



## COMUNE DI PONTASSIEVE

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

### VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA AMBITI DI TRASFORMAZIONE “P2BIS-IL GOBBO” E “P2-RUFFINO-VIA ARETINA” A PONTASSIEVE

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

OGGETTO: **Relazione urbanistica**

DATA: luglio 2019

#### REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

Variante semplificata per modifica ambiti

“P2BIS-Gobbo e P2-Ruffino”

adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ e approvata con \_\_\_\_\_



In data 28/02/2019 prot. 5439 il Sig. Sartor Sandro, in qualità di Amministratore Delegato della RUFFINO S.r.l., ha presentato richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata a modificare le previsioni per gli ambiti di trasformazione denominati "P2bis-Il Gobbo" e "P2-Ruffino-via Aretina", entrambi aventi ad oggetto aree di proprietà della Ruffino srl.

Tali ambiti si trovano nel sistema insediativo di Pontassieve, lungo la via Aretina. L'ambito P2bis interessa l'edificio dismesso denominato Il Gobbo mentre l'ambito P2 interessa le aree occupate dagli stabilimenti delle cantine Ruffino che si trovano sia a monte che a valle della via Aretina.



Figura 1 - sovrapposizione fra ortofoto e destinazioni di regolamento urbanistico

Le aree in oggetto sono ambiti di trasformazione nello strumento di pianificazione comunale fin dalla sua approvazione nell'anno 2005, con una configurazione morfologica diversa che allora prevedeva un unico ambito che comprendeva sia l'edificio dismesso Il Gobbo sia gli stabilimenti delle cantine Ruffino. Con variante urbanistica denominata 2° RUC (approvata nel 2010) l'ambito P2 è stato suddiviso in due ambiti denominati P2- Ruffino e P2bis il Gobbo, aventi ciascuno una specifica disciplina ed attuazione indipendente.

L'ambito P2bis è stato poi interessato dalla 20^ variante RUC, approvata nel 2017, che ha apportato varie modifiche fra cui la possibilità di demolire l'edificio e di ricostruirlo in altra posizione sul lotto e l'introduzione di nuove utilizzazioni compatibili come l'artigianato di servizio e di beni artistici, le attività ricettive e le attività di supporto al commercio.

L'ambito P2 è stato interessato dalla 14 variante RUC, approvata nel 2014, che ha modificato la scheda norma nella parte che disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Con la variante in oggetto si chiede di introdurre le seguenti previsioni:

**AMBITO P2BIS - IL GOBBO – VIA ARETINA**

- inserimento nelle utilizzazioni ammissibili dell'attività di "media struttura di vendita"
- di modifica della perimetrazione dell'ambito con conseguente modifica del comparto dell'adiacente ambito P2, al fine di poterne aumentare la superficie territoriale, per una migliore progettazione degli spazi pubblici e privati.

**AMBITO P2 - RUFFINO – VIA ARETINA**

- inserimento nelle utilizzazioni ammissibili dell'attività di "pubblico esercizio" nell'articolazione di "bottiglierie ed enoteche con somministrazione" e dell'attività "esercizio di vicinato". Tale modifica è finalizzata alla creazione all'interno della sede storica, di uno spazio da dedicare a wine-bar per la degustazione e vendita dei vini Ruffino.

A tal fine la Ruffino propone le modifiche evidenziate in rosso nelle bozze di scheda norma presentate in allegato all'istanza di variante, le quali vengono di seguito descritte:

➤ scheda norma P2BIS - Il Gobbo – via Aretina

- modifica della superficie territoriale che da mq.3915 passa a mq.3.950 perché viene modificato il perimetro dell'ambito.
- possibilità di effettuare modifica del dell'attuale andamento morfologico del terreno con modesti scavi/riporti.
- previsione della quantità minima di parcheggi privati richiesti dalle normative vigenti per le medie strutture
- eliminazione della quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico, pari a mq. 1.565, richiesta nella scheda norma vigente
- introduzione della voce "medie strutture di vendita" fra le utilizzazioni compatibili

A seguito dell'atto di indirizzo (deliberazione n. 65 del 11/4/2019) della Giunta Municipale, il Servizio Pianificazione ed Edilizia Privata ha elaborato la variante semplificata al Ruc inerente la richiesta in oggetto ed ha attivato la fase di verifica di assoggettabilità a VAS mediante invio del documento preliminare al soggetto competente individuato nell'Ufficio Gestione Associata Vas dell'Unione dei Comuni della ValdiSieve.

Oltre alle modifiche proposte dalla Ruffino, l'ufficio ha elaborato un piano guida in allegato alla scheda norma per indirizzare la progettazione urbanistica degli spazi e per un funzionale inserimento nel territorio circostante. All'ambito

P2bis è infatti legata la realizzazione di opere pubbliche finalizzate a risolvere alcune criticità presenti nel quartiere, in particolare legate alla mobilità pedonale e ciclopedonale di connessione con Piazza Pavese e con l'Istituto scolastico superiore della scuola Balducci. La scheda norma vigente prevede infatti come obiettivo della trasformazione: "la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al futuro completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, e la realizzazione di un percorso pedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina".



Inoltre al fine di garantire la qualità architettonica della trasformazione è stata inserita nella sezione del nuovo assetto della scheda norma il seguente obiettivo:

"l'architettura del nuovo edificio dovrà rispettare le morfologie esistenti di tipo residenziale".

➤ scheda norma P2 – Ruffino - via Aretina

- modifica della superficie territoriale del comparto P2-A che da mq. 28.775 passa a mq.28.740 perché viene modificato il perimetro dell'ambito.
- previsione, fra gli interventi attuabili prima del piano attuativo, della possibilità di recuperare ad uso commerciale gli edifici esistenti fino ad un massimo di mq. 300 con realizzazione di collegamenti pedonali tali da garantire l'accesso in sicurezza al locale.
- previsione della quantità minima di parcheggi pubblici richiesti dalle normative vigenti per la destinazione commerciale.
- introduzione della voce "commercio al dettaglio", limitatamente a "esercizi di vicinato" e "bottigliera ed enoteca con somministrazione"

Da una prima analisi dell'area si ritiene che l'apertura di un'attività commerciale negli edifici con accesso da via Aretina necessiti di realizzazione di nuovi posti auto, in quanto la zona risulta già in sofferenza. Pertanto la scheda norma elaborata prevede la realizzazione di almeno 15 posti auto pubblici o di uso pubblico nelle aree limitrofe alla nuova attività.



La variante, come meglio specificato nella relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

Rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito interessato dalla variante non è assoggettato a "vincolo idrogeologico" di cui al R.D.3267/23, né a "vincolo paesaggistico" di cui al D.Lgs 42/2004.

Ai sensi della L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante è stata assoggettata a procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 e s.m.i., conclusasi con Provvedimento dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve - Gestione Associata Ambientale Strategica, prot. 12281 del 28.06.2019, il quale ha escluso la variante dalla procedura VAS e ha prescritto che le successive fasi di pianificazione, progettazione e realizzazione debbano rispettare le prescrizioni contenute nei pareri e contributi pervenuti nella fase delle consultazioni e allegati al provvedimento stesso.

Ai sensi dell'art. 69 del RUC la variante incide sul dimensionamento del Piano Strutturale esclusivamente per la previsione di media struttura da inserire nell'ambito P2-bis, nel caso venga realizzata con demolizione e ricostruzione dell'edificio. Di seguito si riporta la verifica del dimensionamento di PS con riferimento alla tabella 2.13 allegata alla relazione del regolamento urbanistico vigente:

<i>UTOE 3 – Pontassieve</i>	<i>destinazione "servizi vendibili"</i>
	<i>Superficie Territoriale (in mq)</i>
R.U. vigente	36.911*
Variante Ruc in oggetto	2.110**
Totale	39.021
Dimensionamento massimo del PS (art.24)	58.000
<b>Residuo</b>	<b>18.979</b>

\* la presente quantità si connota come aggiornamento della tabella 2.13 della relazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.154 del 29.12.2005, in applicazione di quanto disposto dall'art.69 delle norme del vigente regolamento urbanistico e dall'art.24 delle norme del vigente piano strutturale - Aggiornamento al giugno 2018 (elaborazione effettuata sulla scorta dei provvedimenti amministrativi adottati/rilasciati).

\*\* la superficie territoriale dell'intero ambito è 3.950, e siccome il RUC vigente prevedeva mq. 1840 già destinati a commercio, la variante incide per mq.2.110

Pontassieve, 9 luglio 2019

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
(Dott. Fabio Carli)