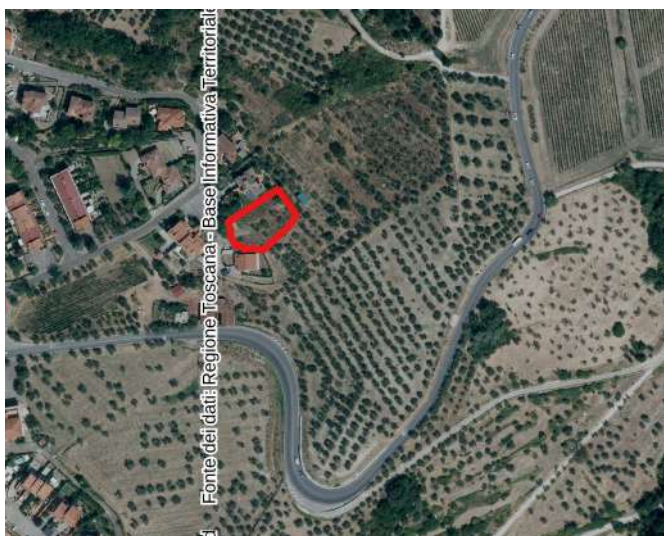
A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU	x	
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	3			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)	x	Via Cofaggiolo
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	2,5			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presente rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria e gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani		
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani	x	
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	3			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
Località San Francesco
Superficie territoriale **1.880**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione
2 Regolare
4 Irregolare

x

Punteggio A

4

B - Acclività dei terreni

1 Pendenza inferiore al 5%
2 Pendenza compresa fra il 5% e il 10%
3 Pendenza compresa fra il 10% e il 20%
4 Pendenza superiore al 20%

x

Punteggio B

3

C - Uso del suolo

1 Suolo non alberato all'interno del TU
2 Suolo alberato all'interno del TU
3 Suolo non alberato all'esterno del TU
4 Suolo alberato all'esterno del TU

x

Punteggio C

2

D - Accessibilità viaria diretta

1 Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)
2,5 Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)
4 Accesso con strada urbana da creare

x

Punteggio D

4

E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi

1 Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)
2 Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)
3 Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)
4 Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi

x

Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica e gas (NO fognatura)

Punteggio E

2

F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino

1 Prevalentemente tessuto di 4 piani
2 Prevalentemente tessuto di 3 piani
3 Prevalentemente tessuto di 2 piani
4 Non adiacente a tessuto urbanistico

x

Punteggio F

2

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale

1 Nessun vincolo o limitazione
2 Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie
3 Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie
4 Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie

x

Punteggio G

1

H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale

1 Nessun vincolo o limitazione
2 Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie
3 Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie
4 Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie

x

Punteggio H

1

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



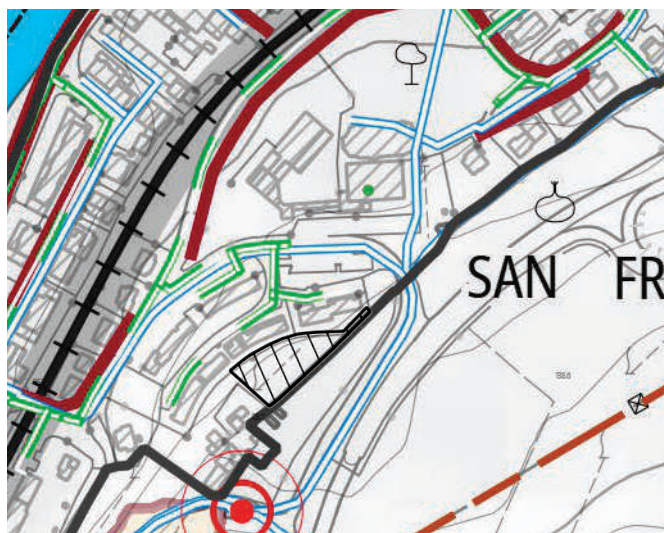
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pelago
Località Pelago
Superficie territoriale **760**
Destinazione **Residenziale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare	x	
	4	Irregolare		
Punteggio A	2			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%		
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%	x	
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	3			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU	x	
	2	Suolo alberato all'interno del TU		
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	1			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)		
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare	x	Strada sterrata
Punteggio D	4			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)		
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica e idrica
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	3			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	1			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:5.000



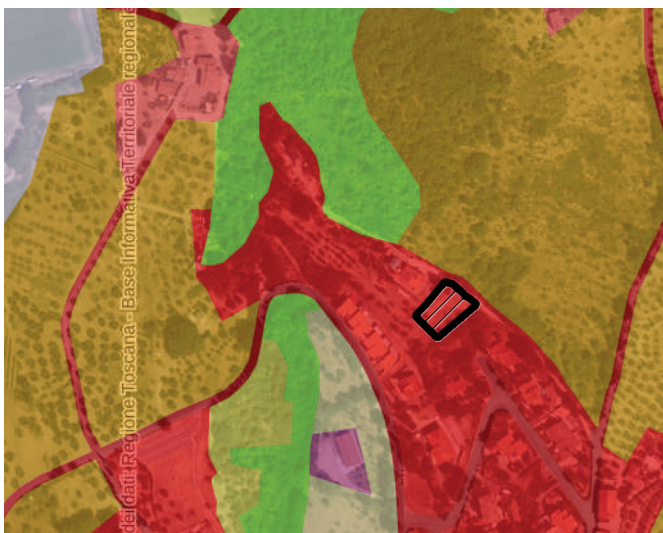
Google Earth

Street view - febbraio 2022



Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:5.000



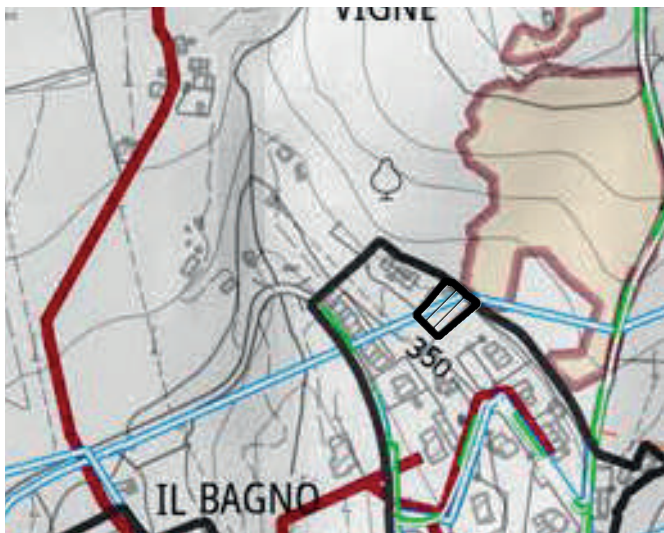
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:5.000



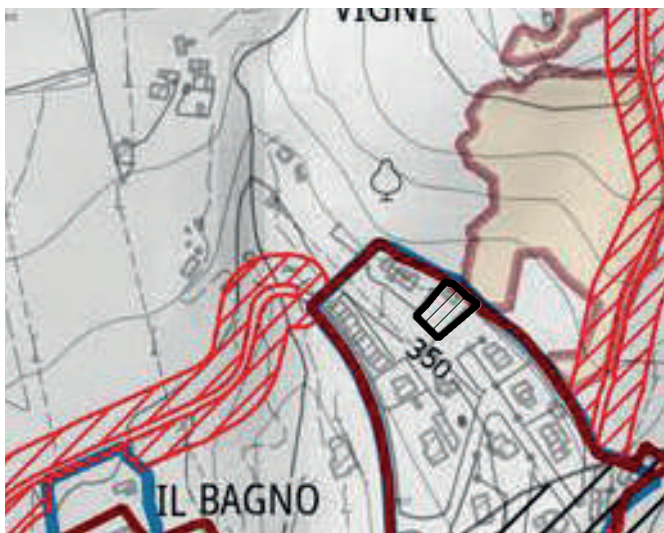
Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:5.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:5.000



Comune Pontassieve
 Località Pontassieve
 Superficie territoriale **15.004**
 Destinazione **Residenziale, commerciale e direzionale**

Elementi per l'ordinamento e la classificazione dei suoli

CONDIZIONI FISICHE ED ANTROPICHE

A - Conformazione	2	Regolare		
	4	Irregolare	x	
Punteggio A	4			
B - Acclività dei terreni	1	Pendenza inferiore al 5%	x	
	2	Pendenza compresa fra il 5% e il 10%		
	3	Pendenza compresa fra il 10% e il 20%		
	4	Pendenza superiore al 20%		
Punteggio B	1			
C - Uso del suolo	1	Suolo non alberato all'interno del TU		
	2	Suolo alberato all'interno del TU	x	
	3	Suolo non alberato all'esterno del TU		
	4	Suolo alberato all'esterno del TU		
Punteggio C	2			
D - Accessibilità viaria diretta	1	Accesso da viabilità urbana principale (oltre 8 m)	x	Strada statale Tosco Romagnola
	2,5	Accesso da viabilità urbana secondaria (fino a 8 m)		
	4	Accesso con strada urbana da creare		
Punteggio D	1			
E - Adiacenza alla rete dei sottoservizi	1	Diretta connessione a tutte le reti dei sottoservizi (elettrica, idrica, fognaria e gas)	x	Presenza rete di distribuzione elettrica, idrica, fognaria, gas
	2	Diretta connessione alle principali reti dei sottoservizi (elettrica, idrica e fognaria)		
	3	Diretta connessione alle reti dei sottoservizi essenziali (elettrica e idrica)		
	4	Necessità di estensione delle reti dei sottoservizi		
Punteggio E	1			
F - Densità e compattezza del tessuto urbanistico vicino	1	Prevalentemente tessuto di 4 piani		
	2	Prevalentemente tessuto di 3 piani	x	
	3	Prevalentemente tessuto di 2 piani		
	4	Non adiacente a tessuto urbanistico		
Punteggio F	2			

VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

G - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura ambientale	1	Nessun vincolo o limitazione	x	
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 30% della superficie		
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 30% e 60% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 60% della superficie		
Punteggio G	1			
H - Presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione di natura infrastrutturale	1	Nessun vincolo o limitazione		
	2	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 0% e 10% della superficie	x	Fascia di rispetto ferroviaria
	3	Vincoli o limitazioni di estensione compresa fra 10% e 20% della superficie		
	4	Vincoli o limiti di estensione superiore al 20% della superficie		
Punteggio H	2			

Regione Toscana

Ortofoto - Volo AGEA - RT 2021 - scala 1:10.000



Google Earth

Street view - febbraio 2022



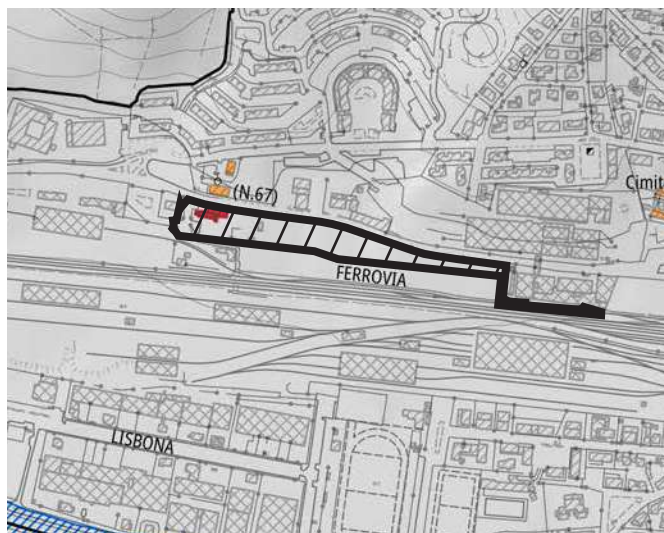
Regione Toscana

SIPT: Uso e copertura del suolo - scala 1:10.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola del PSI: "PSI_QC_E09 - Aree tutelate per legge - scala 1:10.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E03 - Reti e detrattori ambientali - scala 1:10.000



Unione dei Comuni di Valdarno e Valdisieve

Estratto della tavola PSI: "PSI_QC_E12 - Altri vincoli e fasce di rispetto - scala 1:10.000

