

## COMUNE DI PONTASSIEVE

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
Servizio Pianificazione Territoriale

# VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO inerente ambito a trasformazione P2bis

Monica Marini, Sindaco

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
(Alessandro degl'Innocenti)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

OGGETTO:

RELAZIONE URBANISTICA

SCALA:

DATA:

GIUGNO 2016

ADOZIONE  
D.C.C n°84

APPROVAZIONE  
D.C.C. n°154

ELABORATO N.

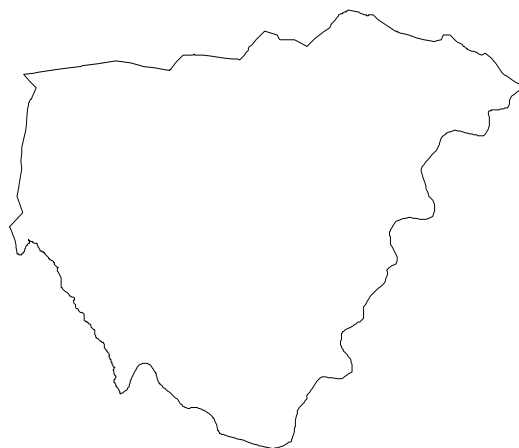
1

del  
28 Luglio 2005

del  
29 Dicembre 2005

MODIFICATA CON:

Variante semplificata al R.U. inerente l'ambito a trasformazione  
P2bis adottata con Del. C.C. n. \_\_ del \_\_ e approvata con  
Del. C.C. n. \_\_ del \_\_



Indice:

1. Premessa
2. Contenuti della variante
3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Allegati:

Relazione storica



## Premessa

Nel Regolamento Urbanistico vigente, sistema insediativo di Pontassieve, è individuato un ambito di trasformazione urbanistica, denominato P2bis "Il Gobbo", di proprietà della Società Ruffino, finalizzato ad intervento di sola ristrutturazione edilizia dell'esistente edificio, cui è legata la realizzazione di opere pubbliche finalizzate a risolvere alcune criticità presenti nel quartiere, in particolare legate alla mobilità pedonale e ciclopeditonale pubblica di connessione con Piazza Pavese e con l'Istituto scolastico superiore della scuola Balducci.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcuni edifici dismessi, tra cui l'edificio posto a confine con la Via Aretina denominato Il Gobbo e sottoposto dal Ruc a tutela inerente l'interesse culturale limitato all'assetto esterno, le cui trasformazioni sono disciplinate dall'art. 38 delle norme.

La classificazione dell'edificio principale come d'interesse culturale ha orientato l'attuale disciplina dell'ambito a consentire il recupero dell'edificio tramite ristrutturazione edilizia con possibilità di utilizzazione dello stesso come abitazioni, commercio al dettaglio, attività direzionali, erogazione diretta di servizi, mobilità meccanizzata.

L'ambito è stato inserito nello strumento di pianificazione comunale fin dalla sua approvazione nell'anno 2005, con una configurazione morfologica diversa che allora comprendeva anche tutta l'area occupata dagli stabilimenti delle cantine Ruffino fino all'omonimo piazzale prospiciente via Aretina

Con variante urbanistica denominata 2° Ruc l'ambito P2 è stato suddiviso in due ambiti denominati P2- Ruffino e P2bis il Gobbo, aventi ciascuno una specifica disciplina ed attuazione indipendente.

La validità della previsione di trasformazione P2bis è stata riconfermata e prorogata fino al mese di novembre 2017 con specifico atto, inerente tutti gli ambiti previsti dal citato 2°Ruc, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 13/2015

In data 17/7/2015 prot. 16024 la società Ruffino srl ha presentato al Comune una richiesta di modifica della disciplina dell'ambito volta essenzialmente a:

- consentire la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume e con cambio di posizione nel lotto dell'edificio denominato il Gobbo
- estendere le utilizzazioni compatibili previste nell'ambito a attività ricettive, artigianato di servizio, produzione di beni artistici
- modifica della perimetrazione dell'ambito con conseguente modifica dell'ambito adiacente P2 – Ruffino, al fine di poterne aumentare la superficie territoriale dell'ambito P2 bis e poter disporre quindi di maggiore superficie da destinare a parcheggi pertinenziali ed agli standard urbanistici previsti dal D.m. 1444/66.

Verificata la disponibilità dell'Amministrazione comunale a recepire la richiesta dalla Società rivalutando la disciplina dell'ambito P2bis il Servizio Pianificazione Territoriale ha predisposto la presente proposta di Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, come di seguito dettagliata.

## Contenuti della Variante

L'ambito a trasformazione unitaria oggetto della variante è ubicato nel sistema insediativo del capoluogo di Pontassieve, quartiere di Mezzana.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza dello stabilimento Ruffino e dall'area ferroviaria dismessa a nord del fascio di binari oltre all'istituto tecnico superiore Balducci, alla presenza della struttura pubblica di Casa Rossa oggetto da parte del Comune di Pontassieve da intervento di co-housing finanziato dalla Regione Toscana, dall'insediamento residenziale di Mezzana con annessi spazi pubblici, in particolare la piazza Pavese.

I punti cardine della pianificazione strutturale e conformativa vigente sul quartiere sono volti a : recupero delle aree ferroviarie dismesse orientato alla creazione di una nuova parte di città caratterizzata da mix funzionale, risoluzione di alcune criticità presenti nel quartiere, in particolare la mancanza di continuità nei collegamenti ciclopeditoni esistenti dal centro verso i servizi pubblici scuola + casa rossa, la riqualificazione di via aretina come boulevard urbano, l'inserimento di funzioni e collegamenti in grado di integrare e ricucire sia funzionalmente che infrastrutturalmente l'insediamento di Mezzana con il centro del paese, il potenziamento e la ristrutturazione funzionale e produttiva dello stabilimento Ruffino

In questa ottica la scheda norma vigente per l'ambito P2bis prevede essenzialmente:

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Il piano attuativo dovrà prevedere il recupero del volume denominato "il Gobbo", mediante un intervento di sola ristrutturazione edilizia, con la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina capace di connettere l'attuale percorso con quello previsto nel comparto P1-B (Mezzana - Casa Rossa), oltre alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale capace di connettere la sovrastante piazza Cesare Pavese con la via Aretina, in corrispondenza dello storico percorso pedonale che attraversa l'edificio "Il Gobbo".

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- mantenimento della traccia dello storico percorso pedonale che attraversa l'edificio "Il Gobbo" come collegamento tra la strada pubblica e il resede privato;

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

19. commercio al dettaglio, limitatamente a:

19.1. esercizi di vicinato

19.6. pubblici esercizi

22. attività direzionali

23. erogazioni dirette di servizi

32. mobilità meccanizzata



Estratto dalla tavola D3 1 vigente inerente l'ambito oggetto di variante

La richiesta di variante della società Ruffino è volta a:

- ampliare le utilizzazioni compatibili consentite includendo attività ricettive, artigianato di servizio, attività di supporto al commercio
- variare la perimetrazione dell'ambito con modifica del comparto adiacente, sempre di proprietà della società richiedente, al fine di ampliarne la superficie territoriale per consentire una migliore progettazione del nuovo ambito in relazione a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali
- prevedere la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume dell'edificio il Gobbo attualmente sottoposto alla disciplina degli immobili di interesse culturale limitato all'assetto esterno che consente solo interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione

Nella documentazione tecnica presentata da Ruffino vengono esplicitate le motivazioni che hanno portato alla richiesta di variante.

Se da un lato le esigenze di ripermimetrazione dell'ambito e estensione delle utilizzazioni urbanistiche sono condivisibili e non alterano sostanzialmente la precedente disciplina, la eliminazione della tutela sull'edificio di interesse culturale Il Gobbo merita una attenta valutazione in relazione sia ai principi di classificazione adottati nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico per i beni di interesse culturale sia alle oggettive difficoltà di recupero dell'edificio.

Le motivazioni addotte dalla soc. Ruffino sono inerenti a :

esistenza di valore storico simbolico dell'edificio ma assenza di elementi architettonici di pregio  
mancanza di relazioni funzionali e storicizzate dell'edificio con il contesto  
posizione dell'edificio a filo strada Aretina con conseguenti ripercussioni da un lato sulle necessità di riorganizzazione della sede stradale ai fini dell'inserimento di percorsi ciclopedonali in sede propria e dall'altro sulla "invivibilità" di qualsiasi destinazione d'uso derivante dalla prossimità al traffico veicolare  
avanzato livello di degrado dell'immobile anche a livello statico

A supporto di quanto sopra ed ai sensi dell'art. 39 c. 16 delle norme Ruc la società Ruffino ha prodotto l'allegata relazione storica inerente l'edificio Il Gobbo dalla quale risulta che nel catasto Leopoldino l'edificio presentava una forma diversa dall'attuale, era costituito da 3 diversi edifici e si affacciava su uno slargo esistente nella viabilità storica; l'edificio originario con funzione di antica posta è stato nel tempo alterato con aggiunte volumetriche ed anche con traslazione di sedime, per arrivare all'attuale organismo in linea con uso abitativo condominiale.

Nei criteri assunti dal Ps e dal Ru nella classificazione degli edifici di interesse culturale si evidenziano

*" .....- **di interesse culturale limitato all'assetto esterno**: di questi si ritiene indispensabile una salvaguardia dei caratteri strutturali sia dell'edificio che del complesso poderale di cui esso rappresenta (o rappresentava) il fulcro. I caratteri strutturali dell'organismo poderale sono le invarianti che, come espressione della cultura contadina mezzadrile, costituiscono ancora oggi la struttura del territorio prossimo all'insediamento, quali aie, fontane, pozzi, lavatoi, concimaie, muri di cinta nelle ville, muri di sostegno per terrazzamenti e collegamenti fra essi, annessi e rapporto fra gli stessi e l'edificio principale.*

*Alla medesima classificazione appartengono anche gli edifici ricadenti all'interno del sistema insediativo, per i quali non si è proceduto ad una rilevazione puntuale ma si è fatto riferimento ai dati contenuti nella schedatura del PRG vigente al 2000. I dati della schedatura utilizzati sono di due tipi: il dato della "Classe di valore" attribuita dal PRG vigente secondo la rilevazione del 1990 e articolata in ordine decrescente in A, B, Cx, C, D, E, nonché il dato del "vincolo normativo" derivante dallo Studio Reali secondo la rilevazione del 1980 e articolato in ordine decrescente in d1, d2, /....."*

La disciplina attribuita all'edificio nel Piano Regolatore vigente al 2000 prevedeva la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia con sola conservazione delle strutture verticali e conservazione dei caratteri architettonici dell'edificio.

Attualmente l'area non presenta, se non per il sedime della via Aretina che ricalca l'antica viabilità storica, permanenze della precedente struttura territoriale, in quanto completamente urbanizzata e con presenza di manufatti e opere infrastrutturali che hanno completamente alterato il sistema di relazioni tra i poderi, le ville fattoria, il reticolo viario.



Foto area inerente il contesto urbano cui è inserito l'ambito oggetto di variante

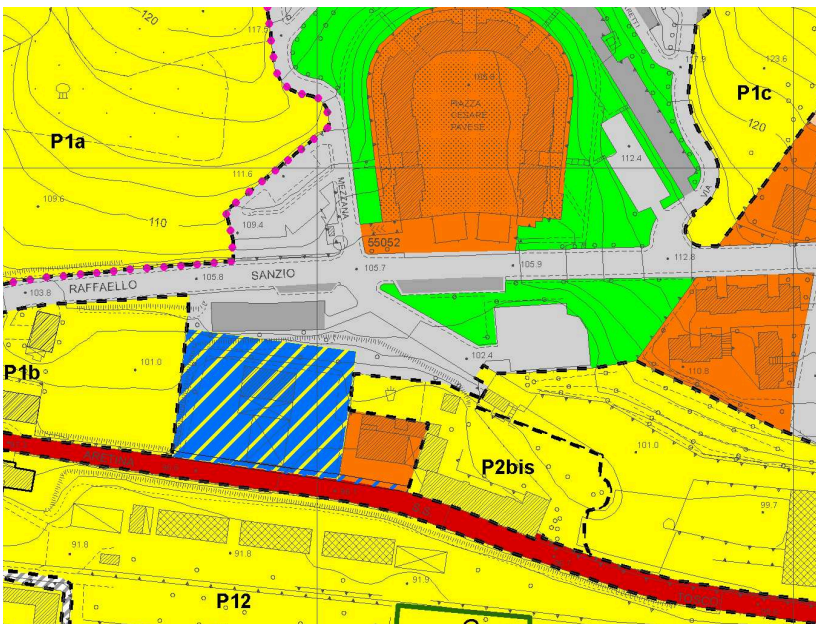
L'edificio il Gobbo, pur con il valore storico testimoniale che ancora rappresenta (abitazione di operai e braccianti agricoli) costituisce quindi un fatto isolato e di per sé architettonicamente atipico rispetto all'edilizia storica rurale, come pure il contesto ha perso ogni richiamo a forme a regole del precedente paesaggio rurale mezzadrile; anche come stazione di posta l'edificio non presenta più i caratteri tipici degli antichi spedali e poste toscane.

Nel predisporre la nuova disciplina dell'ambito conseguentemente alla indicazione da parte dell'amministrazione comunale di procedere con la variante secondo le linee generali della richiesta della società Ruffino si è proceduto all'eliminazione del vincolo di interesse culturale permettendo anche l'eventuale demolizione e ricostruzione su altro sedime dell'edificio.

La decisione sulla scelta di demolire o meno l'edificio Il Gobbo è dunque rimandata alla volontà della proprietà ed alla successiva fase di pianificazione attuativa necessaria per l'effettiva trasformazione dell'ambito; la disciplina della scheda norma variata prevede volutamente, in caso di demolizione dell'edificio il Gobbo, l'obbligo di mantenere un segno architettonico che richiami il valore storico monumentale dell'edificio o della sua storica funzione.

La variante in oggetto prevede in sintesi:

- modifica del perimetro dell'ambito P2 bis che passa da mq. 2767 a mq. 3.915, a scapito del limitrofo ambito P2 cantine Ruiffino che passa da mq. 36.341 a mq 35.183
- estensione delle categorie di intervento sull'edificio il Gobbo alla demolizione e ricostruzione
- ampliamento delle utilizzazioni compatibili con inserimento dell'artigianato di servizio e di beni artistici, delle attività ricettive e delle attività di supporto al commercio
- mantenimento del vincolo di realizzazione del percorso ciclopeditonale di prolungamento dell'esistente su Via Aretina e realizzazione di nuovo percorso pedonale di collegamento tra Piazza Cesare Pavese e via Aretina
- modifica delle valutazioni geologiche
- recepimento nella disciplina delle indicazioni emerse durante la fase di assoggettabilità a Vas



Estratto dalla tavola D3 1 variata con la nuova perimetrazione dell'ambito e l'eliminazione del perimetro inerente interesse culturale sull'edificio il Gobbo

Per maggiori dettagli si rimanda alla Scheda Norma ambito P2 bis variata, dove sono riportati anche i parametri quantitativi inerenti il rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68, la fattibilità geologica e la valutazione ambientale derivante dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

### Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 69 delle norme Ruc e dell'art. 24 delle norme del Piano Strutturale l'intervento è assoggettato alla verifica del dimensionamento massimo previsto dal PS per l'Utoe 3 Pontassieve che alla data odierna (dimensionamento verificato alla Variante 3° Ruc in fase di pubblicazione) offre ampia disponibilità per le utilizzazioni consentite dalla variante in oggetto (residenza, ricettivo, commercio, manifatture di servizio)