



## 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: Estratto Appendice 2 delle Norme - Schede norma  
“P2-RUFFINO-VIA ARETINA” e “P2bis-IL GOBBO-VIA ARETINA”  
VERSIONE COMPARATA**

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 \_\_\_\_\_





Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## NORME

APPENDICE 2 (estratto)

SCHEDA NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A PROGETTAZIONE UNITARIA  
“P2-RUFFINO-VIA ARETINA” E “P2bis-IL GOBBO-VIA ARETINA”

TESTO COMPARATO - (estratto della scheda modificata)

**Simbologia:**

~~barrato~~: abrogazioni

sottolineato: integrazioni

## Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

P2-A: Cantine nord  
P2-B: Cantine sud

## Principali dati conoscitivi

Comparto:	P2-A	P2-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	Mq <del>28.775</del> <u>28.740</u>	mq 6.408	mq <del>35.183</del> <u>35.148</u>
<i>Superficie coperta:</i>	Mq <del>12.545</del> <u>12.224</u>	mq <del>4.703</del> <u>4.610</u>	mq <del>17.248</del> <u>16.834</u>
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 128.000	mc 45.955	mc 173.955
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>manifatture</i>	<i>manifatture</i>	

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il piano attuativo dovrà prevedere il potenziamento dell'attività delle Cantine Ruffino, la riorganizzazione funzionale e produttiva dell'intera area, la ristrutturazione delle cantine sud, localizzate lungo la ferrovia. L'edificio denominato cantine sud, potrà essere ristrutturato per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.. Quest'ultimo intervento dovrà relazionarsi alle trasformazioni urbane dell'area ferroviaria soprattutto nella ridefinizione degli spazi scoperti, che dovranno assumere un diverso carattere, di completa connessione sia con le nuove funzioni, sia con i nuovi spazi aperti della ex area ferroviaria.

**Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

Antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo potrà essere effettuato quanto segue:

- gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.;
- installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili comportanti anche modifica della copertura fermo restando che gli eventuali aumenti di volumetria siano computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità della scheda norma;
- potranno essere ammessi interventi di ampliamento per realizzare strutture funzionali all'attività produttiva quali ad esempio tettoie, logge o simili nel rispetto dei quantitativi massimi previsti dall'art. 47.5 dell'elaborato "e" del regolamento urbanistico, nonché aumenti di SUL all'interno degli edifici esistenti che non comportino aumenti di volume. Tali quantitativi dovranno essere computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità

della scheda norma;

- realizzazione di volumi tecnici:-

- porzioni di edifici esistenti non utilizzate per il processo produttivo potranno essere recuperate per realizzare strutture ad uso commerciale, fino ad un massimo di superficie di vendita di 300,00 mq. Laddove si individuino tali strutture nella palazzina denominata "ex carico", con accesso da via Aretina 1b, dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il fronte dell'edificio, di un percorso pedonale che consenta la connessione in sicurezza con Piazzale Ruffino e consenta la futura connessione con i nuovi spazi aperti della adiacente area ferroviaria.

Qualora gli interventi sopra elencati determinino nel loro complesso un aumento di volume maggiore a mc.1200 (20% della volumetria massima ammessa dalla presente scheda norma), o in caso di ristrutturazione dell'edificio denominato "cantine sud", dovrà essere effettuata la cessione al Comune dell'area di mq 530 di cui al punto 3 del successivo paragrafo "Prescrizioni quantitative", finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia.

### Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i> ): 1.1 utilizzazione <i>manifatture</i>	mc 6.000
2 <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 13
3 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 530 nel comparto P2-B, finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia
4 Quantità minima di parcheggi privati: 4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>
<u>5 <i>Quantità minima di parcheggi pubblici per utilizzazioni di commercio al dettaglio:</i></u> <u>(art.5.2 DM 1444/68)</u>	<u>Espressa in superficie:</u> <u>40% della <i>Superficie utile lorda</i> destinata a tali utilizzazioni.</u> <u>Tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà purchè</u> <u>siano previste adeguate attrezzature integrative.</u>  <u>Espressa in numero di posti auto:</u> <u>almeno 15 nuovi posti pubblici o di uso pubblico, da ritrovare</u> <u>anche su aree già pubbliche.</u>

## Utilizzazioni compatibili

17. *manifatture, limitatamente a:*

17.3. *artigianato e industria di produzione di beni vari*

19. *commercio al dettaglio, limitatamente a:*

19.1 *esercizi di vicinato*

19.6.1. *bar, caffè, gelaterie, bottiglieria ed enoteca con somministrazione*

22. *attività direzionali*

23. *erogazioni dirette di servizi*

32. *mobilità meccanizzata*

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** si assegna **classe III** di **fattibilità** all'intervento.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni geotecniche e verifiche di stabilità del caso su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali.

**Valutazione ambientale:**

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell'aria.

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda al Rapporto Ambientale (elaborato G.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

## Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Attrezzatura

Parcheggio

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P2bis – Il Gobbo – via Aretina**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

Superficie territoriale:	mq <u>3.915.3.950</u>
Superficie coperta:	mq 794
Volume degli edifici:	mc 6.862
Utilizzazione principale:	abitazioni ordinarie dismesse

### Il nuovo assetto

#### **Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il piano attuativo, coerentemente alle indicazioni progettuali del Piano Guida, parte integrante della presente scheda norma dovrà prevedere: il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito, anche mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con eventuale demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti;

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 ciclo-pedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina.

Nell'eventualità di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione su diverso sedime dell'edificio Il Gobbo il piano attuativo dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami il valore storico testimoniale dell'edificio, quale ad esempio una quinta scenica con parziale recupero della facciata su via Aretina od altre soluzioni da concordare con l'amministrazione comunale. Inoltre l'architettura del nuovo edificio dovrà rispettare le altezze e morfologie dell'edificato esistente di tipo residenziale.

#### **Invarianti strutturali:**

- conservazione adeguamento al progetto del piano attuativo dell'attuale andamento morfologico del terreno con modesti scavi/riporti;
- mantenimento, in caso di demolizione dell'edificio Il Gobbo, di una citazione architettonica che richiami il valore storico testimoniale dell'edificio e della sua funzione storica

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

## Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Volume di edificio):	mc. 6.862
di cui	
1.1 può essere destinata ad abitazioni ordinarie una quota non superiore a mq. di Sul	mq. 140
2. Altezza degli edifici	m 14 con max 3 piani fuori terra e max 1 piano interrato o semi interrato
3. Numero max di posti letto per attività ricettive	n.32
3. Quantità minima di parcheggi privati:	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio al dettaglio – esercizi di vicinato - <u>media struttura di vendita</u></i> , con almeno 2 posti auto ogni abitazione e 1 posto auto ogni posto letto
3.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	
3.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i> <u>1,5 mq ogni mq di Superficie di vendita – medie strutture</u>
4. Quantità minima di parcheggi pubblici	
4.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art. 3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio per tale utilizzazione
4.2 per tutte le altre utilizzazioni (art. 5.2 DM 1444/68)	40% della SUL di nuova edificazione per tali utilizzazioni
<del>5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico (incluse quelle previste art. 3d e art. 5.2 DM 1444/68)</del>	<del>Mq 1.565</del>

## Utilizzazioni compatibili

<i>13. abitazioni ordinarie</i>	<i>20. attività di supporto al commercio, limitatamente a :</i>
<i>17. manifatture, limitatamente a:</i>	<i>20.1 magazzini</i>
<i>17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni</i>	<i>20.3 esposizioni merceologiche</i>
<i>17.4. artigianato di servizio</i>	<i>21. attività ricettive</i>
<i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i>	<i>22. attività direzionali</i>
<i>19.1. esercizi di vicinato</i>	<i>23. erogazioni dirette di servizi</i>
<i><u>19.2. medie strutture di vendita</u></i>	<i>32. mobilità meccanizzata</i>
<i>19.6. pubblici esercizi</i>	

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** Fattibilità pari a 2, ossia “fattibilità con normali vincoli”, per quanto riguarda gli aspetti geologici: in fase esecutiva si dovranno effettuare indagini geognostiche ai sensi del D.P.G.R. 36/R

Fattibilità pari a 1, ossia “fattibilità senza particolari limitazioni” per quanto riguarda gli aspetti idraulici

Fattibilità pari a 3, ossia “fattibilità condizionata”, per quanto riguarda gli aspetti sismici: in sede di predisposizione di piano attuativo dovrà essere effettuata una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l’entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Per quanto riguarda la presenza del fosso del Gobbo valgono le norme del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 fino ad avvenuta derubricazione dello stesso a fognatura da parte della Regione Toscana. Nel caso di predisposizione di piano attuativo, o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, prima dell’intervenuta derubricazione del Fosso di “Mezzana– Il Gobbo” a fognatura, si dovrà fornire l’esatta posizione planimetrica dello stesso e della relativa fascia di salvaguardia.

### **Valutazione ambientale:**

Vedi rapporti conclusivi del NIV su verifiche assoggettabilità VAS eseguite in sede di formazione delle varianti che hanno interessato l’area (20<sup>a</sup> e 29<sup>a</sup> variante RUC).

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell’aria.

## Indicazioni sulla classificazione dell’ambito a seguito dell’integrale realizzazione delle trasformazioni

### **Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Parcheggio

Viabilità esistente

Verde pubblico