



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## NORME

APPENDICE 2  
(estratto schede norma P2 e P2bis)

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A  
PROGETTAZIONE UNITARIA

**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 28.775	mq 6.408	mq 35.183
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 12.545	mq 4.703	mq 17.248
<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.

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>

### Utilizzazioni compatibili

17. <i>manifatture, limitatamente a:</i>	22. <i>attività direzionali</i>
17.3. <i>artigianato e industria di produzione di beni vari</i>	23. <i>erogazioni dirette di servizi</i>
	32. <i>mobilità meccanizzata</i>

### 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:**

Insedimento 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

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.915
<i>Superficie coperta:</i>	mq 794
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 6.862
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>abitazioni ordinarie dismesse</i>

### Il nuovo assetto

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

Il piano attuativo dovrà prevedere:

il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito, anche mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con eventuale demolizione e ricostruzione su diverso sedime 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 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.

#### **Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- 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</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>
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
5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico (incluse quelle previste art. 3d Mq 1.565 e art. 5.2 DM 1444/68)	

## 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>19.6. pubblici esercizi</i>	<i>32. mobilità meccanizzata</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 relativafascia di salvaguardia.

### **Valutazione ambientale:**

**Vedi rapporto conclusivo del NIV su verifica assoggettabilità VAS**

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:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Parcheggio

Viabilità esistente

Verde pubblico