

Comuni di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato – Servizio Pianificazione territoriale

**Nuova previsione turistico ricettiva in località Pievecchia nel Comune di Pontassieve con recupero delle volumetrie di Villa Tesei e nuovo consumo di suolo non urbanizzato nel territorio rurale - Variante ordinaria al PSI Valdisieve ed al POI Pontassieve e Pelago**

## **Avvio del procedimento**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Dott. Fabio Carli)

FEBBRAIO 2026



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
1.1. Cenni storici .....	3
1.2. La Fattoria Di Grignano.....	5
1.3. Inquadramento procedurale della variante .....	5
1.4. Modifiche al Psi Valdisieve ed al Poi Pontassieve e Pelago.....	5
<b>2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b> .....	<b>7</b>
<b>3. DEFINIZIONE OBIETTIVI - AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI – ART. 17 COMMA 3 LETT. A).....</b>	<b>8</b>
3.1 La modifica dell'ambito di pertinenza paesaggistica del Psi .....	9
3.2 La modifica della tavola del POI inerente la disciplina del territorio rurale e le nuove previsioni di consumo di suolo non urbanizzato .....	12
3.2.1.Schema indicativo di impianto urbanistico/edilizio proposto - Dati dimensionali e parametri urbanistici .....	14
3.2.2 Recupero di Villa Tesei e relative volumetrie.....	14
3.2.3 Realizzazione nuove volumetrie con consumo di suolo non urbanizzato.....	15
3.2.4 Dati riassuntivi inerenti il nuovo ambito a progettazione unitaria da istituire con la Variante in oggetto.....	15
3.3 Vincoli paesaggistici e pericolosità idrogeologica .....	16
3.4. Soggetti VAS.....	16
<b>4. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - ART.17 COMMA 3 LETT. B)</b> .....	<b>17</b>
<b>5. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO - ART.17 COMMA 3 LETTERA C)</b> .....	<b>23</b>
<b>6. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA</b> .....	<b>24</b>
<b>7. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA - ART.17 COMMA 3 LETT.E)</b> .....	<b>25</b>
<b>8. GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE - ART.17 COMMA 3 LETT.F)</b> .....	<b>26</b>

## ALLEGATI:

All.01 - Documentazione fotografica

All.02 - Elaborati grafici di massima progettuali a cura del proponente

All.03 - Bozza di modifica della tavola di POI QP.1.3 – Territorio rurale Disciplina delle trasformazioni in scala 1:10.000

All.04 - Bozza di modifica della tavola PSI\_STA09 - Territorio urbanizzato e territorio rurale, in scala 1:30.000

All.05 - Bozza di modifica della tavola PSI\_STR02\_7 – ambiti di intervento, in scala 1:10.000

## 1. PREMESSA

Il presente documento costituisce atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17,23 e 23 bis della L.R. 65/2014 per la redazione di variante agli strumenti urbanistici (PSI e POI) vigenti nel territorio comunale di Pontassieve, finalizzata alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva in loc., Pievecchia, con recupero funzionale dell'edificio storico di Villa Tesei e relative pertinenze e connessa nuova edificazione nel territorio rurale con nuovo consumo di suolo non urbanizzato.

rfr

In data 28/11/2025 con prot. 29576 e successive integrazioni, il dott. Giovanni Inghirami, in qualità di rappresentante della soc. Azienda Agroalimentare Grignano s.r.l. e Nils Demetz, in qualità di rappresentante legale della società Nima Demetz GmbH, presentavano istanza per la proposta di variante al PSI e al POI per la realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva di lusso, legata al recupero di Villa Tesei a Pievecchia, nel territorio comunale di Pontassieve.

La richiesta di variante è stata sottoposta alla Giunta Municipale di Pontassieve che con deliberazione n. 13 del 18/12/2025 ha espresso parere favorevole sull'accoglimento della proposta dando mandato al Settore 4 Pianificazione territoriale di attivare la procedura di variante urbanistica e connessa procedura di Valutazione Ambientale Strategica in sinergia con l'Ufficio Unico di Piano dell'Unione dei Comuni cui competono, ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014, le funzioni inerenti la gestione delle varianti al PSI Valdisieve.

Trattandosi di variante congiunta sia al Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago sia al Piano Strutturale Intercomunale della Valdisieve, la richiesta di variante è stata sottoposta al parere preventivo della Giunta dell'Unione in merito a:

- variazione dell'ambito territoriale di pertinenza paesaggistica del nucleo storico della Pievecchia
- previsione di nuova struttura ricettiva con posti letto superiori a 60, che ai sensi dell'art. 4 comma 4 della Disciplina del PSI rappresenta intervento di rilevanza sovracomunale e pertanto soggetta al parere preventivo della Conferenza dei Sindaci/Giunta Unione.

La Giunta dell'Unione si è espressa positivamente con decisione n. 9 del 20/1/2026 sulla richiesta di variante al PSI del Comune di Pontassieve e sulla previsione di nuova struttura turistico ricettiva, dando mandato all'Ufficio Unico di Piano di attivare la procedura di variante al Psi in sinergia con il Settore 4 del Comune di Pontassieve

Per quanto sopra premesso è stato ritenuto opportuno redigere un unico documento di Avvio del Procedimento inerente sia la Variante al Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve sia la variante al Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago; analogamente si è operato per il documento preliminare di VAS.

Come definito dagli art. 23 e 23 bis della LR 65/2014, dallo Statuto dell'Unione Comuni Valdisieve e dalla Convenzione vigente tra Pontassieve e Pelago per la gestione dell'UT Associato, i soggetti competenti in materia urbanistica all'approvazione della variante sono:

- Giunta Unione, consigli comunali dei comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo per quanto riguarda la variante al Piano Strutturale intercomunale, sovraordinata rispetto alla variante al POI
- Giunta di Pontassieve (capofila ufficio di piano associato Pontassieve e Pelago) e Consigli comunali di Pontassieve e Pelago per quanto riguarda la variante al POI.

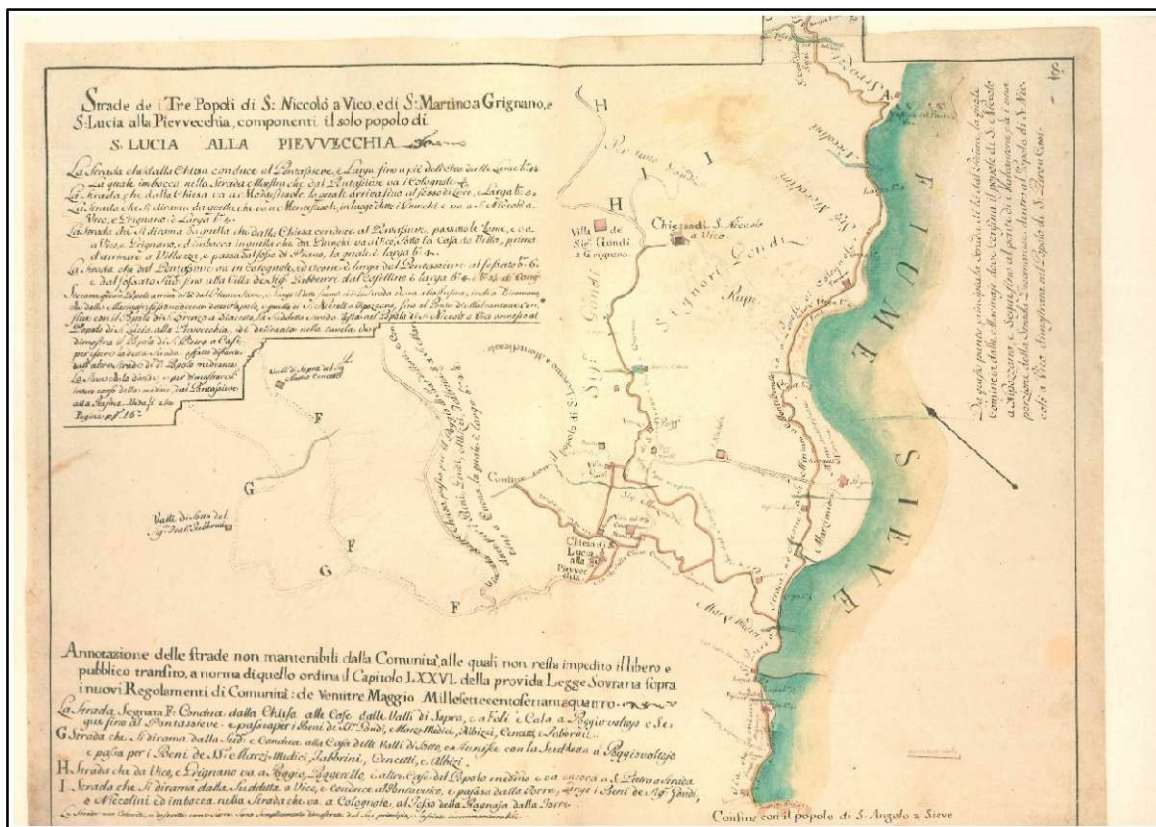
### 1.1. Cenni storici

Il riferimento più antico alla villa fattoria è riportato nel "Bullettone", una sorta di registro dei beni appartenenti al vescovo di Firenze, nel quale si parla di "*Castrum de plebe veteri cum palatio, turri, domibus murorum circuitu, ortis, vineis et appenditiis*".

La presenza dei Marzimedici nella zona deriva, con ogni probabilità, dalla giurisdizione che ebbero i Vescovi di Firenze sulla chiesa di Pievecchia, infatti questa famiglia annovera tra i suoi componenti il Vescovo fiorentino Alessandro (1557-1630) la cui visita pastorale è documentata nel 1617. Dalla metà del '600 alla metà del '700 il corpo centrale della villa è in mano agli abati di Vallombrosa, per passare poi all'Arcivescovado di Firenze.

Nelle mappe di Raffello Paganelli, risalenti al 1774, la villa di Pievecchia è detta "del Cavaliere Marzimedici; i suoi

possedimenti comprendevano numerosi poderi con case da lavoratore fino alle rive del fiume Sieve.



Carlo Raffaello Paganelli, "Dimostrazione di tutte le strade comunitative esistenti ne' popoli delle due antiche leghe di Monteloro e Diaceto componenti al prefente la Comunità di Pontassieve", tavola 8 – S. Lucia alla Pievecchia, 1774.

Dopo il 1860 la villa viene confiscata dallo Stato italiano e messa in vendita, acquistata da Agostino Tesei, Generale di marina elbano alla cui famiglia la fattoria resterà fino al 1916, anno in cui inizia a passare di mano in mano, fino all'attuale proprietà della famiglia Inghirami.

I Tesei incisero sulla storia della villa, attuando una imponente ristrutturazione che portò all'ampliamento degli antichi perimetri con la conseguente organizzazione di una nuova ala; l'aspetto esterno del complesso fu rimodernato in forme neo-medievali dall'ingegnere Luigi Fantapiè per conto di Agostino Tesei attorno alla metà del 1800. Un altro intervento risale al 1916, in cui venne ricostruita la torre ed edificati gli annessi, la cappella e impiantato il giardino.

Al giardino si accede attraverso una cancellata in asse con la facciata esposta a sud. Il vialetto che porta alla dimora e alla fattoria passa intorno al prato bordato da siepi di viburno. Al centro si trovano una fontana a vasca ellittica da cui emerge una roccia spugnosa, un bell'esemplare di *sophora japonica* ed una sequoia. Tra le altre specie arboree riconoscibili ci sono cedri del libano, pini marittimi e querce secolari. Sul fianco destro è presente la limonaia, mentre a sinistra la cappella, in cui si trovano 14 loculi vuoti, dove inizialmente vennero sepolte le 14 persone uccise nell'Eccidio della Pievecchia. Le salme oggi si trovano nel cimitero a San Martino a Quona.

L'8 giugno 1944 infatti, un gruppo di Partigiani proveniente da Monte Giovi, penetrato nella caserma della guardia nazionale repubblicana di Pontassieve, s'impossessò di armi e munizioni ritirandosi a bordo di un camion. Alcuni carabinieri disertarono e si unirono alla pattuglia partigiana. Lungo la strada del ritorno i partigiani si fermano alla Pievecchia e in una delle case si imbattono in due soldati tedeschi e ne segue uno scontro in cui un soldato muore, mentre l'altro riesce a fuggire. Nella rappresaglia successiva, i tedeschi rastrellarono tutti gli uomini e li uccisero a colpi di mitra nel giardino della villa del paese.

Sul muro esterno, accanto ai fori dei proiettili con cui furono trucidati i 14 civili, sono state poste le lapidi commemorative. Nel 2005 fu conferita, dall'allora Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi, la Medaglia di Bronzo al Merito Civile al Gonfalone del Comune di Pontassieve.

## 1.2. La Fattoria Di Grignano

La Tenuta di Grignano ha origini antichissime, risalenti all'Età del Bronzo, ed è stata conosciuta in epoca etrusca e romana come Castello di Vico. Nel Medioevo fu residenza dei Conti Guidi, poi proprietà di Caterina de' Medici, che la donò al Vescovo Enrico Gondi. Negli anni '70 del Novecento, la tenuta è stata acquistata dalla famiglia Inghirami, nota nel settore tessile-moda, che l'ha trasformata in un'azienda agricola moderna e produttiva, con 600 ettari comprendenti 47 poderi di cui 54 ha di superficie vitata e 200 ha di superficie a oliveti, oltre seminativi e boschi.

Nel 1999 la proprietà fu ampliata con l'acquisto della Fattoria Pievecchia. L'azienda, oggi guidata da Tommaso Inghirami, dal 2018 ha avviato un piano di investimenti per innovare vigneti, cantine e frantoio, puntando alla produzione di vini biologici destinati a valorizzare il territorio della Valdisieve. I vigneti che vengono messi a dimora hanno come obiettivo principale quello di produrre uve di elevato profilo qualitativo, caratterizzato dai vitigni tradizionali quali il Sangiovese, Colorino e il Canaiolo Nero, affiancati da Cabernet Sauvignon e Merlot mentre, tra le uve bianche, si annoverano il Trebbiano toscano, la Malvasia del Chianti e lo Chardonnay.

La produzione di olio biologico dalla bassissima acidità e dalle notevoli caratteristiche organolettiche ha consentito alla Fattoria l'adesione al Consorzio "Laudemio", un gruppo di aziende che producono un olio extra vergine reputato tra i migliori della Toscana e quindi del Mondo.

## 1.3. Inquadramento procedurale della variante

La nuova previsione comporta la necessità del parere della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014), trattandosi di un'occupazione di suolo inedito esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

La variante, sia per quanto riguarda il PSI che per quanto riguarda il POI, incide sul dimensionamento del Piano con previsione di nuovo consumo di suolo esterno al TU e pertanto è assoggettata alla procedura di cui agli artt. 17,23, 23bis e .25 della L.R. 65/2014 ; la variante è , per i possibili effetti sulle componenti ambientali, soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.5 comma 3 e 22 della LR 10/2010. Infine, trattandosi di variante a Piani conformati al PIT-PPR che introduce nuove previsioni di consumo di suolo nel territorio rurale, la stessa è soggetta, per le parti di territorio interessate, alla procedura di conformazione di cui all'art. 21 della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale.

La variante è soggetta all'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 .

## 1.4. Modifiche al Psi Valdisieve ed al Poi Pontassieve e Pelago

### Piano Strutturale Intercomunale:

- Modifica della pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Pievecchia per consentire l'inserimento della nuova previsione nel territorio rurale.
- Modifica al dimensionamento con aumento, per l'UTOE 048033 001 Pontassieve, di quantità aventi nuova destinazione turistico – ricettiva, derivanti dall'allineamento con la nuova previsione di consumo di suolo introdotta nel POI ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e necessaria all'aggiornamento del piano;
- Introduzione, al di fuori dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato, di nuova ipotesi di consumo di suolo per localizzazione parziale di ambito unitario soggetto a trasformazione urbanistica, per allineamento con la previsione del POI per effetto della modifica all'art. 25 con la L.R. 18 marzo 2024 n.10, art.4 (successiva all'adozione del PSI)

### **Elaborati da modificare nel PSI:**

- PSI\_STA09 - Territorio urbanizzato e territorio rurale
- PSI\_REL04 - Atlante Previsioni nuovo consumo di suolo e Masterplan
- PSI\_REL03 - Atlante UTOE e transetti
- PSI\_STR02\_7- Ambiti di intervento

### Piano Operativo Intercomunale

- Introduzione della nuova scheda norma ambito di trasformazione con destinazione turistico-ricettiva

comprendente sia pertinenza ed edifici di Villa Tesei sia la nuova area di consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato di Pontassieve;

- Modifica art. 4.3.17 c. 2 e c. 5 per introduzione nuovo impegno di suolo derivante dalla conferenza di copianificazione;
- Rimodulazione da scheda norma degli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sugli immobili censiti nel PEE
- Modifica NTA tabella 2 – Previsioni insediative del POI
- Modifica NTA tabella 9 – Prelievo dal dimensionamento del PSI
- Modifica degli elaborati grafici relativi alla disciplina delle trasformazioni in territorio rurale;

**Elaborati da modificare nel POI:**

- QP.2 - TR - Nuovi impegni di suolo non urbanizzato. Schede norma
- QP.13 - Norme tecniche di attuazione
- QP.1.3 - Territorio rurale - Disciplina delle trasformazioni

## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Pontassieve è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) Unione di Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo
- Il PSI è stato approvato con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 32 del 17-04-2024, Del. CC di Pontassieve n. 5 del 23-04-2024 ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014, e pubblicato sul BURT n. 35 del 28-02-2024.
- Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve  
Con deliberazioni CC. n. 23 del 24-07-2025 del Comune di Pelago e CC n. 74 del 31-07-2025 del Comune di Pontassieve è stato approvato il Piano Operativo Intercomunale ai sensi dell'art. 23bis della L.R. 65/2014, pubblicato sul BURT n. 36 del 03-09-2025.
- **Dimensionamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni legate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal D.P.G.R. 32R/2017, previste all'interno del Territorio Urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali. Le tabelle riportano le quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni introdotte all'esterno del Territorio Urbanizzato attraverso la Conferenza di Pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, come quelle escluse dalla Conferenza ai sensi del comma 2 dello stesso art. 25 della L.R. 65/2014.

L'art. 7 delle NTA del PSI, in aggiunta alle previsioni derivanti dalla Conferenza di Pianificazione e a quelle interne al PTU, consente, per la categoria funzionale turistico-ricettiva, che nel territorio rurale possano essere realizzati alberghi e residenze turistico alberghiere ai sensi della L.R. 38/2016, attraverso il recupero di ville, ville-fattorie, castelli, borghi e nuclei rurali nelle quantità massime aggiuntive a quelle legittimamente esistenti, di 240 posti letto per il Comune di Pontassieve.

Per l'UTOE 048033-001 Pontassieve, il PSI prevede, per la categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, 1.115 mq di SE nel territorio rurale, di cui 395 mq derivanti da riuso. Tali quantitativi derivano dalla previsione PO.04, valutata positivamente dalla conferenza di copianificazione durante le fasi di formazione del piano.

Il Piano Operativo individua come dimensionamento complessivo la somma delle previsioni vigenti, che conservano validità alla data di adozione dello strumento urbanistico, e delle nuove previsioni. Ai fini degli standard urbanistici il carico insediativo totale è calcolato assegnando ad ogni abitante insediabile una SE convenzionale di 35 mq e sommata poi alla popolazione residente al 31/12/2014 (art. 4.1.9 NTA del POI). Il Piano Operativo per la destinazione turistico-ricettiva in territorio rurale, ovvero da nuovo consumo di suolo ai sensi dell'art. 25 L.R.65/2014, non preleva dal PSI alcun quantitativo per il Comune di Pontassieve. La previsione PO.04 del PSI infatti, non è stata valutata e non rientra, di fatto, tra i nuovi impegni di suolo non urbanizzato oggetto di scheda norma del POI.

- **Coerenza della proposta con le Strategie del Psi in relazione allo sviluppo del settore turistico**

La proposta di Variante è coerente con le strategie e gli obiettivi del PSI, art. 84 delle NTA, che individuano nel recupero delle ville storiche, ville fattorie, castelli e coloniche leopoldine, (*Strategie per il territorio rurale, la biodiversità ed il paesaggio – RUR, Strategia D1.IX– Valorizzazione e tutela del paesaggio*) l'ambito di elezione per eventuali esigenze di ospitalità legata ad alberghi, Resort e RTA,

### 3. DEFINIZIONE OBIETTIVI - AZIONI – EFFETTI TERRITORIALI ATTESI – ART. 17 COMMA 3 LETT.

#### A)

La finalità principale della presente variante è quella del recupero di villa Tesei e della contestuale realizzazione di nuove volumetrie nelle pertinenze della villa con lo scopo di realizzare un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva, perfettamente inserito nel contesto paesaggistico delle colline della Valdisieve. Il progetto si origina dal recupero della villa-fattoria, al quale si lega l'inserimento di nuove strutture parzialmente ipogee, inserite armoniosamente nel profilo collinare, distaccate dall'area di pertinenza della villa ma in continuità formale con il contesto rurale della fattoria. La proposta infatti prevede il restauro dei volumi che denotano il complesso unitario della villa-fattoria, il riutilizzo di spazi e locali per le attività comuni e di servizio senza modificare l'involucro dell'edificio storico di valore e un collegamento alle nuove camere parzialmente ipogee, realizzate secondo un ritmo modulare a seguire il naturale andamento della collina.



Foto del complesso di Villa Tesei da Drone

Gli obiettivi e le azioni che l'Amministrazione comunale definisce nella presente fase di avvio del procedimento, finalizzato alla formazione della variante al vigente Piano Strutturale intercomunale e al vigente Piano Operativo Intercomunale sono quindi:

- Recupero della villa fattoria, per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico in condizioni di abbandono o di degrado, che necessita impegni economici importanti, altrimenti difficilmente recuperabili senza investitori forti;
- Recupero del giardino storico di pertinenza della villa, con il mantenimento delle specie arboree storiche e significative e opportunamente censite;
- Inserimento della previsione di nuovo consumo di suolo a fini turistico ricettivi nelle aree di proprietà del proponente, nelle immediate vicinanze e nelle pertinenze di Villa Tesei;
- Rimodulazione per gli edifici classificati nel PEE della disciplina di recupero e ristrutturazione conservativa al fine di consentire un progetto di restauro efficace rispetto alle funzioni e ai servizi insediabili;
- Salvaguardia del valore percettivo del nucleo storico, dei punti panoramici e delle visuali;
- Salvaguardia e mantenimento delle sistemazioni agrarie storiche ancora presenti,
- Tutela e miglioramento della viabilità storica, vicinale e comunale, attraverso la manutenzione dei muretti a

secco, il mantenimento e il consolidamento delle opere d'arte caratterizzanti, del fondo stradale, delle opere di raccolta e convogliamento delle acque, delle opere vegetazionali di valore storico testimoniale;

- Conservazione e valorizzazione della riconoscibilità del nucleo storico, della chiesa di S. Lucia alla Pievecchia e delle relazioni visuali, ecosistemiche e funzionali del nucleo storico nel sistema paesaggistico delle colline della Valdisieve;
- Realizzazione di area sosta pubblica, strategica per la fruizione del sentiero della memoria e per le commemorazioni legate all'eccidio nazi fascista e contestuale valorizzazione e riqualificazione del "monumento" ai martiri dell'eccidio della Pievecchia
- Creazione di posti di lavoro diretti, indiretti e altamente qualificati, legati all'attrazione del turismo d'élite;
- Potenziamento dello sviluppo economico locale con il coinvolgimento di filiere artigianali e agricole locali nell'indotto generato del sistema resort;
- Sostegno alle produzioni locali e potenziamento della produzione di qualità dei prodotti enogastronomici del territorio;
- Promozione delle eccellenze territoriali, attraendo un target internazionale, aumentando la visibilità, il prestigio della Valdisieve e la fruizione di tutto l'ambito territoriale
- Modifica della perimetrazione della pertinenza paesaggistica del nucleo storico della Pievecchia, aumentando l'areale ad ovest e comprendendo elementi patrimoniali altrimenti esclusi, quali vincoli ope legis, evidenze archeologiche, sistemazioni agrarie storiche con ciglionamenti e muretti a secco;
- Mitigazione delle nuove costruzioni, privilegiando il sistema ipogeo e le coperture verdi per le camere del resort, rispettando la naturale conformazione del terreno;
- Adozione per il nuovo insediamento turistico ricettivo di materiali e soluzioni tecnologiche in linea con il contrasto al cambiamento climatico

Coerentemente con le strategie e gli obiettivi del PSI, art. 84 delle NTA, che individuano nel recupero delle ville storiche, ville fattorie, castelli e coloniche leopoldine, (*Strategie per il territorio rurale, la biodiversità ed il paesaggio – RUR, Strategia D1.IX– Valorizzazione e tutela del paesaggio*) l'ambito di elezione per eventuali esigenze di ospitalità legata ad alberghi, Resort e RTA, si rende necessaria la richiesta, all'interno del POI, per una nuova conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per il recupero di Villa Tesei e la contestuale realizzazione del nuovo complesso alberghiero.

Il dispositivo della conferenza si applica all'interno della variante al POI per effetto della modifica all'art. 25 con L.R. 18 marzo 2004, n.10, art. 4. La conferenza di copianificazione infatti aveva valutato all'interno del PSI le previsioni di nuovo consumo di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto la formazione del piano strutturale precedeva la modifica all'articolo di legge.

Dell'esito della conferenza dunque, si terrà conto nella successiva fase di adozione del presente procedimento di variante.

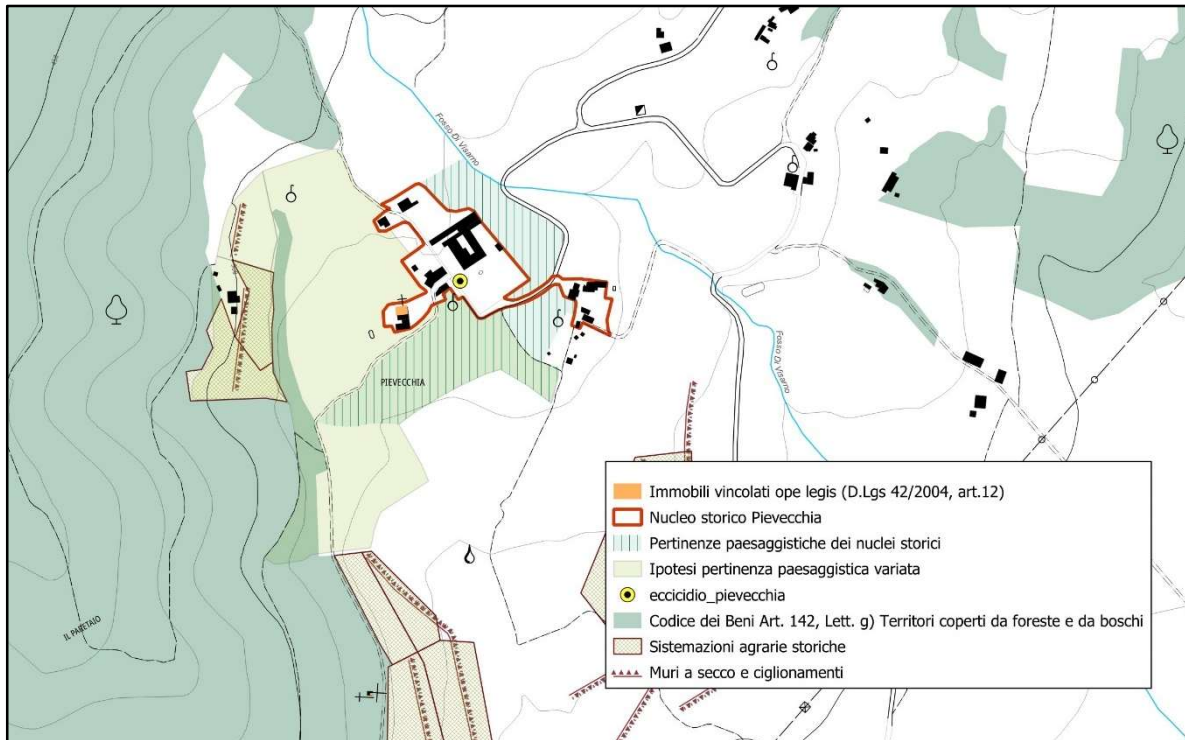
### **3.1 La modifica dell'ambito di pertinenza paesaggistica del Psi**

Necessariamente, all'interno del PSI, occorre modificare il limite della pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Pievecchia, al fine di consentire il nuovo consumo di suolo nell'area proposta.

La nuova perimetrazione, rappresentata nell'elaborato di Piani Strutturali PSI\_STA\_09 – Territorio urbanizzato e territorio rurale, tiene conto e include:

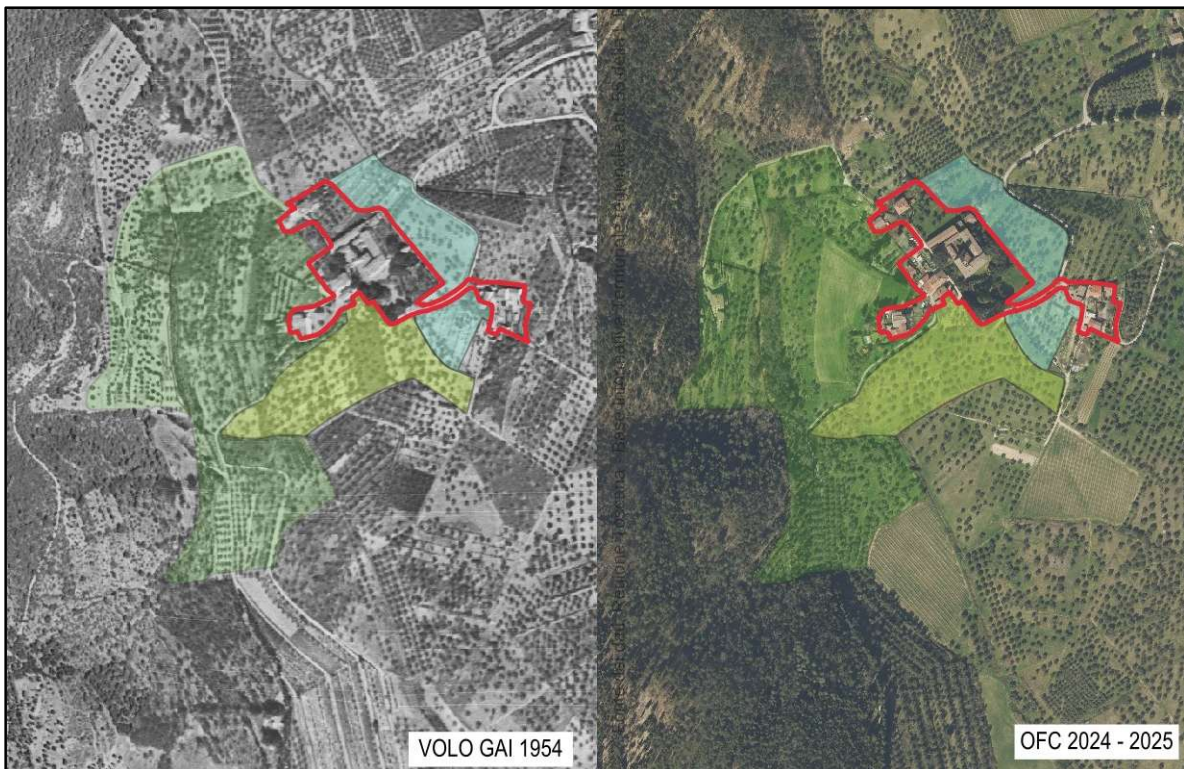
- elementi agrari di pregio (ciglionamenti e muri a secco, edifici rurali)
- permanenza delle sistemazioni e delle coltivazioni agrarie
- protezione dell'iscrizione dell'eccidio nazifascista
- ambito paesaggistico della Chiesa di Santa Lucia alla Pievecchia (vincolo ope legis)

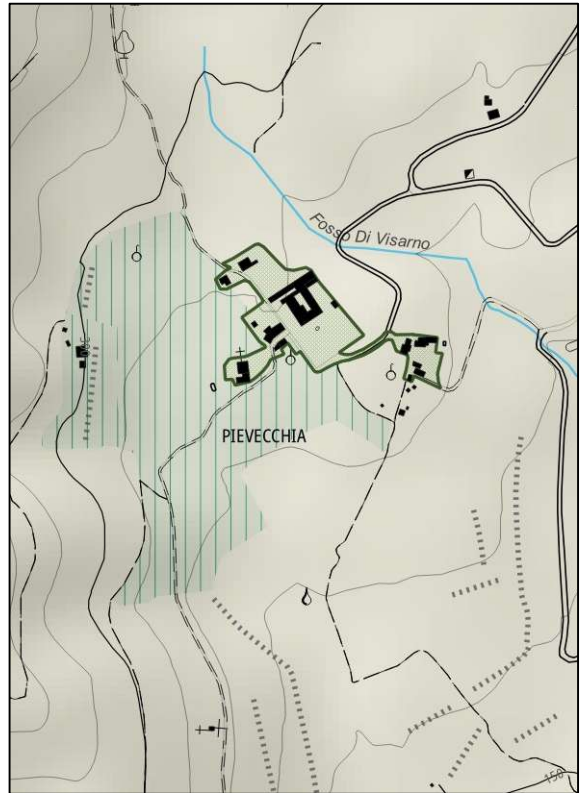
- rapporto con le visuali panoramiche verso Monte Giovi e il fondovalle



Criteri per l'individuazione della perimetrazione della pertinenza paesaggistica variata

Sovrapposizione tra le due pertinenze paesaggistiche del nucleo storico della Pievecchia: in verde chiaro la parte da ampliare, in verde la porzione invariata, in azzurro la parte da eliminare



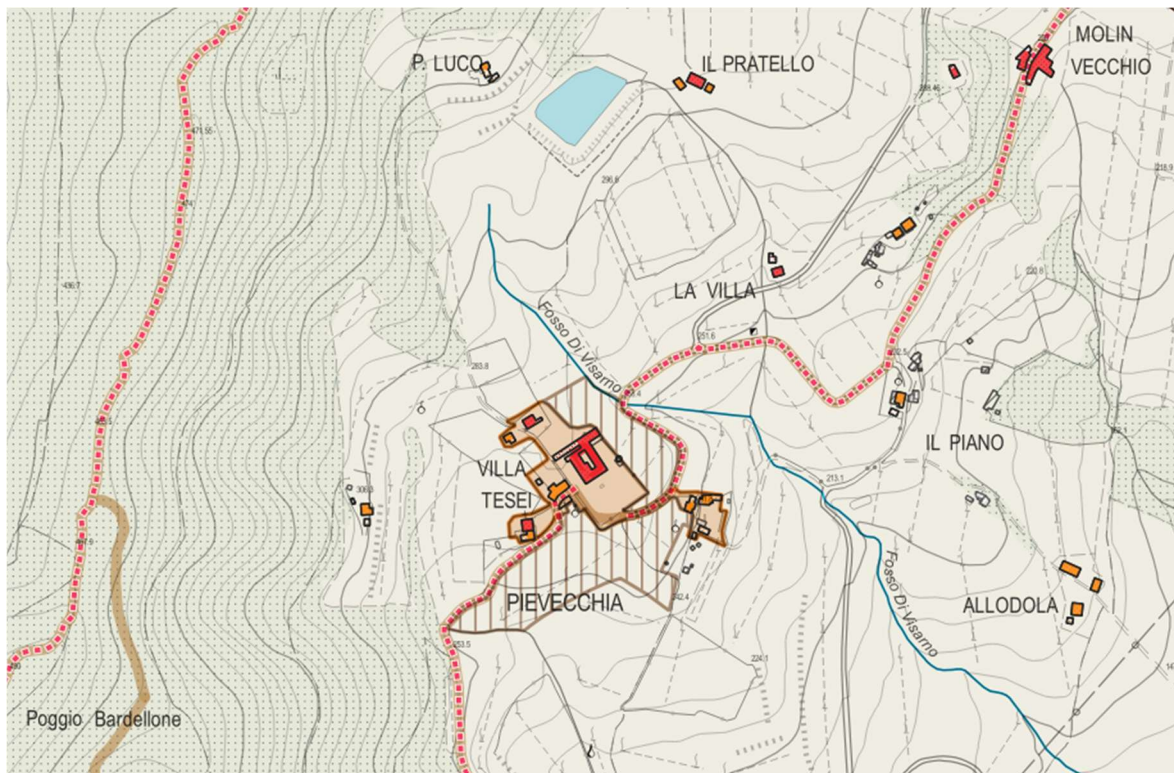


*PSI\_STA\_09 – Territorio urbanizzato e territorio rurale: estratto versione approvata e versione variante, scala originale 1:30.000*

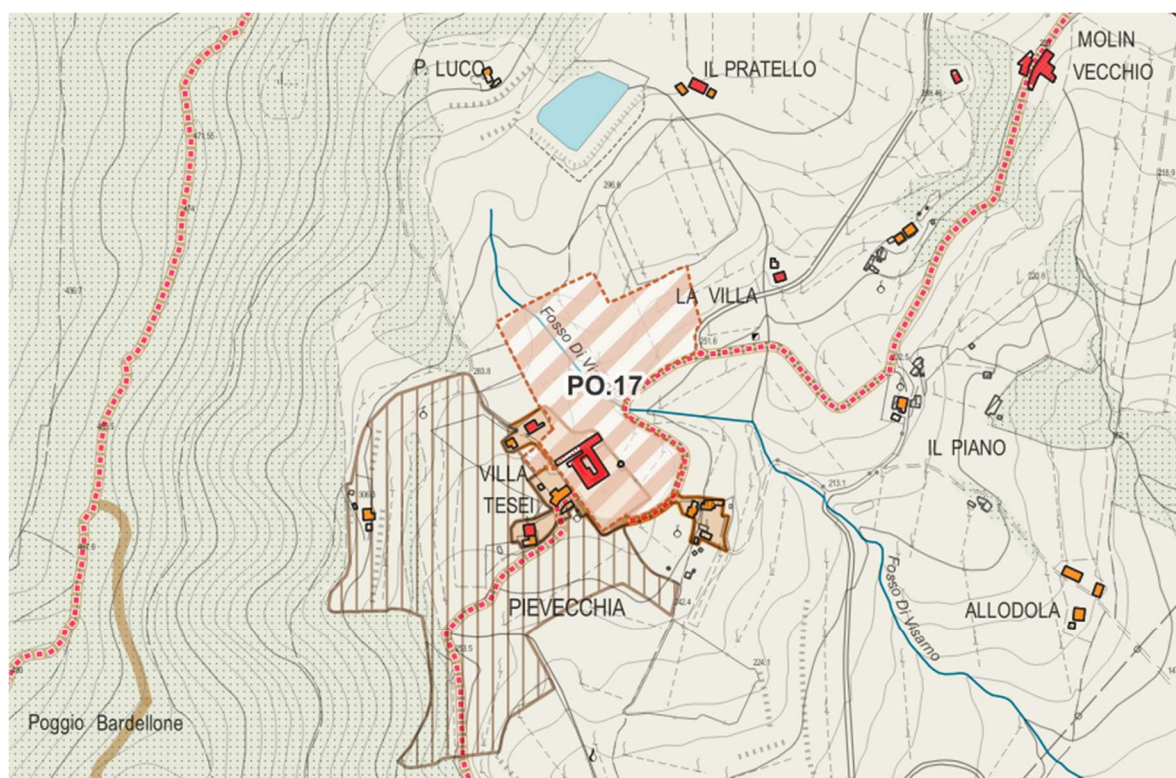
### 3.2 La modifica della tavola del POI inerente la disciplina del territorio rurale e le nuove previsioni di consumo di suolo non urbanizzato

Di seguito sono riportate per estratto le immagini inerenti la tavola del POI QP1- inerente la disciplina del territorio rurale in versione approvata e in versione variata.

Poi – Qp1- Disciplina delle trasformazioni – versione approvata



Classificazione del patrimonio edilizio esistente	
	Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
	Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
	Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
	Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
	Edifici crollati o diruti
	Costruzioni o manufatti non classificati
Nuclei storici e rurali	
	Nuclei storici
	Ambiti di pertinenza dei nuclei storici
Aree boscate	
	Aree boscate
Aree a prevalente carattere agricolo e forestale	
	Colline della Valdiesive (02)
Itinerari tematici ed escursionistici esistenti	
	Principali itinerari tematici
	Rete sentieristica CAI



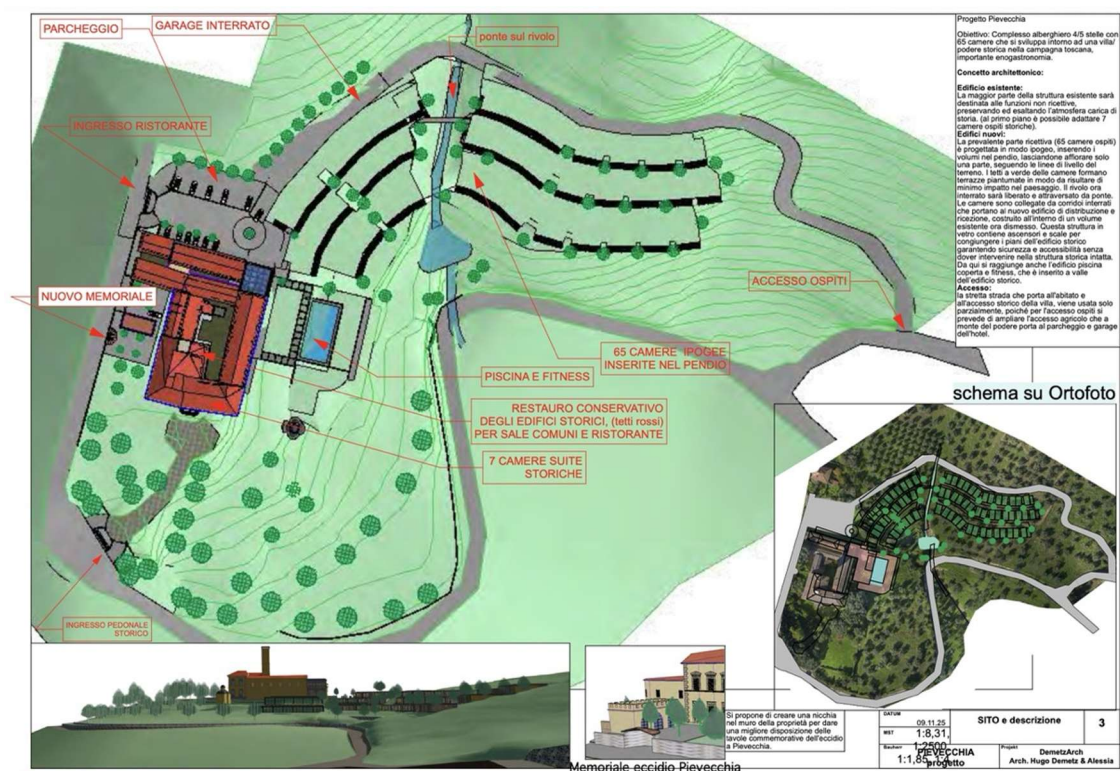
Classificazione del patrimonio edilizio esistente	
	Edifici fondativi dell'identità storico-culturale
	Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale
	Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico
	Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico
	Edifici crollati o diruti
	Costruzioni o manufatti non classificati
Nuclei storici e rurali	
	Nuclei storici
	Ambiti di pertinenza dei nuclei storici
Aree boscate	
	Aree boscate
Aree a prevalente carattere agricolo e forestale	
	Colline della Valdisieve (02)
Nuove previsioni	
	Impegni di suolo non urbanizzato (ex LR 65/2015, art.25)
Itinerari tematici ed escursionistici esistenti	
	Principali itinerari tematici
	Rete sentieristica CAI

Si evidenzia, in simmetria alla modifica del PSI, la nuova delimitazione dell'ambito di pertinenza paesaggistica della Pievecchia e il nuovo ambito di trasformazione urbanistica inerente l'area di Villa Tesei ed la nuova area oggetto di nuovo consumo di suolo.

Per la definizione della scheda norma si rimanda alla fase di adozione della Variante successiva al parere della conferenza di copianificazione ex art. 25 ed degli esiti della fase di verifica/preliminare VAS-

### 3.2.1. Schema indicativo di impianto urbanistico/edilizio proposto - Dati dimensionali e parametri urbanistici

Si riporta di seguito elaborato grafico presentato dal proponente inerente un possibile assetto planimetrico della nuova struttura ricettiva



Estrapolando dalla relazione tecnica presentata dal proponente “...omissis.....Al riguardo si evidenzia che la soluzione progettuale riferita al posizionamento dei corpi camere nell'area a fianco dell'edificio storico, come pure la loro particolare tipologia architettonica e costruttiva, sono proposte indicative e potranno essere condivise con gli Enti competenti anche nel corso della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, indispensabile, quest'ultima, per attribuire all'area in questione la richiesta vocazione edificatoria quantificandone i limiti, a destinazione turistico-ricettiva. Si rappresenta, comunque, sin d'ora, la necessità di aggiungere alle volumetrie presenti mc 17.116,00 (sia interrati che fuori terra) per una SE pari a circa 5.483,00 mq, la stessa SE e lo stesso VE rappresentano, rispettivamente, una soluzione progettuale e delle quantità davvero indispensabili per il dimensionamento generale dell'intervento e la realizzazione del nuovo complesso alberghiero, per come proposto.”

### 3.2.2 Recupero di Villa Tesei e relative volumetrie

Villa Tesei verrà interessata, dopo una attenta verifica della consistenza ed effettiva qualità architettonica degli edifici, da parziale demolizione e ricostruzione di alcuni volumi.

Le quantità stimate previste in demolizione e ricostruzione, con contestuale cambio di destinazione d'uso verso il turistico ricettivo, desunte dai documenti presentati dal proponente, sono:

<b>Recupero volumetrie Villa Tesei con CAMBIO DESTINAZIONE D'USO da residenziale a turistico ricettivo, di cui:</b>	<b>SE 4195 MQ</b>	<b>VE 22049 MC</b>
---	-------------------	--------------------

<b>SE E VE ESISTENTI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>SE 3988,30 MQ</b>	<b>VE 21443,32 MC</b>
<b>SE E VE ESISTENTI OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>	<b>SE 206,70 MQ</b>	<b>VE 605,68 MC</b>

### 3.2.3 Realizzazione nuove volumetrie con consumo di suolo non urbanizzato

I nuovi volumi a destinazione turistico-ricettiva in ampliamento ex novo avranno una distribuzione volumetrica prevalentemente interrata o parzialmente interrata, secondo le seguenti quantità stimate:

<b>NUOVA PREVISIONE TURISTICO RICETTIVO</b>	<b>SE 5483 MQ</b>	<b>VE 17116 MC</b>
---	-------------------	--------------------

### 3.2.4 Dati riassuntivi inerenti il nuovo ambito a progettazione unitaria da istituire con la Variante in oggetto

<b>SE esistente oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione da residenza a turistico ricettivo</b>	<b>SE 4195 MQ</b>	<b>VE 22049 MC</b>
<b>SE di nuovo consumo di suolo con destinazione turistico ricettivo</b>	<b>SE 5483 MQ</b>	<b>VE 17116 MC</b>
<b>TOTALI</b>	<b>SE 9878 MQ</b>	<b>VE 39165 MC</b>

#### Parametri urbanistici

<b>VE E SE TOTALI NEL COMPARTO</b>	<b>SE 9678 MQ</b>	<b>VE 39165 MC</b>
<b>ST</b>	<b>54417 MQ</b>	
<b>SF</b>	<b>48269,92 MQ</b>	
<b>Dotazioni territoriali</b>	<b>6147,08 MQ</b>	<b>3075 MQ – 246 POSTI AUTO</b>
		<b>3072,08 MQ VERDE</b>
<b>H max NUOVE COSTRUZIONI</b>	<b>7,5 M</b>	
<b>N. POSTI LETTI MAX</b>	<b>200</b>	

### 3.3 Vincoli paesaggistici e pericolosità idrogeologica

In relazione al PGRA la variante interessa il fosso del Visarno, classificato nel reticolo di gestione DCR 24/202.

In relazione al PAI l'area risulta interessata da pericolosità geologica elevata P3. Gli studi ex Dpgr 5/R 2020 di corredo alla Variante dovranno dimostrare la fattibilità dell'intervento sia in ambito idraulico, sismico e geologico.

L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici ex Dlgs 42; l'edificio di Villa Tesei risulta, nel censimento del PEE del POI, classificata come Classe 2 – edificio rappresentativo dell'identità storico-culturale.

L'area è assoggettata parzialmente al vincolo idrogeologico

Nel PTCP l'area è compresa all'interno delle **Aree fragili del territorio aperto (art. 11)** e fa parte della scheda **AF07 – Pendici sud di Monte Giovi**. Il PTCP indica per tale ambito le seguenti azioni:

- Le eventuali modifiche e le trasformazioni parziali, sia dell'assetto ambientale sia sul piano insediativo e produttivo, dovranno essere compatibili con l'aspetto di insieme del paesaggio, ed evitare l'inserimento di nuove opere, tecniche e colture che portino ad un degrado del paesaggio o ad una diminuzione delle potenzialità produttive e delle condizioni idrologiche e paesistiche dell'area.
- Dovranno essere conservati i caratteri dominanti del quadro ambientale orientando ed indirizzando il processo di sviluppo mediante una precisa definizione delle zone da destinare alla crescita urbana ed industriale.
- In questo ambito territoriale, le condizioni di diversità, di stabilità ecologica e di varietà estetica percettiva sono legate al mantenimento del sistema degli spazi liberi aperti attraverso forme di incoraggiamento e promozione delle attività agricole, sia orientate all'ottenimento di produzioni tipiche di pregio, sia con finalità ambientali e paesaggistiche.

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, si rimanda al Documento preliminare VAS predisposto dal tecnico incaricato dalla proprietà.

### 3.4. Soggetti VAS

Con riferimento all'art.14 della L.R. n.65/2014, alla L.R. 10/2010 e s.m.i., e al DLgs 152/2006 e s.m.i., si fa presente quanto segue:

Ai fini del procedimento VAS sono individuate come:

- **Autorità proponente:** Azienda Agricola Grignano/Nima Demetz GmbH,
- **Autorità competente:** Città Metropolitana di Firenze giusta convenzione per in data marzo 2024
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale del comune di Pontassieve, Consiglio Comunale del comune di Pelago, Consigli comunali comuni di Rufina, Londa e San Godenzo.

#### 4. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - ART.17 COMMA 3 LETT. B)

Il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al PSI è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, e precisamente:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana, PIT-PPR;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze
- Piano Territoriale della Città Metropolitana di Firenze (PTM).
- Quadro conoscitivo dello stesso Psi Valdisieve
- Rapporto Ambientale del Piano Strutturale Intercomunale

Il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al POI è costituito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, e precisamente:

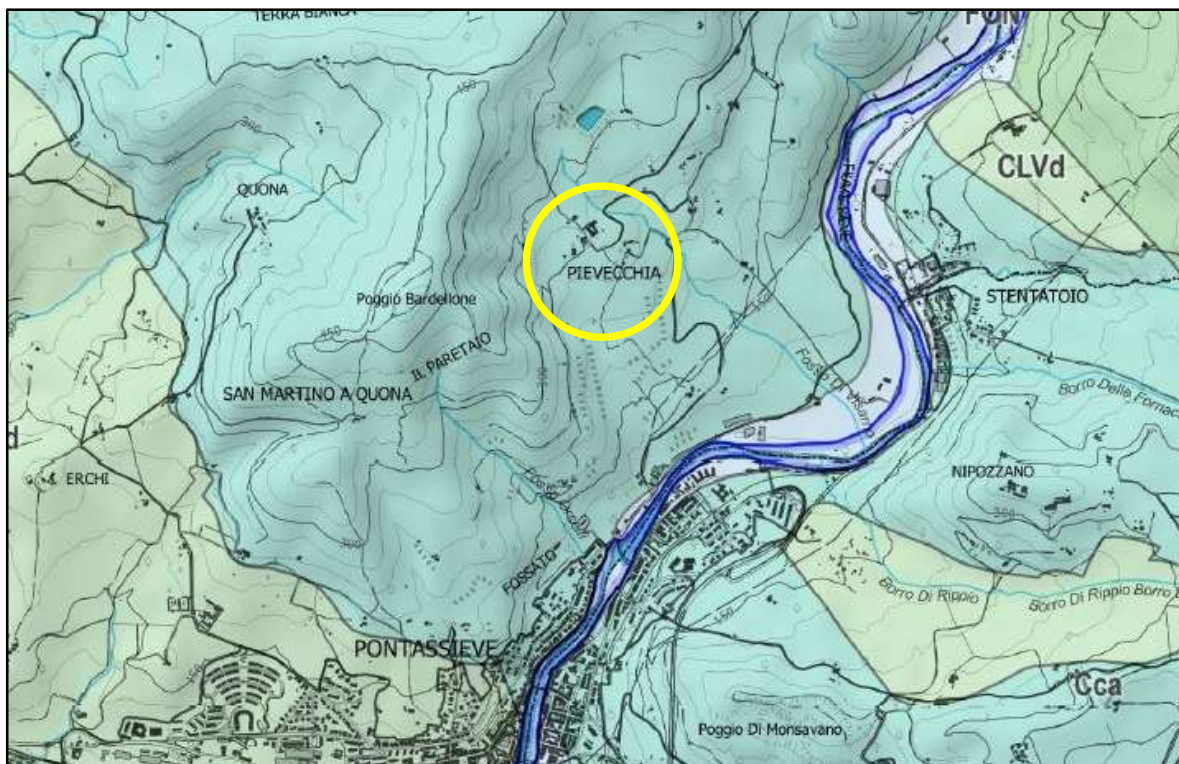
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana, PIT-PPR;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze
- Piano Territoriale della Città Metropolitana di Firenze (PTM);
- Piano Strutturale Intercomunale Valdarno e Valdisieve (PSI)
- Piano Operativo Intercomunale Pelago e Pontassieve (POI, Rapporto Ambientale

La ricognizione del patrimonio territoriale relativo all'area in oggetto, ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della L.R. 65/2014 si traduce a partire dalle componenti statutarie riconosciute all'interno del PSI e sono costituite da:

a) la **struttura idro-geomorfologica**, che descrive i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; la proposta di variante ricade all'interno dell'unità di paesaggio delle Colline della Valdisieve, caratterizzata da un paesaggio medio collinare (di transizione alla zona montana vera e propria) che comprende la porzione meridionale del bacino idrografico del fiume Sieve, fino alla sinistra idraulica del torrente Sieci. Qui il territorio, le cui variazioni altimetriche variano dai 150 ai 350/400 m slm ed oltre, presenta aspetti più o meno aspri o ondulati, prevalenti caratteri collinari e talora pedemontani montani e frequenza di versanti ripidi e franosi nelle porzioni maggiormente elevate (Santa Brigida, Nipozzano, Carbonile). Al suo interno si possono riconoscere porzioni dei sistemi morfogenetici della collina calcarea (con prevalenza dei termini litoidi riconducibili alla formazione dell'Alberese), della collina ligure e toscana dolce e ripida. In generale si evidenzia un paesaggio di media collina intensamente coltivato a coltura intensiva a vite con impianti a rittochino e, secondariamente, ma con distribuzione diffusa, ad oliveto. L'area oggetto di variante è interessata dal sistema morfogenetico della **Collina Calcarea (Cca)** con rilievi anticorpi, secondariamente informi, sia di antico sollevamento che interessati da sollevamento neo-quadernario, anche in relazione alle manifestazioni della Provincia Magmatica Toscana. Per questo sistema il PSI recepisce gli obiettivi specifici del PIT-PPR (art. 36 c.6 delle NTA del PSI):

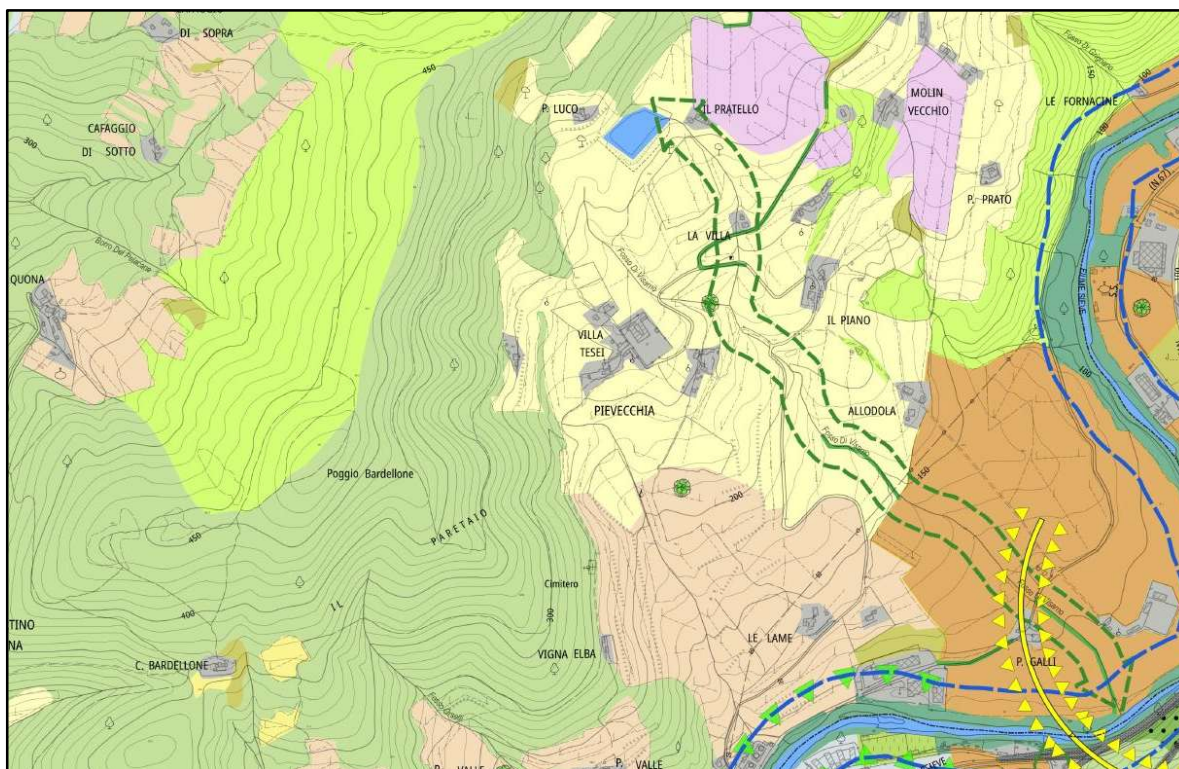
- di salvaguardia dei caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;

- il perseguimento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.



PSI\_STA\_04 – Struttura idro-geomorfologica (I invariante strutturale) – estratto scala 1:30.000

- b) la **struttura ecosistemica**, che descrive i caratteri ecosistemici del paesaggio; l'area individuata per la proposta di variante appartiene alla rete degli ecosistemi agropastorali, in particolare al **nodo degli agroecosistemi**, quale elemento strutturale della rete ecologica che si localizza nella fascia medio collinare. È caratterizzato dalla prevalenza di usi agricoli estensivi di tipo tradizionale con agromosaici medio fitti. Il sistema è particolarmente ricco di infrastrutturazione ecologica, anche per la presenza di elementi lineari ai limiti delle tessere agricole. Il nodo degli agroecosistemi presenta un alto valore naturalistico per il ruolo di "sorgente" per le numerose specie animali e vegetali tipiche degli ambienti tradizionali agricoli. Il fosso di Visarno costituisce una **direttrice secondaria**, individuando un percorso di collegamento ecologico tra la Sieve e le formazioni boscate collinari. La direttrice è connotata prevalentemente da formazioni ripariali, soprattutto costituite da specie igrofile e formazioni lineari.

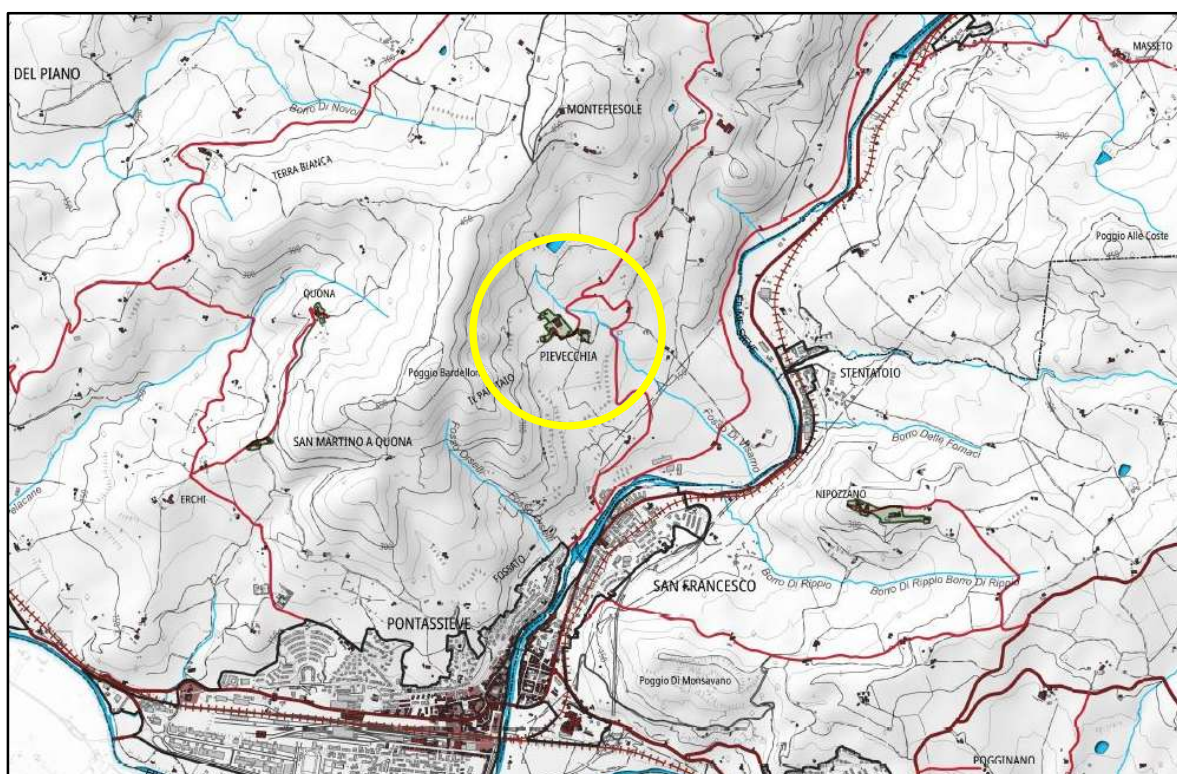


PSI\_STA\_05\_07 – Struttura ecosistemica (Il invariante strutturale) – estratto scala 1:10.000

- c) la **struttura territoriale insediativa**, che descrive i morfotipi insediativi e comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici; l'area oggetto della proposta di variante si colloca nel territorio rurale e fa parte del **sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezzacosta**, e l'aggregato di Pievecchia viene riconosciuto come **nucleo storico**, mentre la via di Grignano che dal fondovalle raggiunge il nucleo è considerata dal PSI una viabilità fondativa secondaria. Pievecchia si trova sul versante collinare della Valdisevie a nord di Pontassieve ad una quota di 270 m slm. Il nucleo principale è costituito dal complesso storico di origine medievale a cui si aggiungono altri edifici, distaccati, ma rispetto ai quali si legge la relazione di appartenenza all'unico sistema.

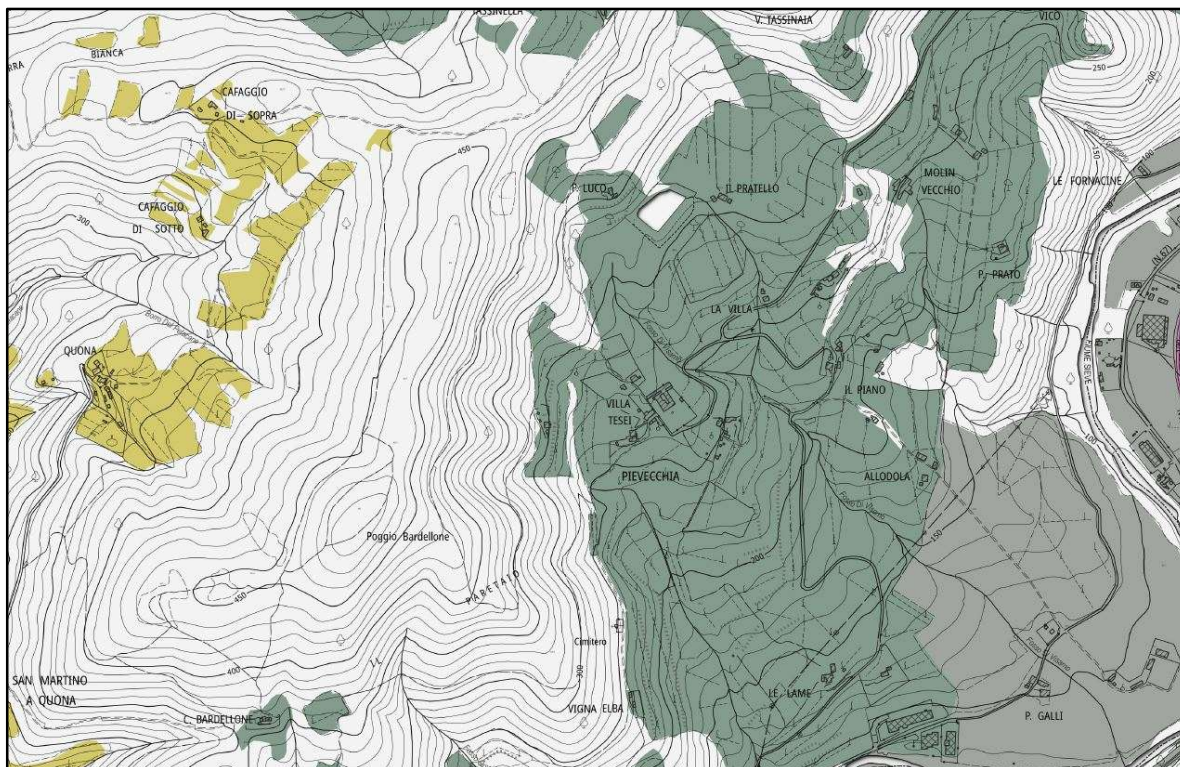


Veduta aerea del nucleo storico di Pievecchia



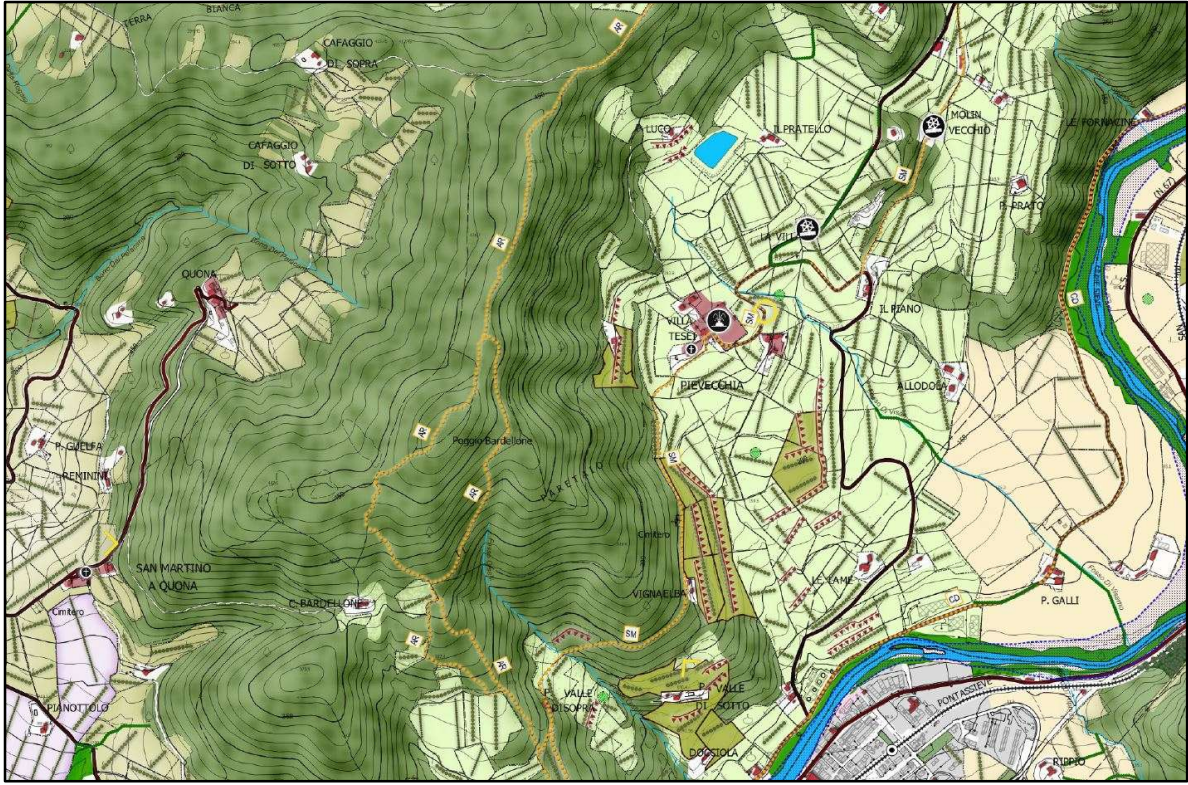
PSI\_STA\_06\_07 – Struttura territoriale insediativa – Morfotipi insediativi (III invariante strutturale) – estratto scala 1:10.000

- d) la **struttura agro-forestale**, che descrive i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali; l'ambito per la proposta di intervento rientra all'interno di un'ampia zona riconosciuta dal PSI come **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**. L'area infatti si caratterizza per l'associazione tra vigneto e oliveto e rappresenta un'area rurale in cui la componente delle colture legnose si distribuisce in maniera eterogenea sia in termini di distribuzione spaziale che di caratterizzazione delle tessere coltivate, passando da impianti densi di olivo o viti, a seminativi prati arborati dove la componente arborea è più rada.



PSI\_STA\_08\_07 – Struttura agroforestale – Morfotipi rurali (IV invariante strutturale) – estratto scala 1:10.000

Per quanto riguarda gli aspetti prettamente legati alla percezione del paesaggio, è ancora riconoscibile, nell'ambito di paesaggio delle colline della Valdiseve, il sistema delle ville fattorie, con residenze talora monumentali, e quello dei complessi colonici, di cui permangono sporadici esempi di alto valore testimoniale. Benché significativamente alterato a partire dalla seconda metà del XX secolo, il paesaggio agrario è strutturato sulla matrice di questo sistema, di cui occorre preservare i caratteri del paesaggio consolidato e integrato con il contesto naturale, e conservare la maglia dei rapporti tra agglomerati rurali, i nuclei abitati, gli edifici religiosi e le ville.



PSI\_STA\_11\_07 – Patrimonio territoriale – estratto scala 1:10.000

## **5. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO - ART.17 COMMA 3 LETTERA C)**

Come disposto dall'art. 17 comma 3 lett c) si fornisce di seguito l'elenco degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo per la definizione della variante, indicando 30 giorni dal ricevimento del presente atto di avvio quale termine entro il quale far pervenire i contributi.

Tali Soggetti in larga parte coincidono con i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Unione dei Comuni del Valdarno e Valdisieve;
- Comuni limitrofi: Rignano sull'Arno, Rufina, Bagno a Ripoli, Fiesole, Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Reggello, Montemignaio (AR), Prato Vecchio (AR);
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- ANAS Viabilità Toscana;
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno;
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) territorialmente competente;
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno;
- ALIA – Plures;
- Publiacqua S.p.A.;
- ENEL Distribuzione S.p.A.;
- ENEL Sole;
- Toscana Energia S.p.A.;
- SNAM Rete Gas S.p.A.;
- TERNA;
- TELECOM ITALIA Spa;
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G);
- Vigili del Fuoco;
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane – R.F. I.

## **6. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA**

Come disposto dall'art. 17 comma 3 lett d) si fornisce di seguito l'elenco degli Enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante:

- Regione Toscana settore Urbanistica;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Unione dei Comuni Valdisieve e Valdarno;
- Comuni limitrofi: Rignano sull'Arno, Rufina, Bagno a Ripoli, Fiesole, Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Reggello, Montemignaio (AR), Prato Vecchio (AR);
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Valdarno Superiore;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e la provincia di Pistoia e Prato;
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) territorialmente competente;
- ANAS Viabilità Toscana;
- A.E.R. S.p.A.;
- Publiacqua S.p.A.;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Telecom Italia S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.A.

## **7. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA - ART.17 COMMA 3 LETT.E)**

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante individua il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare e dall'interesse che l'intervento riveste per la collettività. Nella fattispecie si prevede, sia nella fase di Avvio del Procedimento che nella successiva fase post adozione, l'adozione delle seguenti azioni:

- pubblicazione sul sito istituzionale dei Comuni di Pontassieve e Pelago e dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante
- pubblicazione di Comunicato stampa a carattere divulgativo su seguenti media
- Sito internet istituzionale dell'ente
- Sito Internet Psi Valdisieve
- Sito Internet POI Pelago e Pontassieve
- Servizi broadcast WhatsApp comunali
- newsletter
- Locandina ed edicole e punti di interesse nel territorio comunale
- Pubblicazione della notizia sul periodico comunale inviato a tutti i cittadini

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta. Istanze e chiarimenti da parte di cittadini e associazioni potranno essere inviate anche al Garante della Partecipazione del PSI Valdisieve e del POI Pelago e Pontassieve.

## **8. GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE - ART.17 COMMA 3 LETT.F)**

Il Garante dell'informazione e della Partecipazione di cui all'art.37 della L.R.65/2014 per la presente variante al POI è il Dott. Francesco Cammilli , Responsabile del Settore Affari Generali del Comune di Pontassieve

Il Garante dell'informazione e della Partecipazione di cui all'art.37 della L.R.65/2014 per la presente variante al PSI è la Dott.ssa Francesca Guidotti, Responsabile Affari Generali Unione dei Comuni.