



Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica Associato**

Ambito a progettazione unitaria P2bis “Il Gobbo” nel capoluogo di Pontassieve – Istanza di Variante urbanistica SUAP ai sensi del D.P.R. 160/2010 presentata dall’Azienda Ruffino s.r.l.

CONFERENZA DEI SERVIZI

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 18 della LR 65/2014

Pontassieve, 22 febbraio 2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Fabio Carli)

INDICE

1. Premessa	3
1.1. Evoluzione della disciplina dell'ambito P2bis all'interno del vigente RUC	3
2. La Variante Suap ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.	6
3. Descrizione della Variante	7
4. Descrizioni delle fasi procedurali	7
5. Profilo di coerenza interna ed esterna	9
5.1. Coerenza esterna.....	9
5.2. Coerenza interna	11
6. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale	14
7. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato.....	14
8. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale	14
9. Approfondimento rispetto al PIT-PPR	15
9.1. Le invarianti strutturali	15
9.2. Direttive della scheda d'ambito	16
9.3. Prescrizioni relative all'elaborato 8b	16
10. Estratti cartografici	17
11. Approfondimento analisi dpgr 5/R/2020 in materia di pericolosità idraulica	20
12. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale	20

Allegati:

A – Scheda norma vigente Ambito P2bis

B – Parere Settore Pianificazione su ammissibilità della Variante

1. Premessa

In data 15/12/2023 è stata presentata dall'Azienda Ruffino una richiesta, repertoriata come istanza n°1095/2023 protocollo 22737, di Variante Urbanistica mediante procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, relativa all'ambito assoggettato a progettazione unitaria **P2bis – Il Gobbo - via Aretina** sito nel capoluogo di Pontassieve.

1.1. Evoluzione della disciplina dell'ambito P2bis all'interno del vigente RUC

La vicenda urbanistica dell'ambito di trasformazione P2bis è stata contraddistinta, all'interno del vigente Ruc, dalla presenza di numerose varianti, prevalentemente richieste dalla proprietà Ruffino in dipendenza delle variazioni delle strategie di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non specificatamente produttivo, nella fattispecie l'edificio denominato Il Gobbo, interno alla proprietà dell'azienda e prospiciente la viabilità comunale di Via Aretina.



Fig. 1 Inquadramento su ortofoto stabilimento e proprietà Ruffino con outline perimetro ambiti di trasformazione Ruc P2 e P2bis "Il Gobbo"

In particolare:

- Nel regolamento urbanistico vigente approvato nell'anno 2004 l'area oggetto di variante era parte integrante dell'ambito a progettazione unitaria P2 Ruffino inerente il complesso degli edifici direzionali e produttivi dell'Azienda posti a monte ed a valle della SS 67.

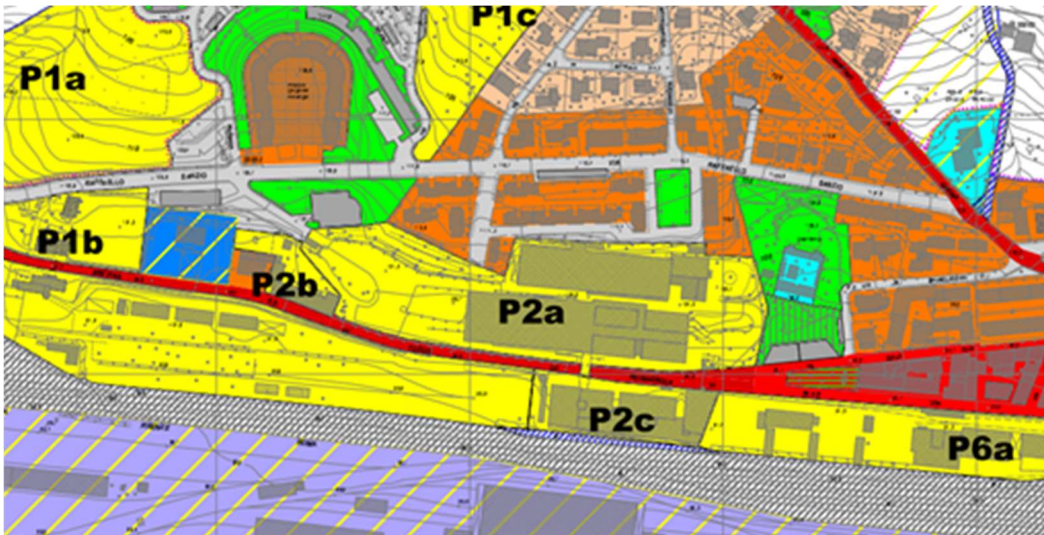


Fig. 2 -Estratto dalla tavola D31 Assetto del territorio del Ruc all'approvazione del Piano con focus sull'area di trasformazione Ruffino e relativi sottoambiti

- Nell'anno 2007 è stata approvata la 3^a Variante al Ruc (Burt 5/9/2007) inerente le aree ferroviarie e le limitrofe aree Ruffino, all'interno della quale si procedeva a variazioni normative della disciplina dell'ambito di trasformazione P2 Ruffino; tale ambito unitario era in quella fase suddiviso in 3 sottoambiti , P2A le cantine e gli uffici, P2B l'area ed edificio del Gobbo, P2C l'edificio storico con gli uffici posto a valle della Via Aretina. La variante prevedeva il recupero dell'edificio Il Gobbo e la definizione delle utilizzazioni compatibili, residenza e manifatture.
- Nel febbraio 2010 è stata approvata la variante n. 7 al vigente Ruc , definita Secondo RU, con tale variante l'ambito unitario P2 Ruffino veniva suddiviso in due ambiti a trasformazione unitaria P2 e P2bis "Il gobbo", dotati ciascuno di specifica scheda norma; per l'ambito P2bis Il Gobbo era previsto il recupero dell'edificio del Gobbo, la realizzazione di percorso pedonale e pista ciclabile di interesse pubblico, venivano definite le utilizzazione compatibili per l'edificio oggetto di recupero commercio al dettaglio e servizi alla persona

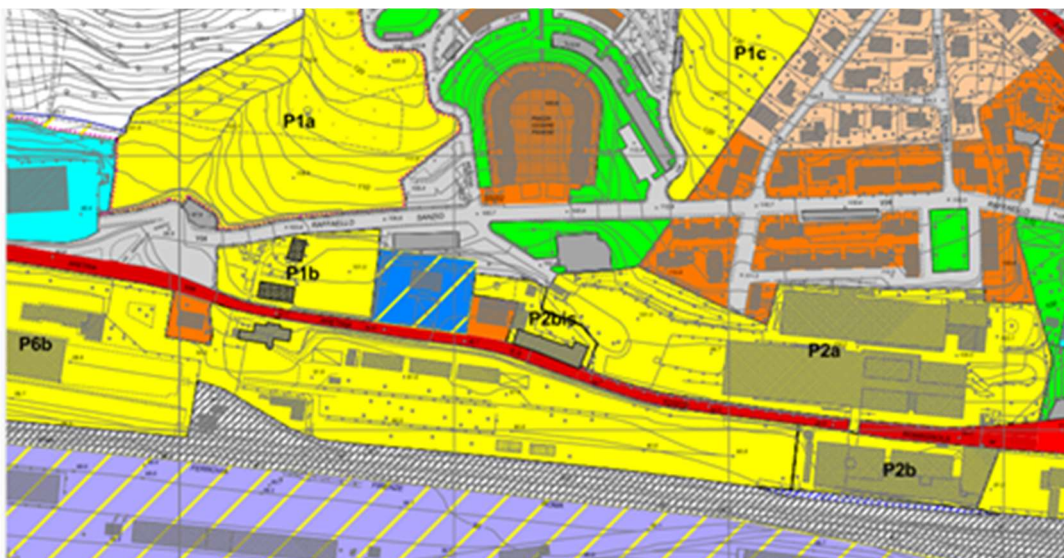


Fig. 3 Estratto dalla tavola D31 Assetto del territorio del Ruc all'approvazione della Variante con la suddivisione in due distinti ambiti P2 e P2bis della proprietà Ruffino

- Nell'aprile del 2014 è stata approvata la variante n. 14 al Ruc (Burt_14 del 9/4/2014) inerente le aree ferroviarie e le aree Ruffino; la modifica riguardava solo l'ambito P2bis "Il Gobbo" in termini di revisione del perimetro dell'ambito e variazione delle prescrizioni inerenti gli standard urbanistici.
- Nel febbraio 2017 su richiesta diretta dell'Azienda Ruffino veniva approvata una ulteriore variante al Ruc (n. 20, Burt n. 8 del 22/2/2017) inerente la disciplina di ambito P2bis; nella fattispecie le modifiche introdotte con la variante riguardavano:
 - modifica perimetrazione ambito
 - **revisione classificazione edificio Il Gobbo e introduzione nella disciplina dell'ambito della possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume e SE ma su diverso sedime**
 - possibilità di realizzazione di media struttura di vendita
 - adeguamento parametri urbanistici della scheda (parcheggi pertinenziali e pubblici)
- Nel ottobre del 2019 sempre in seguito a specifica richiesta dell'Azienda Ruffino, veniva approvata ulteriore variante al Ruc (n. 29, Burt 40 del 2/10/2019) inerente la modifica della disciplina di ambito P2bis "Il Gobbo"; in particolare venivano variate le utilizzazioni compatibili introducendo la ricettività variando contestualmente i relativi parametri urbanistici, veniva infine allegato alla scheda norma uno schema direttore inerente il posizionamento dei percorsi pedonali e ciclabili pubblici connessi con l'attuazione dell'ambito.

Pertanto, alla presentazione della variante SUAP cui trattasi, avvenuta nel dicembre u.s., la disciplina vigente sull'ambito era disciplinata dalla tavola D3.1 del Sistema insediativo di Pontassieve di seguito riportata per estratto e dalla Scheda norma P2bis approvata nell'ottobre 2019 allegato **A** alla presente relazione.



Fig. 4 – Estratto dalla tavola di Ruc vigente D3.1 Assetto del Territorio - Sistema insediativo Pontassieve

2. La Variante Suap ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Nel dicembre 2023 l'Azienda Ruffino ha presentato al SUAP del Comune di Pontassieve una nuova richiesta di variante urbanistica alla disciplina dell'ambito P2 bis, questa volta finalizzata all'approvazione di un progetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva necessario per la realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo da destinarsi a Bottaia per l'invecchiamento del vino prodotto nella limitrofa cantina.

La variante è stata presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 che recita testualmente:

"Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore";

Il Suap associato ha chiesto con nota protocollo 22737 del 15/12/2023 al Settore scrivente parere di competenza circa la legittimità della variante presentata, necessario e preliminare all'attivazione della conferenza di Servizi prevista dall'art. 8 del DPR 160.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Settore urbanistica, ha inviato al Suap in data 22/12/2023 prot.32030 il parere, che si riporta quale allegato **"B"** alla presente relazione ed a cui si rimanda per approfondimenti, di coerenza dell'istanza di variante al disposto dell'art. 8 del DPR 160/2010, come pure al quadro normativo e urbanistico di riferimento (Art. 35 LR 65/2014) vigente in Regione Toscana, nella Città Metropolitana di Firenze e nel comune di Pontassieve.

Per i contenuti la variante ricade nel comma 1 lettera b) dell'art. 252-ter: " *b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;*" la procedura è quella della variante semplificata di cui al Titolo II capo IV della legge regionale urbanistica.

Si ricorda come il Comune di Pontassieve sia in regime di salvaguardia di cui all'art. 222. Avendo avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo (POI) può comunque procedere all'approvazione di varianti che riguardano i contesti produttivi esistenti ai sensi dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014.

3. Descrizione della Variante

La variante al RUC interessa la modifica della **sola scheda norma** relativa all'ambito a progettazione unitaria identificato come **P2bis – Il Gobbo – via Aretina**, mentre rimane invariata la tavola D3.1 Assetto del Territorio – Pontassieve.

Rispetto alla vigente disciplina la Variante richiesta comporta

- La modifica dei dati quantitativi delle volumetrie presenti nell'ambito derivante dalla attuale ed effettiva consistenza dell'edificio esistente il Gobbo oggetto di demolizione e ricostruzione
- La modifica dell'altezza massima prevista per il nuovo edificio da 14 metri a 10 metri e 2 piani fuori terra
- La modifica delle utilizzazioni compatibili previste per l'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con l'ammissibilità della **sola funzione Produttiva** direttamente collegata con l'attività primaria dell'Azienda svolta nel confinante stabilimento Ruffino
- La modifica della prescrizioni inerente il mantenimento del segno di richiamo del valore storico testimoniale dell'edificio esistente
- La modifica dello strumento di attuazione dell'intervento da Piano attuativo a intervento diretto mediante Permesso a costruire convenzionato inerente Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.
- L'aggiornamento delle indagini ex dpgr 5/R con inclusione di modellazione idraulica dell'esistente Fosso del Gobbo e relative fattibilità

4. Descrizioni delle fasi procedurali

Richiamando il parere di coerenza della variante allegato il sottoscritto Responsabile del Procedimento ha ritenuto necessario procedere, preliminarmente alla seduta della Conferenza di Servizi, la cui convocazione rimane di competenza del Suap, all'espletamento delle seguenti fasi necessarie per la completezza dell'iter procedurale in relazione al disposto normativo vigente, in particolare:

- Espressione di atto di indirizzo della Giunta Municipale inerente l'interesse pubblico della variante e relativo mandato al Settore Urbanistica di predisporre gli atti necessari
- Deposito al Genio Civile di Firenze delle analisi ed elaborazioni ex dpgr 5/r/2020 al fine di permettere alle strutture Regionali competenti di esprimersi sugli aspetti legati alla pericolosità e fattibilità idrogeologica e sismica (art. 104 LR 65/2014)
- Espressione da parte del soggetto procedente VAS individuato nel Consiglio Comunale di Pontassieve sulla richiesta al Soggetto competente individuato nella Gestione Associata VAS dell'Unione dei Comuni Valdisieve inerente la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della Variante ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010
- Espressione del parere di esclusione da VAS da parte del soggetto competente VAS

Parallelamente, data l'incompletezza e talvolta l'inesattezza dei contenuti presenti nella documentazione progettuale presentata dall'Azienda a supporto della procedura SUAP, sono state richieste con comunicazione al SUAP prot.3068 del 1/2/2024 ed a firma congiunta del sottoscritto e del Responsabile del Settore Edilizia Privata, competente nella procedura agli aspetti connessi con il permesso a costruire richiesto, una serie di integrazioni, di cui quelle di merito urbanistico e di supporto alla Variante al Ruc, di seguito elencate:

- Dimostrazione analitica dei volumi e delle superfici legittime oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione mediante redazione di elaborato redatto in ottemperanza al dpgr n. 39/R/2018 e nel rispetto delle prescrizioni contenute negli artt. 133 e 198;
- Relazione urbanistica illustrativa delle scelte progettuali adottate, che dia conto della coerenza interna ed esterna del progetto (a titolo indicativo coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale, rispetto distanze DM 1444/1966, RD 503/1904 in relazione alla presenza nel lotto del fosso del Gobbo, criteri progettuali adottati per la rispondenza alla fattibilità idraulica oggetto di deposito ex dpgr 5/R, coerenza con le disposizioni qualitative per le Utoe del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve adottato), in relazione al cambio di funzione è necessario anche ai fini urbanistici l'approfondimento richiesto di seguito dal Settore Edilizia, entità nuovi posti di lavoro correlati alla realizzazione dell'edificio produttivo

- Tavola grafica con assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, con indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti eventualmente confermate e di quelle di progetto, prospetti, sezioni territoriali di inquadramento del nuovo edificio
- Tavola con localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico con indicazione delle superfici di proprietà dell'Azienda eventualmente oggetto di convenzionamento
- Individuazione progettuale di massima delle eventuali opere di urbanizzazione correlate all'intervento
- Tavola di zonizzazione contenente le seguenti indicazioni: superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta max, superficie edificabile max, altezze degli edifici max, numero dei piani, volume edificabile max, superficie permeabile, parcheggi privati (mq. e n), aree pubbliche/uso pubblico, il tutto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al DPGR 39/R/2018. Nella tavola di zonizzazione indicare le quote planimetriche e dei piani d'imposta dei fabbricati, le distanze (strada, confini, tra edifici...) e le fasce di rispetto (codice strada, Testo Unico Acque, vincolo paesaggistico...)

L'Azienda Ruffino ha inoltrato al SUAP le integrazioni richieste che sono state trasmesse al Settore scrivente in data 15/2/2024.

La Giunta Municipale si è espressa sull'interesse a dare attuazione alla variante richiesta con deliberazione GM n.170 del 28/12/2023.

Il Consiglio Comunale di Pontassieve in qualità di soggetto precedente VAS ha disposto con deliberazione CC n.7 del 30/1/2024 la richiesta al soggetto competente di applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LR 65/2014.

Il Nucleo di valutazione interno alla Gestione Associata a VAS è convocato per l'emissione del parere di competenza per il giorno 23 febbraio prossimo venturo; in sede di conferenza di servizi sarà valutato l'esito del parere motivato ai fini della assoggettabilità o meno a VAS della variante.

Il Genio civile di Firenze ha comunicato in data 24/1/2024 prot. 2266 il numero di deposito 3811 delle analisi DPGR 5/R inerenti la variante urbanistica.

In data 8/2/2024 prot 3678 lo stesso Ufficio del Genio Civile ha comunicato l'esito positivo del controllo sulle indagini e studi come sopra depositati.

In seguito all'eventuale parere favorevole da parte della Conferenza di Servizi il progetto di variante e il progetto edilizio a questa correlato dovranno essere depositati per trenta giorni consecutivi contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Il comune, attraverso il Consiglio Comunale, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante; la variante approvata dal comune è trasmessa come da prassi alle strutture sovraordinate della pianificazione regionale e il relativo avviso pubblicato sul BURT.

5. Profilo di coerenza interna ed esterna

5.1. Coerenza esterna

In riferimento al PIT-PPR

L'area in oggetto non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico e ricade nella scheda d'ambito 07 – Mugello della quale rispetta le direttive di consumo di suolo all'interno del Territorio Urbanizzato attraverso la demolizione e ricostruzione in area già urbanizzata ed edificata di edificio esistente in precario stato manutentivo.

Per uno specifico approfondimento in merito alla coerenza con il Piano Paesaggistico si rimanda al successivo paragrafo 6 di questa relazione.

In riferimento al PTCP

In riferimento al PTCP della Provincia di Firenze, il Comune di Pontassieve ricade nel sistema territoriale VAL DI SIEVE. L'ambito, nella tavola QC05 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, è compreso tra gli insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e non fa parte del territorio aperto. Nella periodizzazione storica degli edifici i volumi interessati sono presenti al 2007.

Nella carta della Struttura e nello Statuto l'ambito è parte del territorio urbanizzato, disciplinato dal Titolo III dello Statuto, in particolare dal paragrafo 3.4 – Insediamenti produttivi e da quanto contenuto nell'approfondimento e nelle analisi socioeconomiche del Sistema Territoriale VALDISIEVE, in particolare al paragrafo 2.3.2 – I principali insediamenti produttivi.

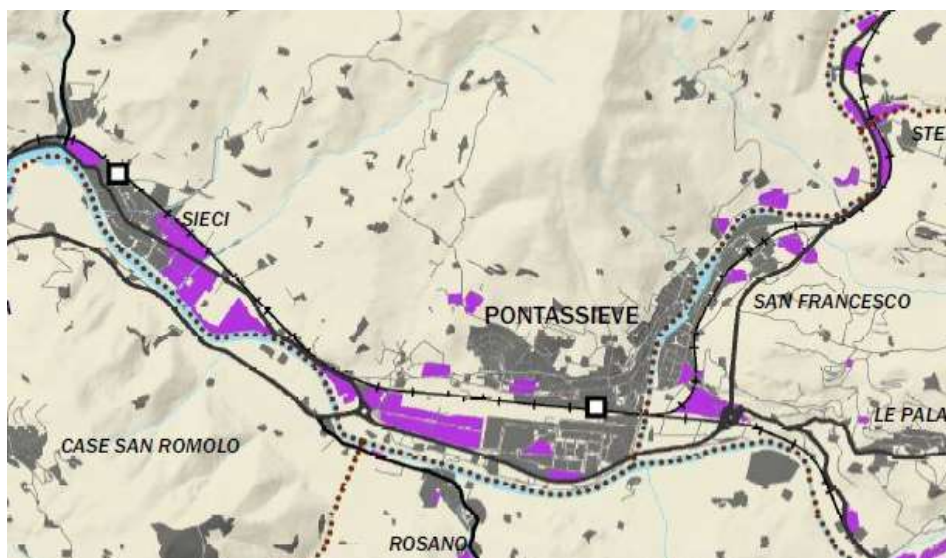


Fig.5 - PTCP – Estratto dalla Carta degli Insediamenti Produttivi

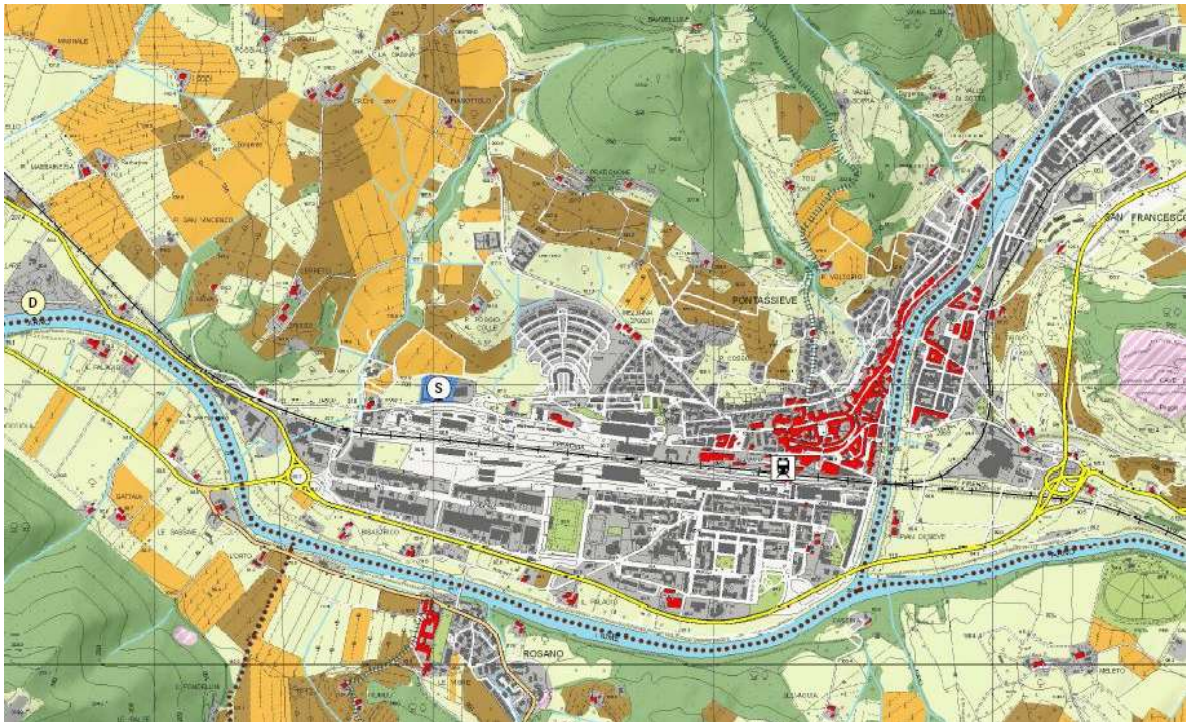


Fig.6 - PTCP – Estratto dalla Carta della Struttura



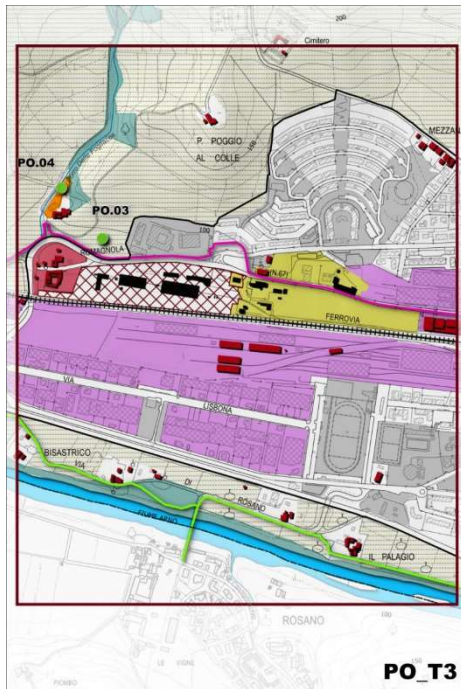
Fig.7 - PTCP – Estratto dalla Carta dello Statuto

5.2. Coerenza interna

In riferimento al PSI Valdarno valdisieve adottato

L'ambito in oggetto ricade nell'UTOE PO01 Pontassieve, ed in particolare nel transetto PO_T3 Borgo nuovo - Veroni, relativo alla porzione occidentale di Pontassieve dove si trovano le ex aree ferroviarie e il complesso dell'azienda Ruffino, identificati a destinazione produttiva.

Nello stesso transetto le disposizioni qualitative in merito alle criticità funzionali e urbane richiamano espressamente la necessità di un *recupero delle volumetrie dell'ex edificio il Gobbo per ampliamento dell'attività delle cantine di proprietà Ruffino.*



- Aree ferroviarie dismesse e inutilizzate

Prevedere la ristrutturazione urbanistica dell'area Borgo Verde ovest (P13) verso un'esclusiva funzione produttiva, in coerenza con la 43^ Variante RU ex 252 ter; Prevedere la rigenerazione e insediamento di nuove funzioni residenziali, commerciali, produttive e terziarie nell'area Borgo Nuovo est (P12), ex aree distributore di Via Aretina ed area Il Gobbo. Il POI dovrà valutare unitariamente gli assetti territoriali futuri della zona secondo le seguenti necessità:

- Demolizione e ricostruzione delle volumetrie dell'ex edificio Il Gobbo per ampliamento dell'attività delle Cantine Ruffino;
- Delocalizzazione esterna al PTU del distributore di Via Aretina;
- Creazione di un polo residenziale in regime di libero mercato affiancato a previsioni ERP ed ERS;
- Insediamento di funzioni commerciali, artigianato di servizio, terziario, strutture pubbliche, istituti di formazione professionale;
- Miglioramento dell'intersezione stradale Via Aretina-Via Raffaello Sanzio, penetrazione viaria nelle ex aree ferroviarie;
- Realizzazione ampliamento Istituto superiore Balducci di cui alla previsione PO.03, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'Istituto e del nuovo quartiere;
- Interventi di riduzione del rischio idraulico del Borro delle Fogliacce, fosso di Mezzana e fosso del Gobbo
- Recupero e riqualificazione del reliquato stradale/orti sociali/portale sottopasso ferroviario/Via Aretina

**IND.A
SVS.A**

INF.B

INF.C

**FUN.D
FIUN.E
FUN.F**

Fig.8 - Estratto da PSI_REL03_Atlante UTOE e transetti

La variante SUAP proposta si colloca in coerenza rispetto agli Obiettivi per il territorio e le Utoe e le Direttive per le Unità di Paesaggio presenti nelle strategie del PSI inerenti il sistema manifatturiero, di seguito riportate:

Industria, sistema produttivo ed artigianale - IND	
<p>Strategia A – Consolidamento ed espansione del sistema produttivo presente mediante sostegno e valorizzazione alle produzioni industriali, artigianali e agroalimentari, promozione della ricerca e dell'innovazione, tutela e aumento dei livelli occupazionali</p>	<p>Obiettivi per il territorio e le UTOE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Migliorare l'accessibilità veicolare e dolce, le dotazioni di standard urbanistici, la connettività digitale e le prestazioni ambientali (APEA) delle aree produttive esistenti. 2. Consentire nei tessuti produttivi esistenti l'insediamento di funzioni terziarie e commerciali favorendo il riuso dei contenitori dismessi e lo scioglimento dei residui vincoli di pertinenzialità residenza/laboratori. 3. Valorizzare e incentivare i settori di eccellenza del sistema economico della Valdisieve pelletteria e moda, meccanica di precisione e olivi e viticoltura. 4. Promuovere il <i>know how</i> manifatturiero e la rete di relazioni commerciali esistente nel settore della pelletteria valorizzando la Valdisieve come Polo Regionale di eccellenza, facilitare l'insediamento di grandi marchi internazionali anche ai fini dell'espansione dei rapporti di filiera e subfornitura da parte delle numerose PMI insediate nel territorio. 5. Incentivare e facilitare l'integrazione scuola lavoro per i settori strategici mediante attivazione di specifici percorsi di formazione professionale in sinergia con le Aziende del territorio. 6. Dotare i PO e i RE comunali di Regolamento per applicazione incentivi economici bioedilizia ex art. 217 e 220 L.R. 65/2014.
	<p>Direttive per le Unità di paesaggio</p>

- I. Prevedere nuove localizzazioni manifatturiere comportanti nuovo consumo di suolo se assenti possibilità di insediamento in aree e contenitori dismessi – localizzare le nuove previsioni in coerenza con obiettivi di qualità e direttive del PIT-PPR ed in prossimità del margine di contesti produttivi esistenti e comunque sul margine di sistemi urbani adeguatamente dotati di connettività trasportistica, servizi di TPL su ferro e su gomma, standard urbanistici e funzioni pubbliche.
- II. Agevolare l'ampliamento e il riutilizzo delle strutture artigianali/industriali presenti nel territorio aperto qualora finalizzato al mantenimento di funzioni produttive locali vincolandone l'attuazione a interventi di riqualificazione paesaggistica delle strutture esistenti.
- III. Migliorare le prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e dei tessuti produttivi esistenti.

Fig.9 - Estratto da PSI_NTA Disciplina di Piano, Norme e Strategie

In riferimento al RU

L'ambito in oggetto era già destinata dal vigente Regolamento Urbanistico ad Ambito soggetto a progettazione unitaria, identificato con la sigla **P2bis – Il Gobbo – via Aretina**, con relativa scheda norma e un Piano Guida quale parte integrante della stessa. Si evidenzia come nella scheda norma l'insediamento sia destinato a funzioni non produttive per effetto delle precedenti necessità aziendali di cui si è dato conto nella Premessa, ma vale inoltre considerare come il vigente Regolamento Urbanistico non individui aree libere destinate ad insediamenti produttivi e che le esigenze di produzione presentate dell'Azienda richiedono la vicinanza e l'integrazione del nuovo stabilimento con lo stabilimento esistente ed attivo presente in adiacenza sulla stessa Via Aretina.

Relativamente alle trasformazioni previste si evidenzia una sostanziale coerenza tra quanto previsto dalla Variante Suap proposta e le indicazioni della scheda norma nella misura in cui la stessa indicava come il piano attuativo dovesse 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."

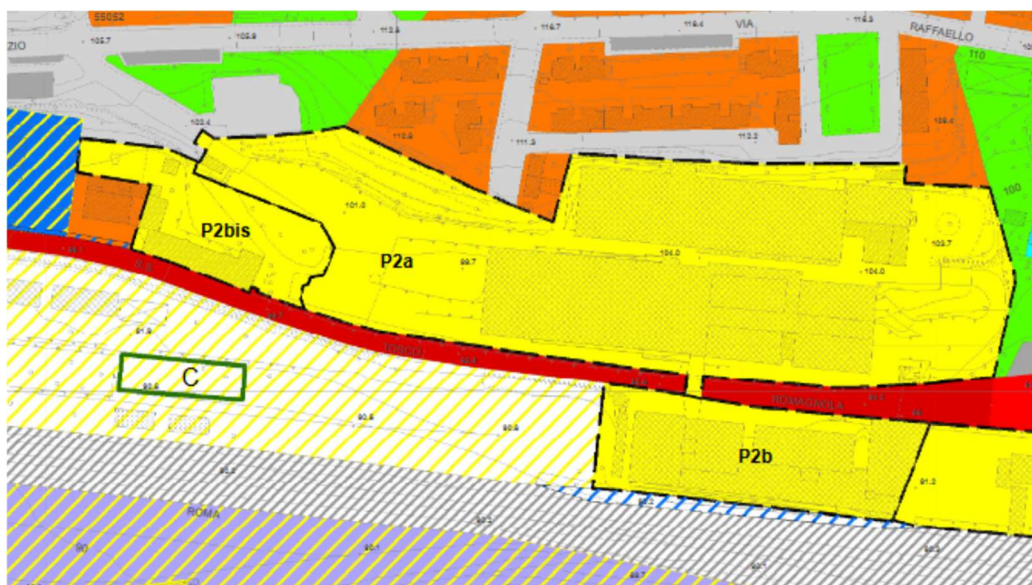


Fig.10- Estratto da elaborato D3.1 – Assetto del territorio - Pontassieve del Ruc vigente

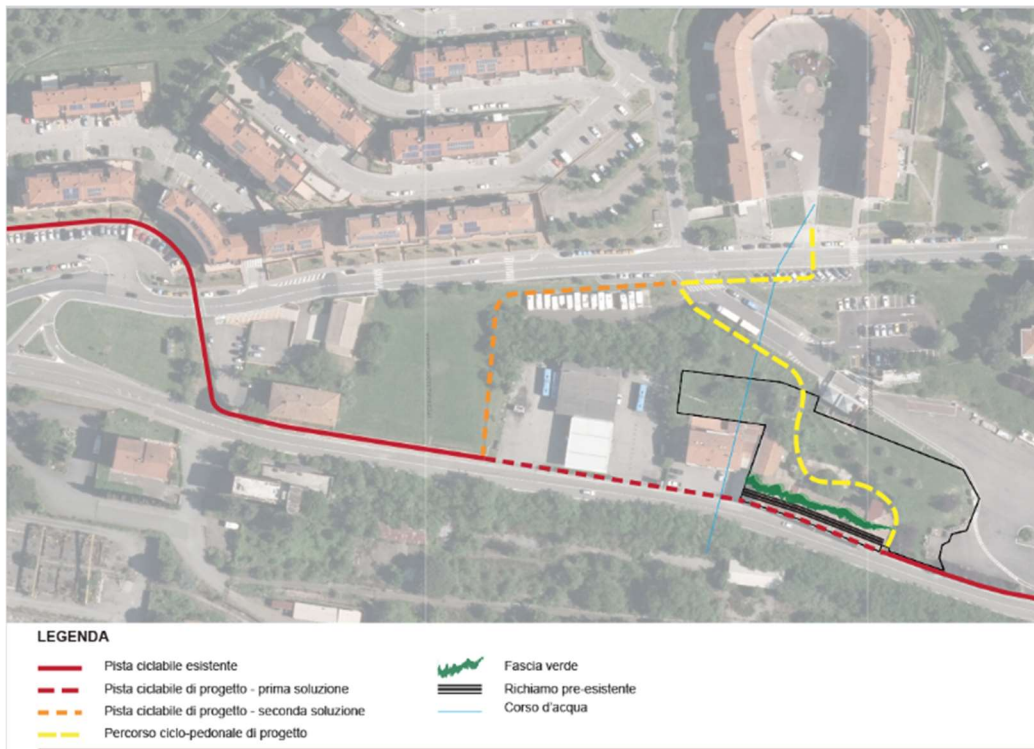


Fig.11- Estratto da Piano Guida P2_bis – Il Gobbo – via Aretina

6. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

L'art. 3 della L.R. 65/2016, comma 3, dispone che le componenti di cui al comma 2 dello stesso articolo (il Patrimonio territoriale) non possono essere ridotte in modo irreversibile e che le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

Nell'elaborato cartografico relativo al Patrimonio Territoriale del PSI Valdarno Valdisieve l'ambito in oggetto rientra nel sistema delle aree di recupero – comprensivo delle ex aree ferroviarie - all'interno di un più ampio sistema di aree a destinazione prevalentemente produttiva.

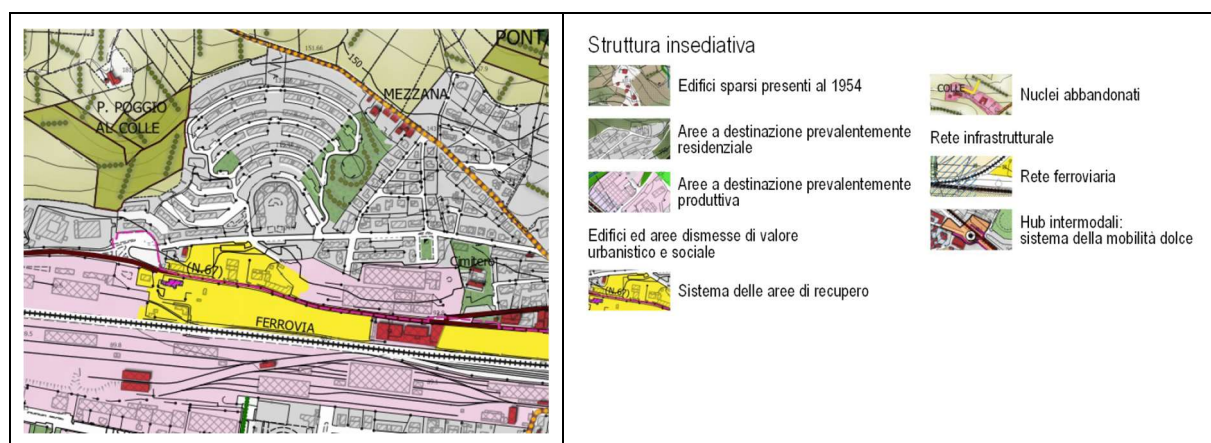


Fig.12 - Estratto da PSI_STA11_7_Patrimonio Territoriale

7. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

La variante richiesta dall'Azienda Ruffino interessa un ambito di proprietà della stessa che si trova all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 dal Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve adottato a giugno 2023. All'interno della 3^ Invariante del PPR come declinata all'interno del Piano Strutturale Intercomunale adottato l'area è caratterizzata dal morfotipo TPS2 – Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali.

Si da atto quindi che la realizzazione del nuovo stabilimento non comporta consumo di suolo non urbanizzato nel rispetto dei criteri per l'individuazione dello stesso.



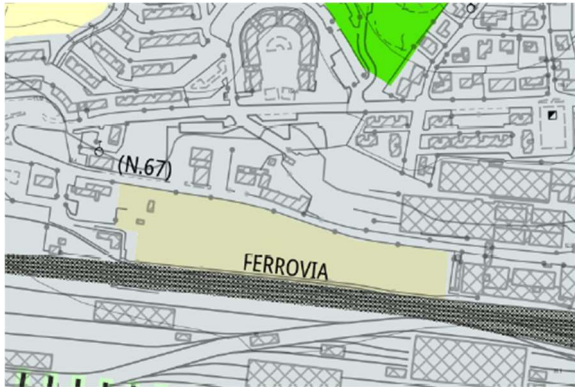
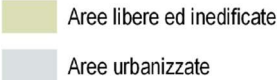
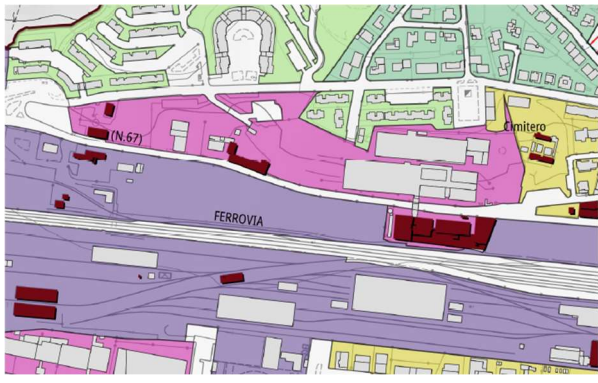
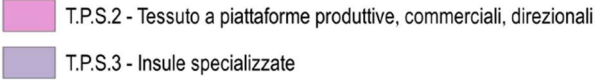
8. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale

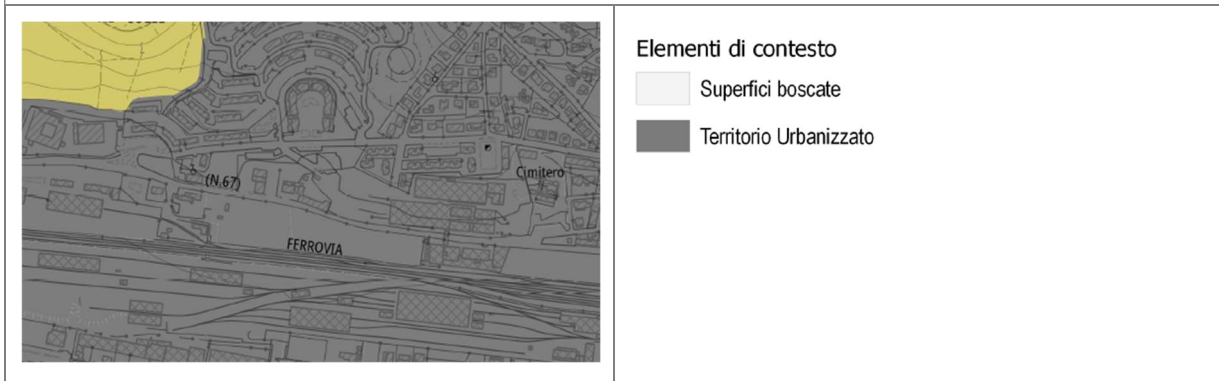
L'intervento previsto è localizzato all'interno del Sistema Insediativo di Pontassieve, di fatto non interessando il territorio rurale e, conseguentemente, le disposizioni di cui al Titolo IV capo III della LR 65/2014.

9. Approfondimento rispetto al PIT-PPR

9.1. Le invarianti strutturali

Di seguito si riportano estratti dal PSI Valdarno valdiseive che riportano la collocazione dell'ambito di intervento rispetto alle quattro invarianti del PIT-PPR.

Estratto da PSI_STA_04 I Inv Struttura idro-geomorfologica	 CLVd - Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
	
Estratto da PSI_STA_05 II Inv Struttura ecosistemica	Elementi della rete in territorio urbanizzato
	
Estratto da PSI_STA_07 III Inv Struttura insediativa morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee	Tessuti della città produttiva e specialistica
	



Come si evince dagli estratti sopra riportati, l'ambito si colloca in un'area urbanizzata di un sistema collinare adiacente al fondovalle e ricade all'interno di un'ampia porzione di territorio indifferenziato fra i tessuti della città produttiva e specialistica. Si tratta di un complesso ambito territoriale che interessa le ex aree ferroviarie e il comparto produttivo dell'azienda Ruffino. In particolare l'ambito è stato identificato come TPS Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali, per il quale il PIT-PPR indica:

- riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)

9.2. Direttive della scheda d'ambito

L'area in oggetto ricade nella scheda d'ambito 07 – Mugello di cui si richiamano le direttive, con particolare riferimento all'obiettivo 1 che riguarda i sistemi di pianura e fondovalle. L'intervento si inserisce nella riqualificazione del sistema di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato (direttiva 1.1), evitando l'espansione di insediamenti produttivi in fasce di pertinenza fluviale attivando un'operazione di recupero di un contenitore esistente ed in disuso (direttiva 1.3).

Obiettivo 1 Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattiva-re le relazioni fra le aree-montano-collinari e la valle della Sieve

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano a:

1.1 Riqualificare il sistema di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle 1.2 Salvaguardare i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse;

1.3 Evitare 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

Orientamenti: Mitigare l'impatto delle espansioni a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale attraverso la riqualificazione come "Aree produttive ecologicamente attrezzate";

1.4 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

1.5 Riqualificare e valorizzare la riviera fluviale della Sieve i paesaggi fluviali ad esso connessi contenendo le espansioni edilizie e mantenendo inalterati i varchi ambientali lungo la fascia fluviale (con particolare riferimento alle "aree critiche per la funzionalità della rete" come indicate nella carta della rete ecologica

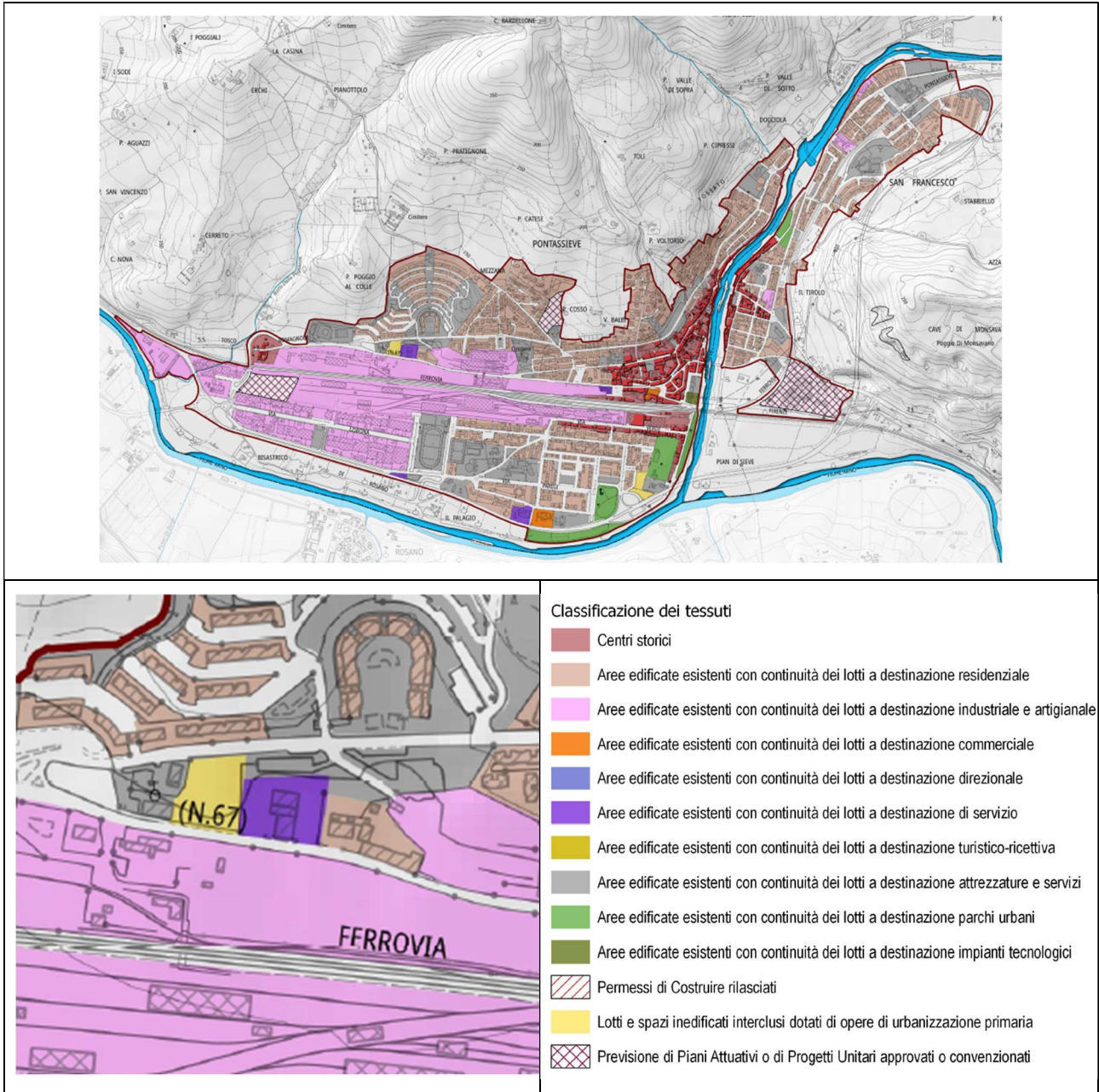
9.3. Prescrizioni relative all'elaborato 8b

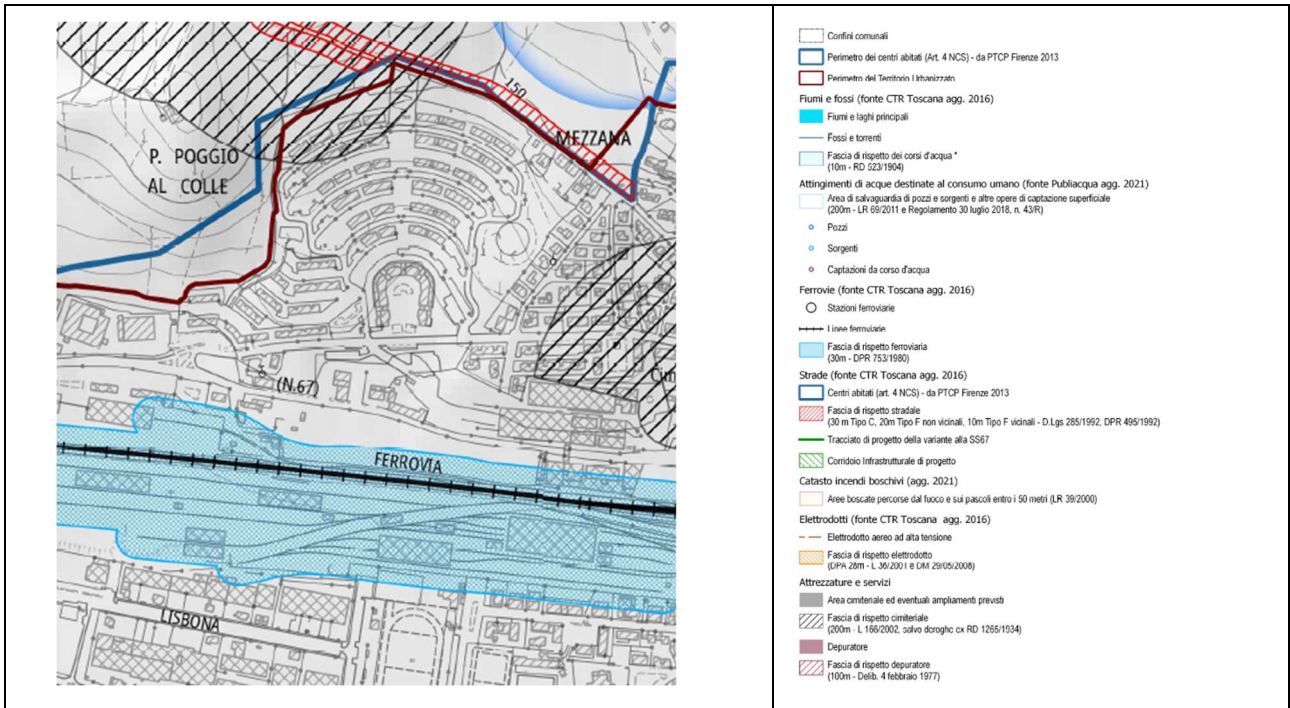
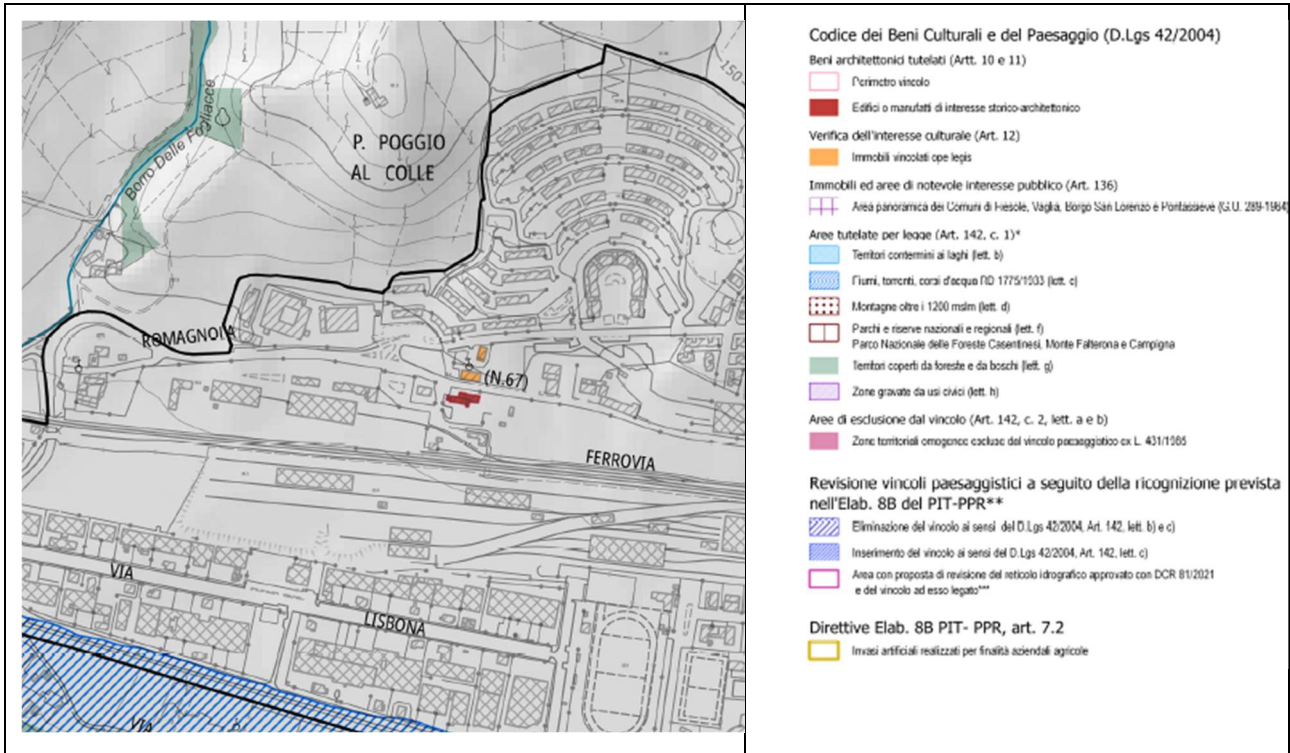
In riferimento all'elaborato 8b si evidenzia come l'ambito non sia interessato da aree vincolate ex lege

10. Estratti cartografici

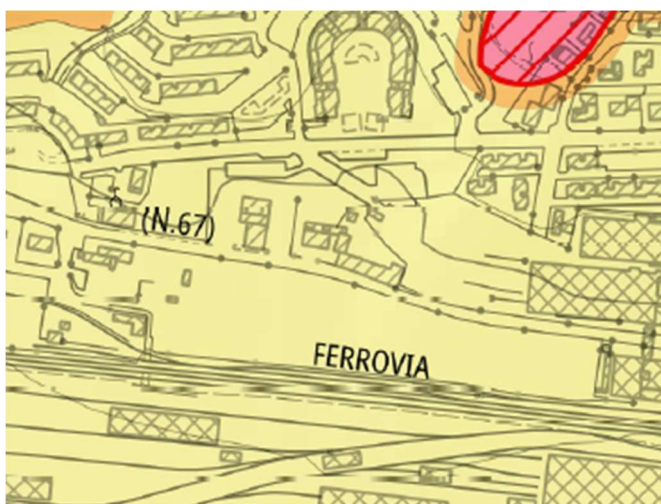
Perimetro del Territorio Urbanizzato

Estratto da PSI_QC_E01_7 PTU – Classificazioni delle funzioni









Estratto da PSI_STA_01_7 Pericolosità geologica





Pericolosità geologica

-  Pericolosità geologica bassa - G1
-  Pericolosità geologica media - G2
-  Pericolosità geologica elevata - G3
-  Pericolosità geologica molto elevata - G4

Estratto da PSI_STA_03_7 Pericolosità da alluvioni



Pericolosità da Alluvione

-  Aree a Pericolosità per Alluvioni poco frequenti (P2)
-  Aree a Pericolosità per Alluvioni frequenti (P3)

11. Approfondimento analisi dpgr 5/R/2020 in materia di pericolosità idraulica

L'area è interessata da un colatore fognario acque miste attualmente rubricato nel reticolo regionale ex LR 79/2012 e pertanto soggetto a rispetto del RD 523/1904 come pure alle necessità di approfondimento prescritte dal DPGR 5/R/2020 in materia di pericolosità idraulica.

Per questo fosso il Comune di Pontassieve prima e l'Unione dei Comuni poi, all'interno del processo di formazione del Psi, ne hanno richiesto alla Regione Toscana la derubricazione dal reticolo di gestione, stante la natura intubata dell'alveo, la presenza di un bacino idraulico di ridottissime dimensioni e soprattutto la funzione effettiva di fognatura acque miste con relativa immissione finale nell'emissario fognante di adduzione dei liquami al depuratore consortile di Sieci e non nel fiume Arno o in un tributario dello stesso.

Ad oggi la richiesta derubricazione non è stata affrontata dalla Regione Toscana e pertanto il proponente, coerentemente con il disposto normativo vigente, ha proceduto alla modellazione idraulica e relativa classificazione di pericolosità, definizione di magnitudo, velocità e battenti.

Le indagini parte integrante della Variante in oggetto ed a cui si rimanda hanno determinato l'esistenza di pericolosità idraulica sull'area definendo di conseguenza le condizioni di fattibilità dell'intervento stesso in relazione a PGRA e LR 41/2018 come inserite in scheda norma.

12. 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 43 gennaio 2023) offre disponibilità per l'utilizzazione richiesta dalla variante in oggetto (produttivo).

TABELLA DI VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE										
La presente tabella si connota come aggiornamento della tabella 2.13 della relazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n.154 del 29.12.2005, in applicazione di quanto disposto dall'art.69 delle norme del vigente RUC e dall'art.24 delle norme del vigente PS - aggiornata a gennaio 2023										
denominazione	sup. terr. [mq]	utilizzo consentiti	residenza		manufattorio		agricoltore		servizi sensibili	
			[mq Sq]	[mq]	[mq Sq]	[mq]	[mq Sq]	[mq]	[mq Sq]	[mq]
F1 Mercata nuova	47.355	abit. urb.	10.000	-	-	-	-	0	-	-
F2 Raffao	35.148	prod. urb.	-	0	6.000	-	-	0	0	-
F2bis Il Gallo	3.950	abit.	140	3.950	6.862	-	-	3.950	32	-
F4 Pano della Libertà	21.961	abitazioni	-	-	-	-	-	-	-	-
F5 Argi. Civ. Mistic	13.790	abitazioni	-	-	-	-	-	-	-	-
F7 Area Comune	20.500	produttivo	-	7.751	28.160	-	-	7.751	0	-
F10 Il Conca	10.446	abitazioni	2.000	-	-	-	-	-	-	-
F11 Area ex Intervento Borgo Verde	20.081	abit.	8.000	-	-	-	-	7.320	60	-
F13 Area ex Intervento Borgo Nuovo Ovest	42.910	produttivo	-	25.000	80.000	-	-	-	0	-
F14 Don Maestri	6.370	abitazioni	2.100	-	-	-	-	-	-	-
Via F.lli Mercata nuova		abitazioni	185	-	-	-	-	-	-	-
F08 Ex area Bazarico	12.350	abitazioni	343	-	-	-	-	-	-	-
F.zev. Via del Capitano		abitazioni	44	-	-	-	-	-	-	-
area 3 via B. Vittorio		abitazioni	65	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PONTASSIEVE	234.861		22.877	36.701	121.022	0	0	19.021	92	0
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):			41.700	51.000	127.000	0	0	58.000	-	-
Incremento massimo del 10% attingendo dall'Utoe 2 - Montebonello:			4.170	0	0	0	0	0	-	-
Decremento della quantità incrementata nell'Utoe 1 - Molino del Piano:			0	1.050	2.100	0	0	0	-	-
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale con incremento:			45.870	49.950	124.900	0	0	58.000	-	-
Residuo:			22.993	13.249	3.878	0	0	38.979	-	-