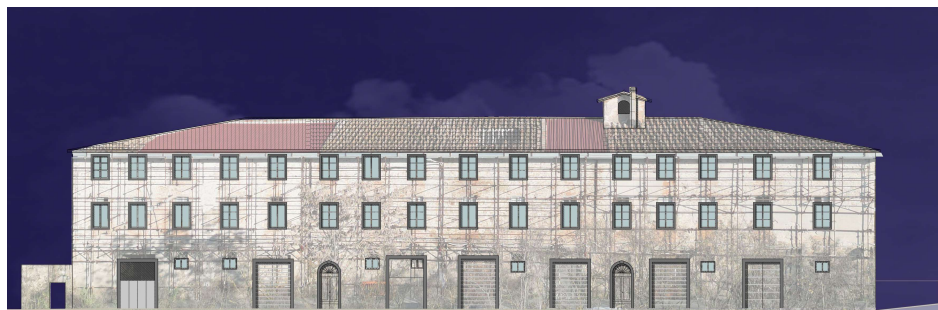


Provincia di FIRENZE
Comune di PONTASSIEVE



COMPARTO P2BIS-IL GOBBO
VARIANTE URBANISTICA SUAP

Art.8 D.P.R. 160/2010

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

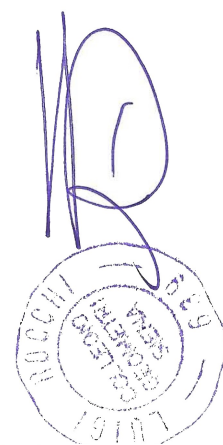
RUFFINO S.r.l.



OGGETTO:
RELAZIONE URBANISTICA E TECNICA E SCHEDE

Montepulciano 09/02/2024

I Tecnici
Geom. Luigi Rocchi
Arch. Silvia Nucci



Consulenza e Collaborazione:
Silvia Nucci Architetto

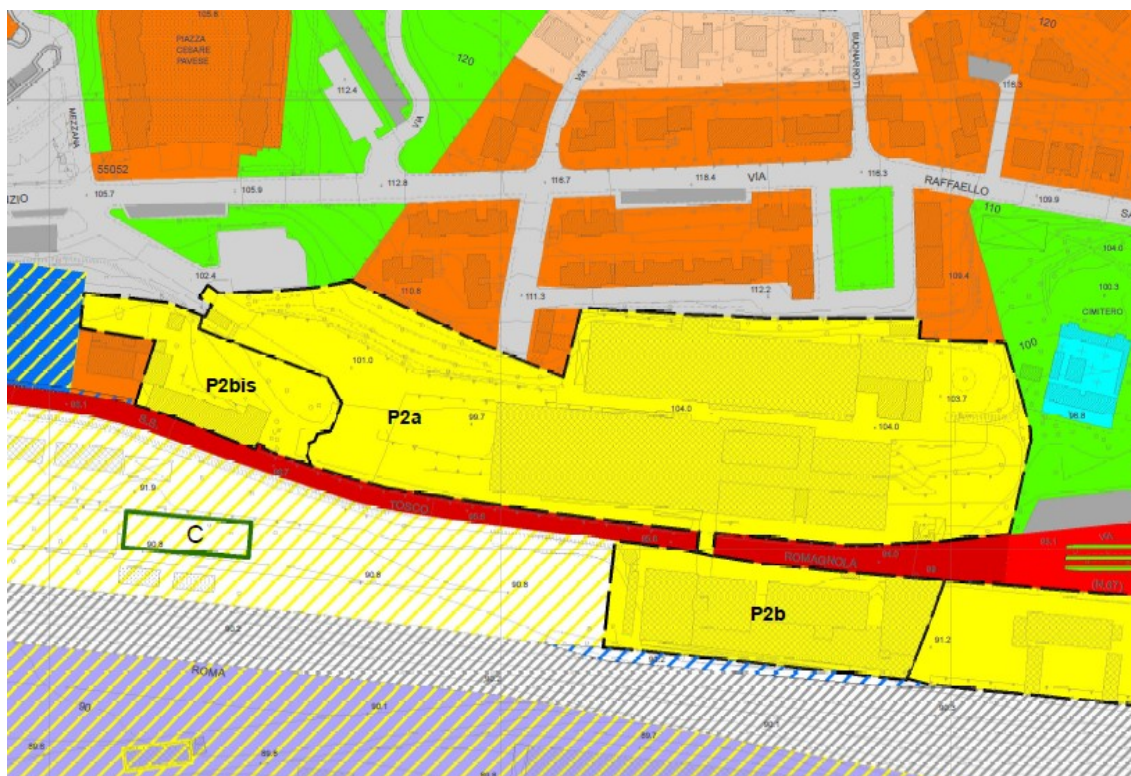


INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. LOCALIZZAZIONE**
- 3. CATASTO**
- 4. LA VARIANTE SUAP**
 - 4.1- LA MANCANZA DELLE AREE**
- 5. ASSOGGETTABILITA' A VAS**
- 6. ANALISI DI COERENZA E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI**
- 7. I PARCHEGGI**
- 8. ONERI**
- 9. LEGITTIMITA' URBANISTICA EDILIZIA**
- 10. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**
- 11. TERRE E ROCCE DA SCAVO**
- 12. SMALTIMENTO REFLUI**

1. PREMESSA

Oggetto del presente procedimento è la richiesta di Variante SUAP tramite Sportello Unico per le Attività Produttive - ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., afferente all'ambito a progettazione Unitaria P2bis Il Gobbo via Aretina



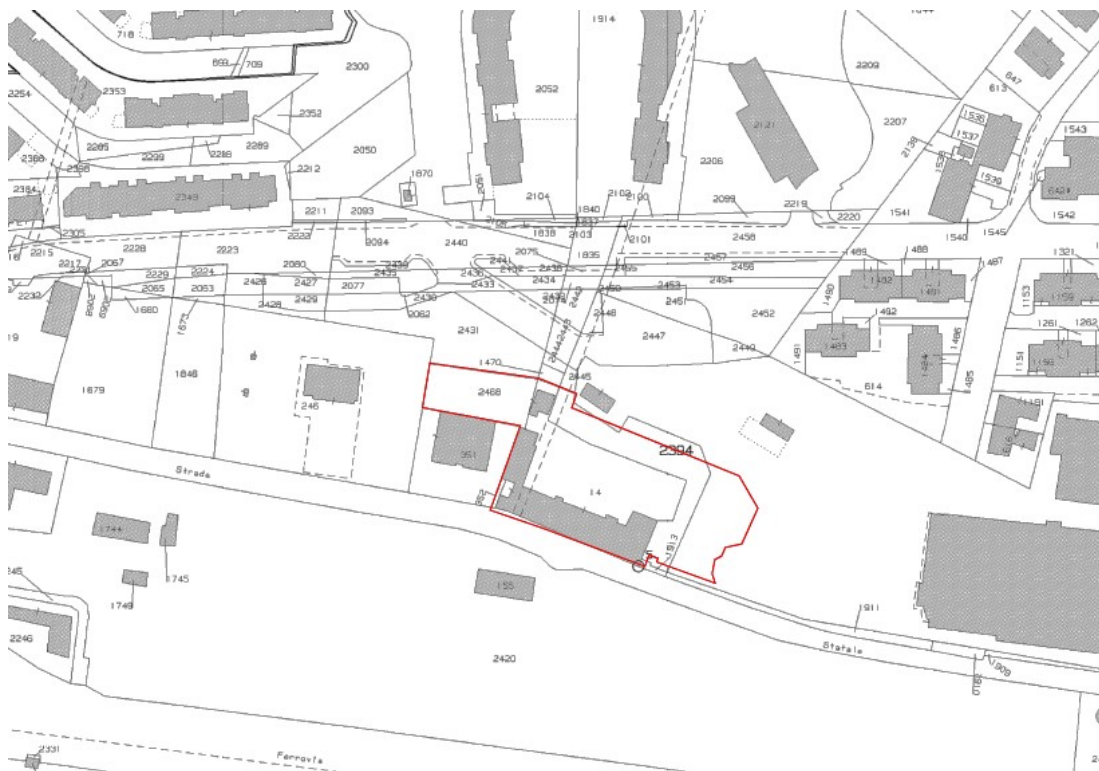
La Variante Suap costituisce inoltre proposta di Variante al Regolamento Urbanistico Vigente e Piano Operativo Intercomunale e Piano Strutturale Intercomunale adottati, in quanto necessita della modifica puntuale alla scheda del Comparto urbanistico a progettazione unitaria **P2 bis- il Gobbo-Via Aretina**, come meglio illustrato nel successivo paragrafo 4. LA VARANTE SUAP, che fa presupporre l'applicabilità dell'istituto della variante semplificata.

2. LOCALIZZAZIONE

Il complesso produttivo Ruffino Srl si colloca a sud- ovest del Comune di Pontassieve, in una zona a prevalente connotazione industriale- artigiana e commerciale con presenza di tessuto esclusivamente residenziale nella parte a nord del comparto.

3. CATASTO

Le aree occupate dallo stabilimento produttivo esistente e quelle su cui si propone l'ampliamento mediante SUAP sono di proprietà della stessa RUFFINO Srl e risultano così identificate al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Pontassieve : Foglio 99 p.IIle 14 sub da 501 a 526 il fabbricato; p.IIa 352; p.IIa 2468 in parte; 2394 in parte; p.IIa 8 in parte.



4. LA VARIANTE SUAP

Come noto, la normativa nazionale attuale deriva, in modo pressoché identico, dall'art. 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, il quale prevede(va) che, a fronte di un progetto edilizio riguardante un impianto produttivo in contrasto con lo strumento urbanistico, il responsabile del procedimento, qualora il progetto sia conforme alle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro e lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, **ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato**, può convocare una conferenza di servizi di cui all'art. 14 della legge 241/1990 per le conseguenti decisioni.

Se l'esito della conferenza di servizi comporta la variazione dello strumento urbanistico, la relativa determinazione costituisce proposta di variante (soggetta alle medesime forme di pubblicità previste per le varianti al PRG e con analoga facoltà di partecipazione dei terzi, mediante presentazione di opposizioni ed osservazioni) sulla quale si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale, essendosi l'apporto regionale già proceduralmente formato in seno alla conferenza di servizi.

4.1 La mancanza delle aree.

Dalla giurisprudenza formatasi sull'art. 5 del d.P.R. 447/1998 si ricava il seguente assunto fondamentale:

- il presupposto dell'assenza – o comunque dell' *“insufficienza in relazione al progetto presentato”* – di aree destinate dallo strumento urbanistico comunale all'insediamento di attività produttive, **rileva nel solo caso in cui il progetto riguardi il primo insediamento di un'attività produttiva, e non anche quando abbia ad oggetto l'ampliamento** o la riconversione di un'attività produttiva esistente. In particolare, nel caso di primo insediamento l'insufficienza delle aree deve essere valutata in termini quantitativi, essendo irrilevante la non

immediata fruibilità di aree destinate ad insediamenti produttivi, ma subordinate alla previa attuazione di un PUA. Al contrario, il citato presupposto è da ritenersi irrilevante nel caso di ampliamento o di ristrutturazione di un impianto produttivo esistente, atteso che l'area da destinare all'ampliamento dell'attività non può rinvenirsi altrove, ma deve trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale da ampliare.

Ma la giurisprudenza recente è ancora più pacifica e puntuale in tal senso: nella Variante SUAP l'obbligo per l'Amministrazione di valutare la mancanza di altre aree disponibili e di soluzioni alternative nel caso di **ampliamento di attività esistenti** deve ritenersi attenuato o addirittura superfluo, perché la specifica tipologia di progetto presentata comporta che l'ampliamento non possa che essere realizzato in stabile e diretto collegamento con l'insediamento principale da ampliare (cfr. TAR Veneto n. 716/2018 del 3 luglio 2018): *"Parimenti infondato è il secondo motivo, con il quale la parte ricorrente lamenta che lo strumento urbanistico è stato variato senza un'adeguata verifica della disponibilità di altre aree produttive nel territorio comunale in cui localizzare l'ampliamento e senza un'adeguata verifica della stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto, prescritte dalla normativa sullo sportello unico. Quanto al primo profilo, va infatti osservato **che in caso di ampliamento o ristrutturazione di attività esistenti**, al fine di non frustrare la ratio sottesa alla normativa speciale e derogatoria dello sportello unico per le imprese volta a snellire semplificando e concentrando in unico procedimento le molteplici attività amministrative necessarie allo sviluppo economico delle imprese in esercizio, l'obbligo per l'Amministrazione di valutare la mancanza di altre aree disponibili e di soluzioni alternative deve ritenersi attenuato o addirittura superfluo, perché la specifica tipologia di progetto presentata comporta che l'ampliamento non possa che essere realizzato in stabile e diretto*

collegamento con l'insediamento principale da ampliare". (cfr. Tar Lombardia, Brescia, Sez. I, 14 febbraio 2018, n. 180; Consiglio della Giustizia Amministrativa 23 dicembre 2016, n. 479; Tar Sicilia, Catania, Sez. I, 30 luglio 2015, n. 2103; Consiglio di Stato, Sez. IV, 6 maggio 2013, n. 2447)".

5. L'ASSOGGETTABILITA' A VAS

Ai sensi dell'art. 14 comma 1 della l.r. 65/2014, ***"Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).***

*Pertanto anche la Variante in oggetto sarà assoggettata a **verifica di assoggettabilità a V.A.S.***

6. ANALISI DI COERENZA E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

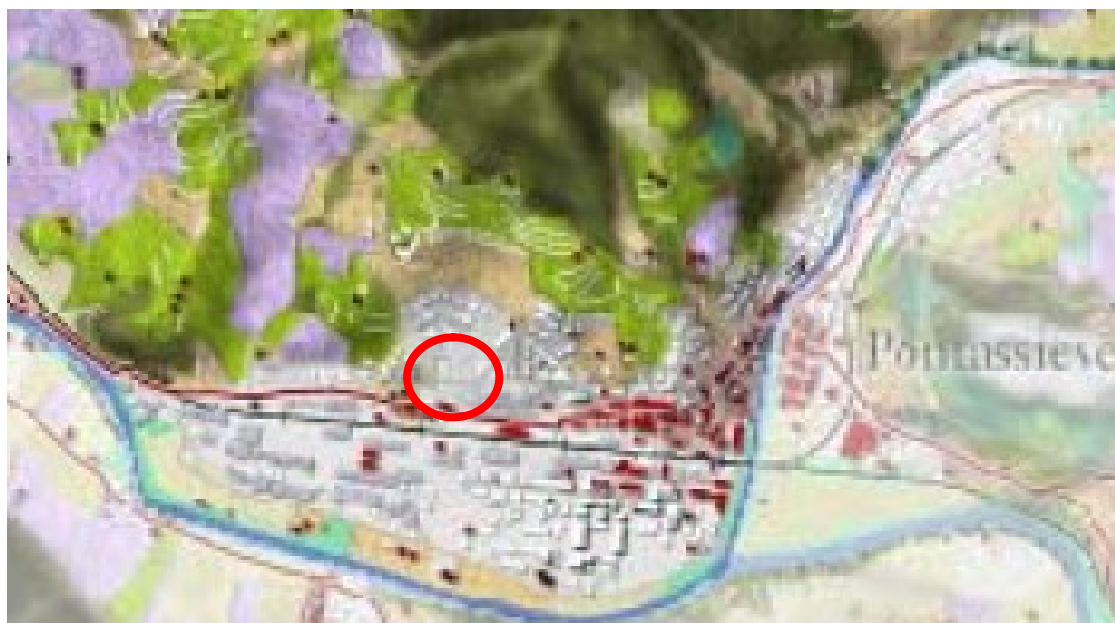
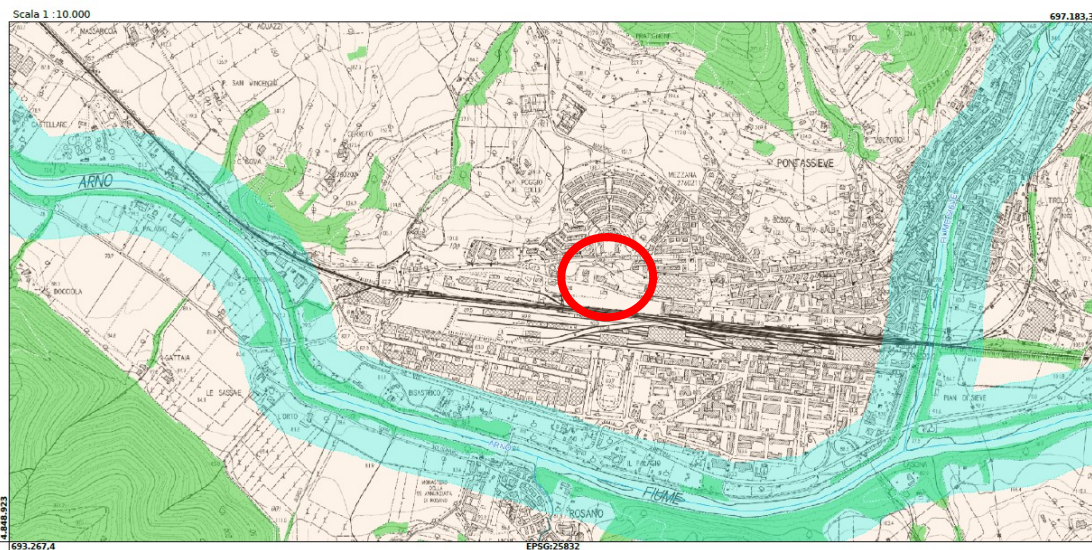
La variante in argomento non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con l'integrazione paesaggistica richiesta dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico, in particolare con gli obiettivi, prescrizioni e direttive inerenti la Scheda di Ambito 7- Mugello e relative invarianti strutturali. In particolare l'area in oggetto è esclusa dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.2 lett. b) D.Lgs 42/2004. Di seguito si allega la cartografica del PIT:

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Analizzando la scheda d'ambito 7-Mugello, per l'area in esame, la criticità che emerge consiste principalmente nella considerevole urbanizzazione del fondovalle che ha prodotto un indebolimento della struttura storica e delle relazioni trasversali tra i due versanti e tra questi ed il fondovalle. Gli effetti di questo fenomeno riguardano in generale:

- La destrutturazione e frammentazione del sistema insediativo a pettine

delle conche intermontane, con marginalizzazione di ruolo dei centri collinari e delle direttrici trasversali di collegamento.

Nel capitolo **indirizzi per le politiche** della stessa scheda d'ambito, si prescrive il *recupero delle relazioni tra i centri di valle e quelli collinari e montani, mediante la riqualificazione e la valorizzazione dei collegamenti trasversali, prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali, con particolare riferimento ai collegamenti di valore storico e/o paesaggistico*. Tale tema rappresenta uno dei fini più importanti del progetto, il cui scopo è certamente quello di concretizzare la connettività ciclo pedonale in direzione est ovest con il fine di collegare il quartiere di Mezzana alle altre infrastrutture.

Le direttive della scheda d'ambito sono infatti volte alla:

- Riqualificazione del sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle;
- salvaguardia dei varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse;
- esclusione di ulteriori processi di espansione degli insediamenti a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale, promuovendo contestualmente il recupero dei contenitori produttivi esistenti in disuso

Anche tali direttive, con il progetto di variante in argomento, vengono fedelmente osservate e rispettate in quanto:

- Il progetto riduce il numero delle unità immobiliari (da 14 u.i a carattere abitativo ad una sola unità a carattere produttiva), per ospitare un locale di invecchiamento per il vino, locali accessori e locali tecnici;

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

- Il progetto prevede l'attribuzione della medesima destinazione produttiva del comparto adiacente a quello in esame, senza introdurre altre destinazioni tantomeno quelle commerciali che avrebbero implicato l'aumento del traffico veicolare, la modifica alla viabilità, oltre alla necessità di nuovi parcheggi e spazi di sosta stanziale e di relazione.
- Il progetto attua altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente a parità di volume edificato, assicurando la coerenza con i tipi edilizi, con i materiali, i colori e le altezze, e opportunamente inseriti nel contesto assicurando altresì la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

In merito alla presenza del Fosso Di Mezzana, del quale nella scheda del RU è richiesta la sua ubicazione, nell'ambito delle indagini a supporto della progettazione dell'intervento edilizio è stato effettuato un rilievo topografico di dettaglio del piano campagna delle aree del comparto ed ad esso afferenti, da Via Raffaello Sanzio a Nord a Via Aretina a Sud (Agosto 2023). Nel mese di ottobre 2023 è stato effettuato un secondo rilievo mirato caratterizzazione delle reti fognarie ed acquedottistiche nonché dell'esatta ubicazione del reticolo idrografico classificato ai sensi della LR 79; l'implementazione del quadro conoscitivo è stata completata con l'acquisizione di alcuni strati informativi presso le amministrazioni competenti fra cui i Progetti inerenti alle opere di urbanizzazione dei comparti edificatori realizzati a nord dell'area di intervento (area denominata Mezzana) negli ultimi decenni.

Sono stati inoltre acquisiti i dati topografici realizzati a luglio 2021 nell'ambito della stesura del Piano Strutturale Intercomunale.

Il quadro conoscitivo che ne emerge presenta una configurazione molto diversa rispetto a quanto rappresentato nello strato informativo del Reticolo Idrografico (LR 79/12). Per maggiore approfondimento si rimanda allo studio idraulico allegato.

Le scelte progettuali adottate in particolare in riferimento alla presenza del Fosso di Mezzana, sono conformi a quanto stabilito in merito alle distanze dal R.D. 503/1904 nonché rispondenti alla fattibilità idraulica oggetto di deposito ex **DPGR 5R/2020 e L.R. 41/2018**.

In attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il governo del territorio), il detto regolamento contiene le disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Nello studio idrogeologico idraulico allegato alla presente, a cui si rimanda per approfondimenti sul tema, sono stati ampiamente esaminati i criteri di indagine e gli interventi previsti in relazione al rischio di alluvioni.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni, frequenti e poco frequenti, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

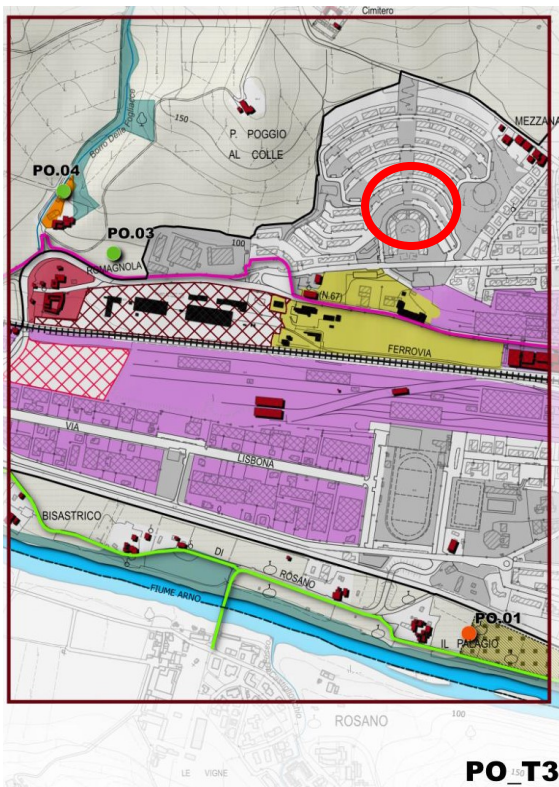
La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018.

In particolare, sono state valutate le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento **alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento**.

Le scelte progettuali hanno tenuto conto altresì delle disposizioni qualitative per le Utoe del PSI Valdisieve adottato. Il comparto P2BIS è compreso nella porzione occidentale di Pontassieve che si chiude con l'area

produttiva e artigianale compresa tra il fiume Arno e la ferrovia, adiacente all'area occupata da un distributore di carburanti e il quartiere di Mezzana.



PO T3 Transetto Borgonuovo Veroni PO_T3

Si delineano quindi molteplici occasioni di creare non solo nuove funzioni aperte ai cittadini, ma anche di tentare un ambizioso collegamento, perlomeno ciclopedonale, che colleghi la zona nord del capoluogo con la zona a sud della ferrovia.

In particolare, analizzati le criticità e le disposizioni qualitative, sono state date risposte progettuali a tutti i livelli. Riguardo la pericolosità idraulica, l'incongrua classificazione dei colatori fognari presenti, nel caso in esame il Colatore 2, per il quale è stata chiesta la derubricazione. In merito alla pericolosità geologica e sismica sono state eseguite le necessarie indagini rispondenti alle norme assicurando di intervenire ai sensi del vigente normato (NTC 2018). A tal fine sono stati altresì messi in campo monitoraggi con inclinometri affinché sia possibile una osservazione costante dei fenomeni che potrebbero interessare le aree coinvolte e quelle limitrofe. In merito alle criticità funzionali ed urbane, individuate la PSI

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

quali, per l'area in esame la carenza di funzioni e collegamenti nel quartiere di Mezzana, tra due porzioni di città a nord e sud della ferrovia, la variante proposta persegue il fine di attuare tali collegamenti pedonali e ciclabili con la previsione di realizzazione di un tratto di pista ciclabile e marciapiede pubblico lungo Via Aretina che consenta una connessione adeguata e sicura anche in direzione est ovest finalizzata al collegamento fra via Aretina e Via R. Sanzio.

In merito agli interventi relativi alle aree ferroviarie dismesse ed aree inutilizzate come rappresentato dall'area Il Gobbo, per le quali il PSI prevede la rigenerazione e insediamento di nuove funzioni anche produttive, la variante in argomento rappresenta sicuramente la corretta risposta con la previsione delle funzioni produttive che andranno ad implementare quelle già presenti nell'adiacente area dello stabilimento Ruffino, considerando che il comparto P2BIS in esame rappresenta il naturale completamento dell'area industriale limitrofa. Anche riguardo al cambio funzionale che la Variante prevede, rispetto alla Scheda del RU del comparto P2BIS IL GOBBO, ed in particolare la variazione della destinazione che **da commerciale e residenziale diviene produttiva**, gli impatti attesi saranno sicuramente migliorativi in relazione ai flussi di viabilità, alla necessità di aree di sosta ed a quella di aree collettive. In particolare, la costruzione del nuovo fabbricato che prevede la realizzazione di una bottegaia per l'affinamento in legno del vino, costituisce un ampliamento della attività produttiva che già viene svolta nell'adiacente stabilimento Ruffino. A tal riguardo, l'entità del numero degli addetti che saranno impiegati all'interno del nuovo locale, non sarà superiore a due unità. Trattandosi di attività enologica già svolta nell'adiacente comparto, gli operatori della bottegaia saranno i medesimi che già sono impiegati nello stabilimento o al massimo, affiancati da due nuovi operatori. Per tale ragione, anche dal punto di vista della necessità di nuovi posti di parcheggio all'interno del comparto, non si ravvisa la necessità di nuove previsioni; nel paragrafo che segue, viene esaminata la normativa e

dimostrata la non occorrenza del reperimento di parcheggi, in quanto come dimostrato di seguito, in quanto l'intervento non comporta il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione.

7. I PARCHEGGI

L'intervento rientra nell'ambito della Ristrutturazione Edilizia (Ricostruttiva), ai sensi dell'art 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e la scheda del RU vigente prevede anche la possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione verso il commerciale, turistico-ricettivo ed altre destinazioni a forte carico urbanistico; l'intervento – nel caso - era pertanto assoggettato al Piano Attuativo.

Nel nostro caso la situazione muta radicalmente.

L'ultima destinazione dell'edificio è residenziale, composta da almeno 14 uu.ii. abitative, oltre a varie pertinenze (magazzini, rimesse ecc.), per un totale di 26 uu.ii.

Non è invece riscontrabile la presenza di parcheggi.

Preme precisare altresì che trattandosi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva e non certo di nuova costruzione**, recitando la Legge 122/89 (Tognoli) all'art. 2 comma 2: ***Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione***», **non si prefigura la necessità del reperimento di parcheggi per la sosta stanziale**, conformemente a quanto stabilito all'art. 67 del RUC- Parcheggi privati pertinenziali ed alla Circolare 7 agosto 2003, n. 4174.

Altresì, la ricostruzione della volumetria da destinarsi ad edificio produttivo non determinerà un aumento di addetti da impiegare nello stabilimento e nella nuova bottaia: la forza lavoro che già è

impiegata nello svolgimento delle operazioni di cantina, nel limitrofo stabilimento, sarà la medesima che verrà occupata nelle attività dei nuovi locali, atteso che un locale per l'affinamento del vino sarà interessato dalla presenza degli operatori esclusivamente durante la vendemmia e durante l'anno solo per le sole operazioni di controllo, per questo è prevista la presenza sporadica di 2 addetti. Per tale ragione l'eventuale impatto atteso ai fini del reperimento di nuovi posti auto è pressoché nullo. **Il parcheggio che attualmente viene utilizzato dagli operai dello stabilimento in orario di lavoro continuerà ad essere adeguatamente dimensionato al parcheggio dei mezzi dei lavoratori.**

In estrema sintesi:

L'intervento di recupero non comporta la necessità di reperire ulteriori aree a parcheggi pubblici o di relazione.

Si allega alla presente la Tavola grafica n° 20 attestante il rispetto della norma citata ed il relativo reperimento di spazi pubblici (percorso ciclo pedonale) all'interno del comparto P2BIS.

8. GLI ONERI CONCESSORI

Il riferimento normativo riguardante più espressamente il pagamento degli oneri, è rappresentato dall'art. 184 della L.R. 65/2014, per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione:

Art. 184

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi **che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:**
- a) aumento delle superfici utili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'articolo 216;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - c) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3.

Analizzando i tre punti:

- a) Come si evince dalla Tavola n.09 (dimostrazione S.U.- stato attuale) e Tavole n°16 e 17 (dimostrazione S.U. stato di progetto) si passa dagli **attuali mq. 936,20 di Superficie Utile ai mq. 1094,09 di progetto**; le superfici sono state determinate nel rispetto del DGPR N°39/R/2018, art. 12
- b) Attualmente il fabbricato ha destinazione residenziale, almeno per quanto riguarda i 14 alloggi. Le restanti pertinenze, i magazzini al piano terreno, hanno ancora destinazione agricola. Pertanto il cambio di destinazione comporta la corresponsione degli oneri, la primaria e la secondaria, questa potrà essere scomputata.
- c) Si passa, come detto, da 26 uu.ii. (14 residenze e 12 pertinenze) a una sola unità industriale.
- Mentre per quanto riguarda gli oneri commisurati al costo di costruzione il riferimento è il successivo art. 189, che riprende interamente il disposto dell'art. 19 comma 1 del DPR 380/2001.

Art. 189

Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza

1. La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

9. LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEL FABBRICATO

Le argomentazioni che precedono questo paragrafo, ci guidano anche nell'accertamento della legittimità del fabbricato, esistente già al 14.12.1939 con la stessa identica consistenza planivolumetrica attuale, fatta eccezione per la presenza di minime difformità interne. L'unico intervento edilizio riscontrato successivamente, riguarda la

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

D.I.A ex art. 19 L 241/1990 presentata in data 16.06.1995 con prot. 17.133; gli elaborati grafici allegati allo stato attuale confermano la legittimità dell'edificio e la sostanziale conformità all'attuale consistenza rilevata. Per quanto riguarda il nostro caso vale la pena di riportate quanto stabilito dal comma 7ter art. 133 della L.R. 65/2014:

*Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti **la verifica della legittimità dello stato di fatto** dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è **effettuata unicamente in relazione alla volumetria complessiva o alla superficie totale dello stesso ed ai relativi parametri urbanistici ed edilizi** da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile. La disposizione di cui al periodo precedente non si applica nel caso di immobili soggetti ai vincoli previsti dal Codice e, in ogni caso, qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali di cui all'articolo 197.*

I fabbricati presenti nel comparto edilizio **P2BIS**, fanno parte del patrimonio edilizio storico già presente al Catasto Leopoldino come mostra l'immagine che segue.



STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

Fonte regione Toscana Castore

La successiva serie di foto tratte dalla Fototeca della Regione Toscana, mostrano come l'evoluzione del tessuto urbano intorno al fabbricato si sia modificata pur conservando la consistenza del nostro immobile nello stato originario.

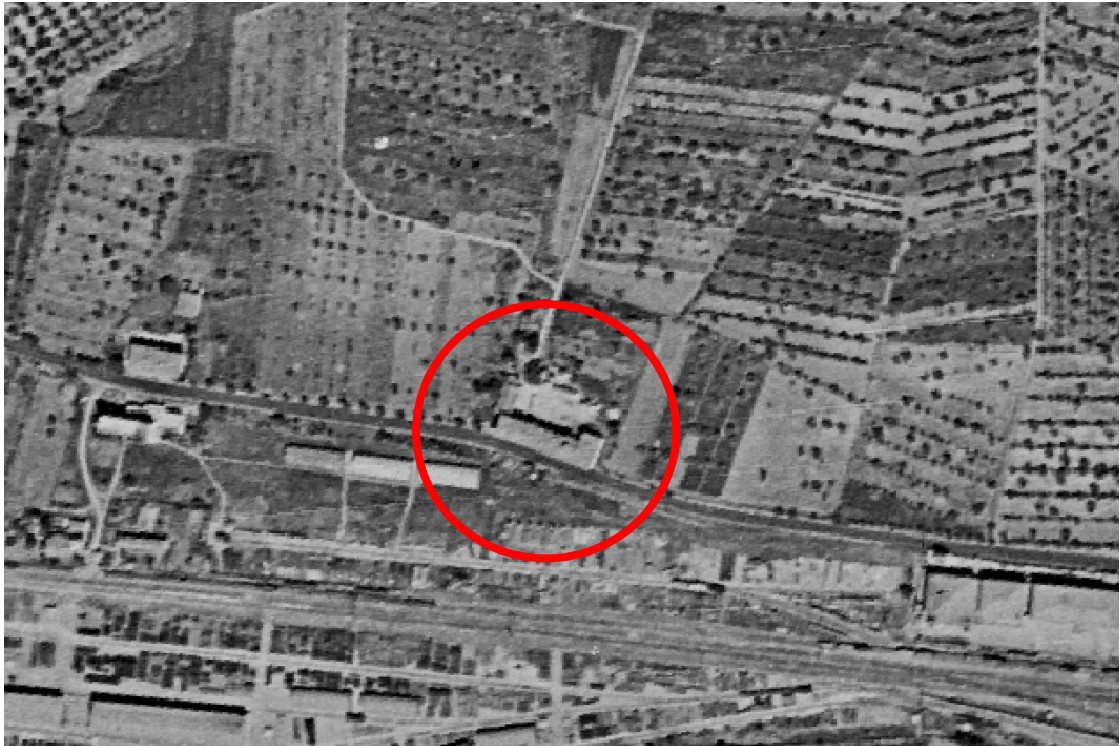


Foto al 1954 (fonte : Regione Toscana Fototeca)

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it



Foto aerea al 1978 (fonte : Regione Toscana Fototeca)



Foto al 1988 (fonte : Regione Toscana Fototeca)

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

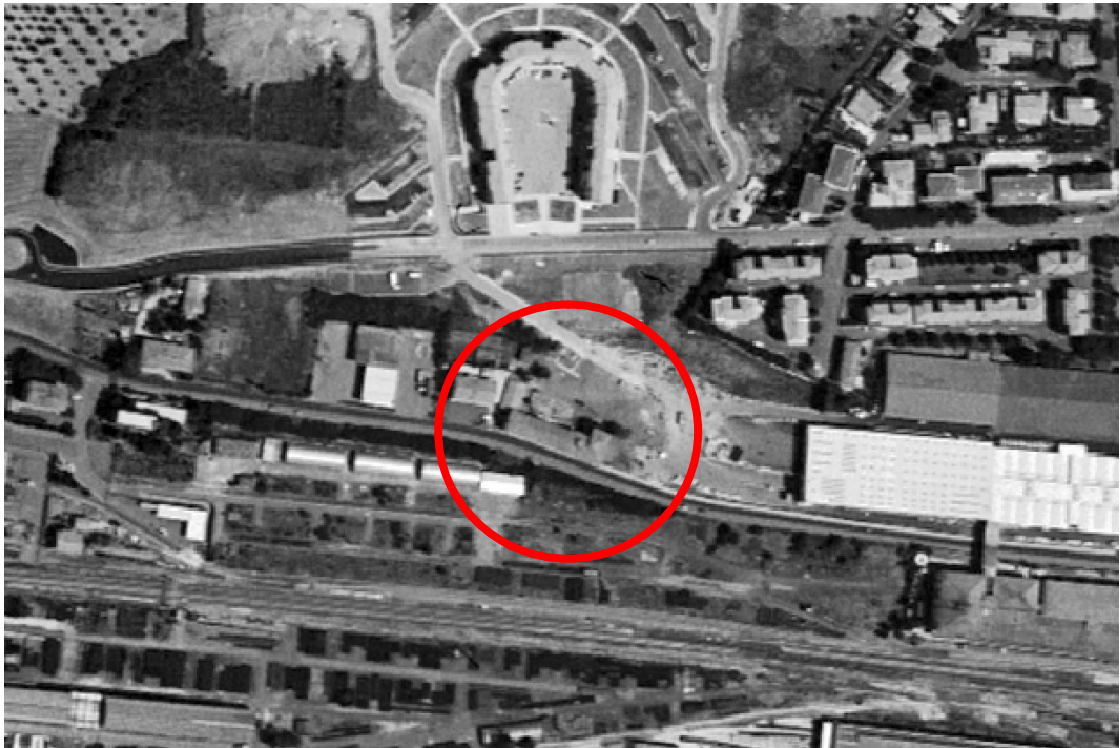


Foto al 1996 (fonte : Regione Toscana Fototeca)



Foto al 2007 (fonte : Regione Toscana Fototeca)

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it



Foto al 2010 (fonte : Regione Toscana Fototeca)



Foto al 2013 (fonte : Regione Toscana Fototeca)

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it



Foto al 2016 (fonte : Regione Toscana Fototeca)



Foto al 2019 (fonte : Regione Toscana Fototeca)

Consulenza e Collaborazione:
Silvia Nucci Architetto

Art. 99 comma 4:

La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dalla documentazione di cui all'articolo 133, comma 7 bis, fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 per gli edifici situati nel territorio rurale.

Che rimanda all' Art 133 comma 7 bis:

La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti.

ed all'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001:

*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

10. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Obiettivi e previsioni della Variante al R.U.

I principali obiettivi che si pone la Società Ruffino s.r.l., mediante la Variante al RU, sono i seguenti:

1. Modifica del tipo di intervento edilizio consentito, **da ristrutturazione urbanistica a ristrutturazione edilizia ricostruttiva;**

2. modifica della destinazione d'uso dell'immobile, per prevedere quella **produttiva industriale** in analogia a quella relativa alla attività produttiva industriale del complesso adiacente.
3. modifica allo strumento di attuazione dell'intervento, da Piano Attuativo a Intervento diretto (Permesso di Costruire Convenzionato)

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fabbricato "il Gobbo"

A livello urbanistico ed edilizio gli interventi previsti con l'attuazione della Variante sono rappresentati dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva del fabbricato ubicato a presidio del comparto edilizio P2bis "Il Gobbo".

Questi saranno attuati mediante un intervento che prevede il recupero del Volume Edificato nell'ambito a progettazione unitaria, con demolizione e ricostruzione su diverso sedime. Inoltre è prevista la realizzazione di un percorso pedonale in direzione est-ovest, lungo la Via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al completamento del collegamento ciclopedonale tra Piazzale Ruffino e Casa Rossa, e alla futura realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con la sovrastante piazza Cesare Pavese e la Via Aretina, in direzione nord-sud, (cfr. tavola 10 dove è stato graficizzato un sedime indicativo del percorso pedonale di uso pubblico di connessione tra Via Aretina e Piazza Cesare Pavese)

A tal fine si precisa che, come meglio rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla richiesta di Variante e alla pratica di P.D.C., in conformità alle prescrizioni relative alla scheda Norma in variante, inerenti la Fattibilità Idraulica dell'intervento, per la presenza del

Fosso di Mezzana o “Colatore 2 di Pontassieve”, secondo la nomenclatura utilizzata nel Piano strutturale intercomunale in corso di approvazione, che corre in direzione nord-sud lungo il perimetro ovest del comparto, sarà necessario mantenere una fascia di rispetto di 10 metri dal corso d’acqua, libera da nuove costruzioni, dove gli interventi edilizi previsti riguarderanno esclusivamente la demolizione dei manufatti edilizi esistenti e la messa in pristino, con semplice sistemazione a verde. Ovviamente, per assicurare continuità al percorso ciclopedonale in direzione est-ovest, lungo Via Aretina è prevista la successiva realizzazione del collegamento pedonale in direzione nord sud, per assicurare continuità con la sovrastante piazza Cesare Pavese.

Inoltre sempre in conformità con la scheda norma, nel progetto è previsto il mantenimento di una citazione architettonica che richiama la memoria storica del fabbricato preesistente. A tal fine infatti, si evidenzia che parte della facciata del fabbricato, verrà tramandata come segno architettonico seppur mediante l’utilizzo di sistemi costruttivi contemporanei che prevedono la stampa in scala 1:1 su lamiere microforate che riprodurranno fotograficamente l’aspetto esteriore del fabbricato del “Gobbo”.

Inoltre l’intervento edilizio ha lo scopo di recuperare il Volume edificato esistente per la ricostruzione di un fabbricato da destinare all’attività produttiva, in particolare per la realizzazione di un ambiente da destinare a bottaia per l’affinamento in legno del vino prodotto nelle varie tenute dell’azienda il cui stabilimento, è ubicato nelle immediate adiacenze nel comparto urbanistico adiacente e rappresenta il naturale completamento dell’attività produttiva ivi svolta. Saranno ovviamente realizzati anche locali tecnici deputati ad accogliere tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

degli impianti a servizio delle attività ivi svolte. La storia di Ruffino prende inizio nel 1877 due cugini, Ilario e Leopoldo Ruffino, realizzarono il loro comune sogno di creare grandi vini fondando una piccola cantina a Pontassieve, alle porte di Firenze. La regione poteva già vantare una tradizione plurisecolare di vini eccellenti e rigogliosi vigneti. La reputazione di Ruffino si affermò definitivamente sia a livello nazionale che internazionale attraverso i numerosi premi vinti dal Chianti Ruffino a partire dalla fine dell'Ottocento, e diventando il primo Chianti a venire importato negli Stati Uniti. Oggi, a più di 135 anni dalla sua fondazione Ruffino continua ad esprimere attraverso il suo impegno nella produzione e vendita del vino, la storia e la tradizione della Toscana anche attraverso azioni virtuose come il recupero del vetusto fabbricato presente nel lotto che comunque rappresenta una presenza caratterizzante questa parte del tessuto urbano di Pontassieve di cui giustamente, come ribadito nella scheda di Variante nel paragrafo invariante strutturali, sarà conservata una citazione architettonica che richiami il valore testimoniale dell'edificio, da lungo tempo presente.

La bottegaia sarà un grande ambiente di forma rettangolare di circa 675 mq. che potrà ospitare tini in legno da 150hl. per una capacità totale di circa 7200hl. che si svilupperà per un'altezza di 7 m.

Il grande locale sarà affiancato da altri ambienti che ospiteranno i servizi igienici per i dipendenti suddivisi per sesso, da locali tecnici adeguatamente dimensionati per il contenimento di tutte le attrezzature impiantistiche, relative agli impianti meccanici, elettrici, idrici e condizionamento per il funzionamento della bottegaia stessa.

Inoltre al piano primo, della porzione ovest del fabbricato di progetto, saranno collocati altri ambienti a corredo della bottaia, che serviranno ad ospitare altre funzioni legate all'attività produttiva, quali laboratorio, ripostigli, depositi e servizi igienici.

Il nuovo fabbricato sarà collocato in luogo del fabbricato esistente ad una quota di imposta leggermente superiore in conformità alle prescrizioni di carattere idraulico dovute alla presenza del fosso di Mezzana e alla fascia di rispetto che ne deriva sul lato ovest.

L'immobile sarà costruito con materiali e tecniche sostenibili; saranno realizzate strutture portanti in acciaio e tamponamenti a secco; l'involucro edilizio avrà un adeguato isolamento termico, ed il paramento esterno sarà realizzato mediante l'impiego di pannelli metallici che rivestiranno completamente, sia la facciata che in parte la copertura del fabbricato. Gli impianti saranno ad alta efficienza energetica. Saranno installati sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili. È previsto l'utilizzo di materiali e tecniche con certificazione LEED che concerne tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione con un approccio orientato alla sostenibilità, assicurando le prestazioni dell'edificio in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, secondo il progetto e le caratteristiche del sito.

11. TERRE E ROCCE DA SCAVO E RESIDUI DA DEMOLIZIONE

Le terre e rocce provenienti dallo scavo saranno opportunamente trattate secondo la norma vigente in materia. Al momento non è

previsto il loro riutilizzo in cantiere seppur sia stata eseguita la loro caratterizzazione di cui si allegano i risultati positivi ai fini del loro eventuale riutilizzo nel sito di scavo quindi all'interno del comparto P2bis- Allegato 4. Pertanto saranno conferite a discarica così come anche i residui derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti.

Per la quantificazione dei volumi di scavo si rimanda alla **tavola grafica allegata n° 23; riassumendo siamo di fronte a circa 3085 mc. di scavo e 1300 mc di riporto.**

12. SMALTIMENTO REFLUI

Le acque meteoriche delle aree esterne saranno intercettate a monte del fabbricato e convogliate in un collettore collegato alla fognatura esistente lungo il lato ovest. Le acque nere e quelle industriali invece raccolte e sottoposte a trattamento, come ampiamente descritto negli elaborati di progetto allegati alla Variante ed al PDC a firma dell'ing. Staiano.

La rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche è rappresentata nell'elaborato:

L955_B.03_Planimetria_Interventi_Progetto_Gestione_Reflu e_Meteoriche_r01

Si specifica che la nuova configurazione dell'area è tale da non modificare i deflussi generati; allo stato di progetto volumi e portate massime confluite in pubblica fognatura sono immutati rispetto alla configurazione attuale.

La rete è composta da due linee. La prima, ubicata al lato nord rispetto al nuovo fabbricato, è costituita da condotte DN350 Di300 e pendenza 0.3% che confluiscono nella dorsale al lato Ovest del nuovo edificio caratterizzata da una condotta DN400 Di347 a pendenza 0.5%. La seconda posta a Sud del fabbricato è composta

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

da un'unica dorsale costituita da condotte DN350 Di300 e pendenza 0.3%.

Entrambe le linee recapitano le acque raccolte nella pubblica fognatura ad ovest nel pozzetto denominato PC17

Le acque reflue industriali del ciclo produttivo sono rappresentate dalle acque di lavaggio delle botti; Il processo, discontinuo per sua natura, produce circa 60 mc di refluo ogni sei mesi, in un periodo di tempo concentrato con durata dai 10 ai 15 gg lavorati.

Come evidenziato nell'analisi stato attuale, il complesso industriale Ruffino è dotato di un impianto di trattamento della acque industriali; il presente progetto prevede che durante il processo di lavaggio le acque reflue vengano convogliate direttamente all'impianto di trattamento.

Allo scopo il progetto prevede la realizzazione di una vasca di accumulo da 5 mc, in grado di garantire l'accumulo dei reflui prodotti in circa mezza giornata di lavaggi.

Dalla vasca, attraverso un piccolo impianto di sollevamento, i reflui verranno ricondotti alla rete di acque industriali esistenti.

I Tecnici

Geom. Luigi Rocchi

Arch. Silvia Nucci

Allegati:

- Scheda urbanistica vigente
- Scheda urbanistica con correzioni
- Scheda urbanistica di variante
- Allegato 1- planimetrie catastali
- Allegato 2- dichiarazione barriere architettoniche



STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)
Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

- Allegato 3- schema di convenzione
- Allegato 4- caratterizzazione terre
- Tavola 00- inquadramento urbanistico
- Tavole 01-planimetria generale d'insieme
- Tavola 02- profili stato attuale
- Tavola 03- rilievo fabbricati- piano terra
- Tavola 04-rilievo fabbricati-piano primo
- Tavola 05-rilievo fabbricati-piano secondo
- Tavola 06-rilievo fabbricati-prospetti
- Tavola 07-rilievo fabbricati-sezioni
- Tavola 08-calcolo volume attuale
- Tavola 09-calcolo superficie attuale e accessoria
- Tavola 10-Planimetria generale stato di progetto
- Tavola 11-Pianta piano terra_ stato di progetto
- Tavola 12-Pianta piano primo_ stato di progetto
- Tavola 13-Pianta piano coperture_ stato di progetto
- Tavola 14-prospetti e sezioni_ stato di progetto
- Tavola 15-Calcolo volume_ stato di progetto
- Tavola 16-Calcolo superficie utile e verifiche luoghi di lavoro p.t._ stato di progetto
- Tavola 17-Calcolo superficie utile e verifiche luoghi di lavoro_ p.1._ stato di progetto
- Tavola 18-Progetto pista ciclabile e marciapiede_ stato di progetto
- Tavola 19-verifica permeabilità del suolo_ stato di progetto
- Tavola 20-zonizzazione e verifica spazi pubblici_ stato di progetto
- Tavola 21-planimetria generale_ stato sovrapposto
- Tavola 22-profilo_ stato sovrapposto
- Tavola 23-calcolo volumi di scavo_ stato di progetto
- Tavola 24- rendering e viste_ stato di progetto
- Tavola 25- particolari costruttivi
- Tavola 26- verifica barriere architettoniche_ stato di progetto
- Tavola 27- elaborato tecnico della copertura
- Relazione Energetica dell'edificio (Legge 10)
- Documentazione previsionale di impatto acustico
- Schema e relazione impianto fotovoltaico
- Relazione tecnica smaltimento reflui e acque meteoriche
- Tavola grafica stato attuale reflui e meteoriche
- Tavola grafica di progetto reflui e meteoriche
- Allegato H- soggetti coinvolti
- Allegato C-Domanda di permesso di costruire
- Allegato D-Relazione di asseverazione
- Computo metrico estimativo oo.pp.

Completano il progetto la documentazione precedentemente trasmessa consistente:

STUDIO TECNICO ROCCHI

Via Firenze n. 87 – 53045 Montepulciano Stazione (SI)

Tel 0578 738036 - info@studiotecnicorocchi.com - luigi.rocchi@geopec.it

- Relazione geologica
- Relazione geotecnica
- Studio idraulico costituito da relazione idrologica idraulica e tavole grafiche
- Analisi risposta sismica locale
- Progetto impianto elettrico
- Progetto impianto meccanico
- Valutazione acustica preliminare
- Documento preliminare VAS