

**Variante
Semplificata art.30
della L.R. 65/2014**

Ing. Chiara Salatino
*Progettista - Responsabile del
procedimento*

**PIANO
OPERATIVO**

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Pian. Jr. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Paes. Giulia Mancini
Elaborazione grafica e GIS

Dott. geologo Gian Franco Ruffini
Dott. geologo Leonardo Ruffini
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Ing. Chiara Salatino
Responsabile del procedimento

Sandro Ceccarelli
Sindaco

Carducci Chiara
*Garante della Comunicazione e della
Partecipazione*

Relazione generale

Dicembre 2021



Indice

1. Premessa	2
2. Il Regolamento Urbanistico vigente	3
2.1 La disciplina del territorio agricolo	3
2.2 La disciplina del territorio urbano.....	4
3. I Riferimenti normativi della Variante al P.O. in oggetto	7
3.1 La L.R. 65/2014 e l'individuazione del Territorio Urbanizzato	7
3.2 La coerenza con il PIT-PPR.....	9
4. La Variante semplificata al Piano Operativo	11
4.1 Le modifiche cartografiche.....	11
4.2 Le modifiche alla disciplina di piano.....	12
4.3 L'aggiornamento degli standard pubblici.....	13
4.4 La “non-assoggettabilità” a VAS della Variante semplificata al PO	14
5. Elenco elaborati	16

1. Premessa

Il Comune di Guardistallo è dotato di:

- **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n.7 del 23.04.2008 redatto ai sensi della L.R. 1/2005, modificato con Variante parziale approvata con Del. C.C. n.5 del 31.03.2014.
- **Piano Operativo** approvato con Del. C.C. n.32 del 19.12.2020, redatto ai sensi della L.R. 65/2014 e conformato al PIT-PPR.

Inoltre il Comune di Guardistallo ha iniziato il procedimento per la formazione di un **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata assieme al Comune di Montecatini Val di Cecina. La scelta di realizzare un Piano Strutturale Intercomunale è in particolare legata alla volontà di definire politiche coordinate per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio coerenti con le dinamiche insediative e socio-economiche, in un'ottica più ampia rispetto a quella strettamente definita dai confini amministrativi. Anche questo procedimento ha previsto l'avvio della fase preliminare di VAS, in conformità con la LR 10/2010.

La presente **Variante semplificata al Piano Operativo** redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è finalizzata al riconoscimento di alcune aree come attrezzature e servizi di interesse pubblico e collettivo, poste all'interno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 in seno al Piano Operativo vigente.

Valutato inoltre il carattere puntuale della Variante e l'obiettivo di individuare aree per attrezzature pubbliche sia esistenti che di progetto, si ritiene di escludere la stessa dal procedimento di VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010. Il presente documento costituisce la relazione di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

2. Il Regolamento Urbanistico vigente

2.1 La disciplina del territorio agricolo

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S. riportando i sottosistemi ambientali, che incrociati con gli elementi di valore del territorio, ne hanno determinato il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e agli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 "Disciplina del territorio agricolo" scala 1:10.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a *"diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e*

attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

- Abitazioni rurali,
- Annessi Rurali;
- disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d’uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d’uso secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

2.2 La disciplina del territorio urbano

Il P.O. ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all’impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all’interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all’interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centro storico (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono al centro storico di Guardistallo.

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B0, B1, B2) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Insedimenti turistici - DT

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione turistico-ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

DT1: Insediamenti esistenti di pregio a destinazione turistico ricettiva;

DT2: Insediamenti esistenti a destinazione turistico ricettiva.

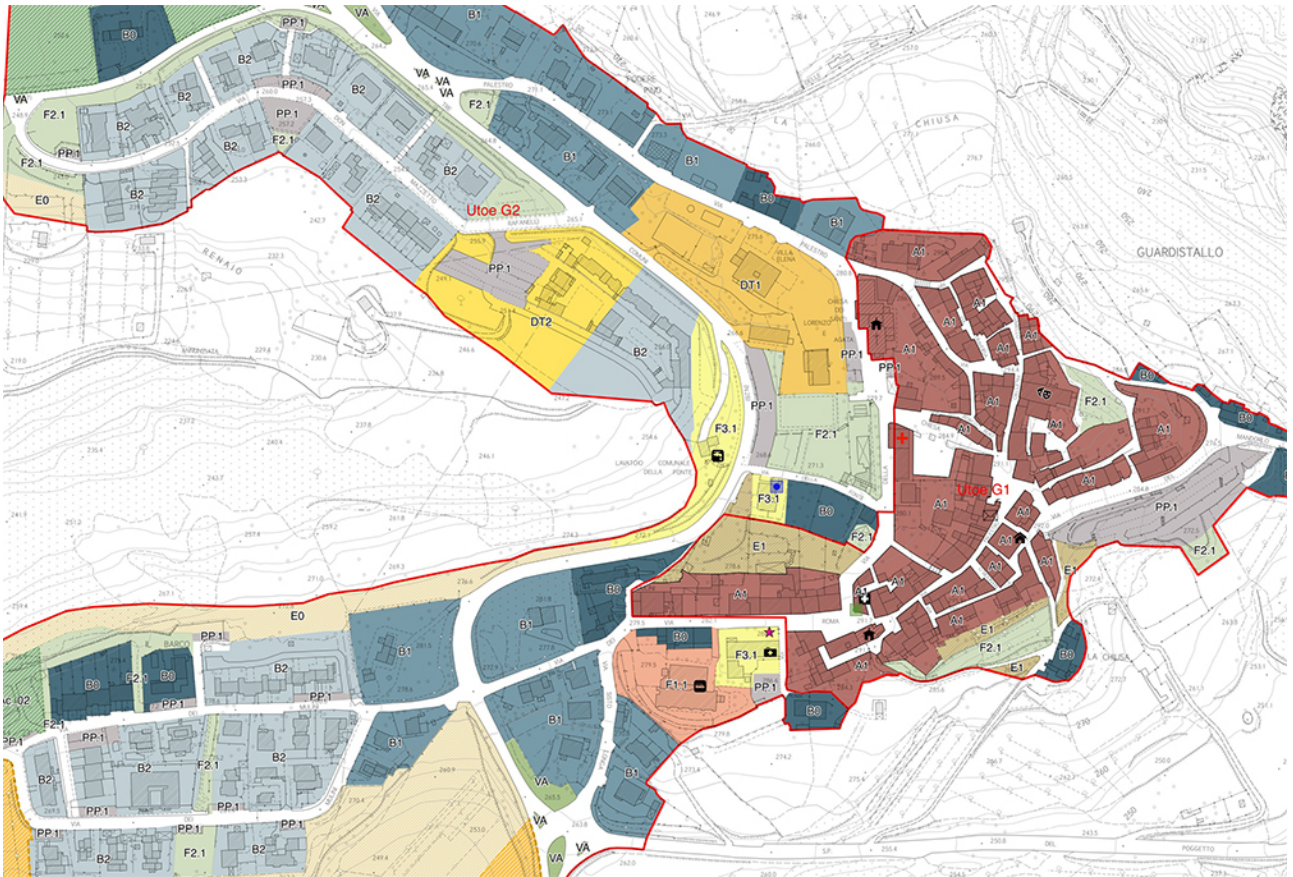
Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale – Zone F

Comprendono le aree pubbliche o per servizi di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto, finalizzate al soddisfacimento degli standards pubblici come da DM 1444/68, suddivise nella seguente maniera:

F1 – Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2 – Zone a verde pubblico e per impianti sportivi

F3 – Zone per servizi di interesse comune e generale



Estratto Tav.3 – Disciplina del territorio urbano, PO

3. I Riferimenti normativi della Variante al P.O. in oggetto

3.1 La L.R. 65/2014 e l'individuazione del Territorio Urbanizzato

L'obiettivo della Variante al P.O. in oggetto è quello di individuare alcune aree poste all'interno del Territorio Urbanizzato, come attrezzature di interesse pubblico. Per tali ragioni, la Variante è redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, in quanto prevede modifiche di aree interne al Territorio Urbanizzato, individuando nuove aree a standard o per impianti tecnologici di interesse collettivo.

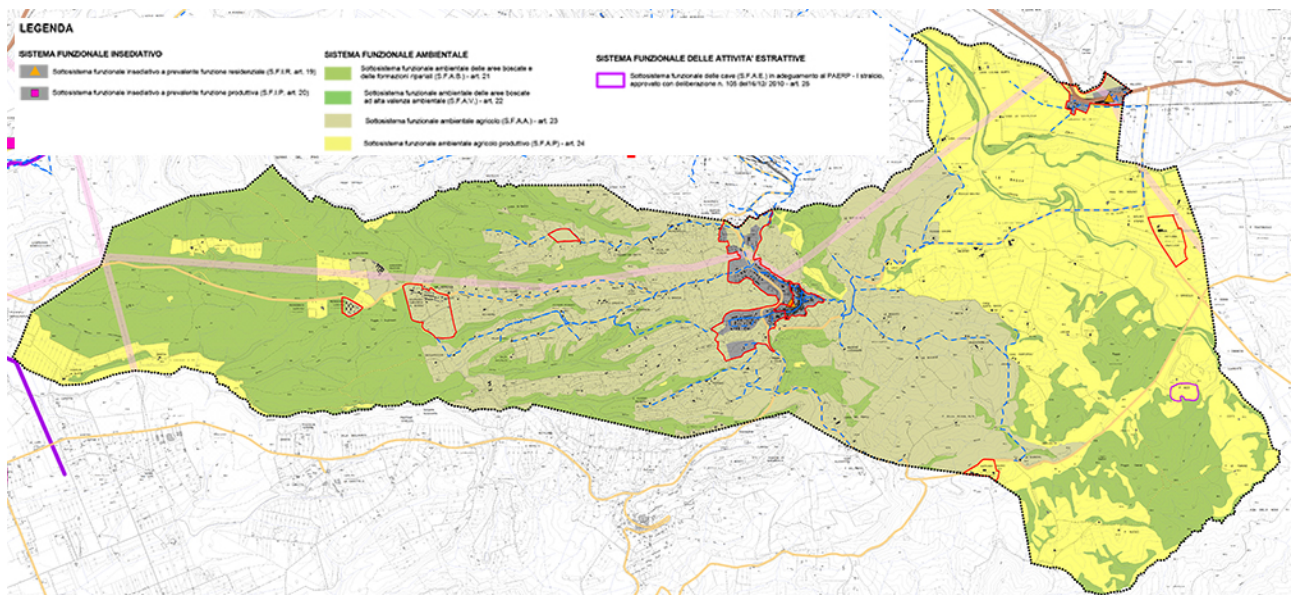
Essendo stato redatto il Piano Operativo in periodo di vigenza del Piano Strutturale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art. 224 della L.R. 65/2014, viene individuato nelle aree non indicate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale.

Nel caso in specie, il P.S. vigente di Guardistallo, distingue e individua alla tavola 4a *"Sistemi e Sottosistemi funzionali"*, il Sistema funzionale insediativo e il Sistema funzionale ambientale, quest'ultimo formato da:

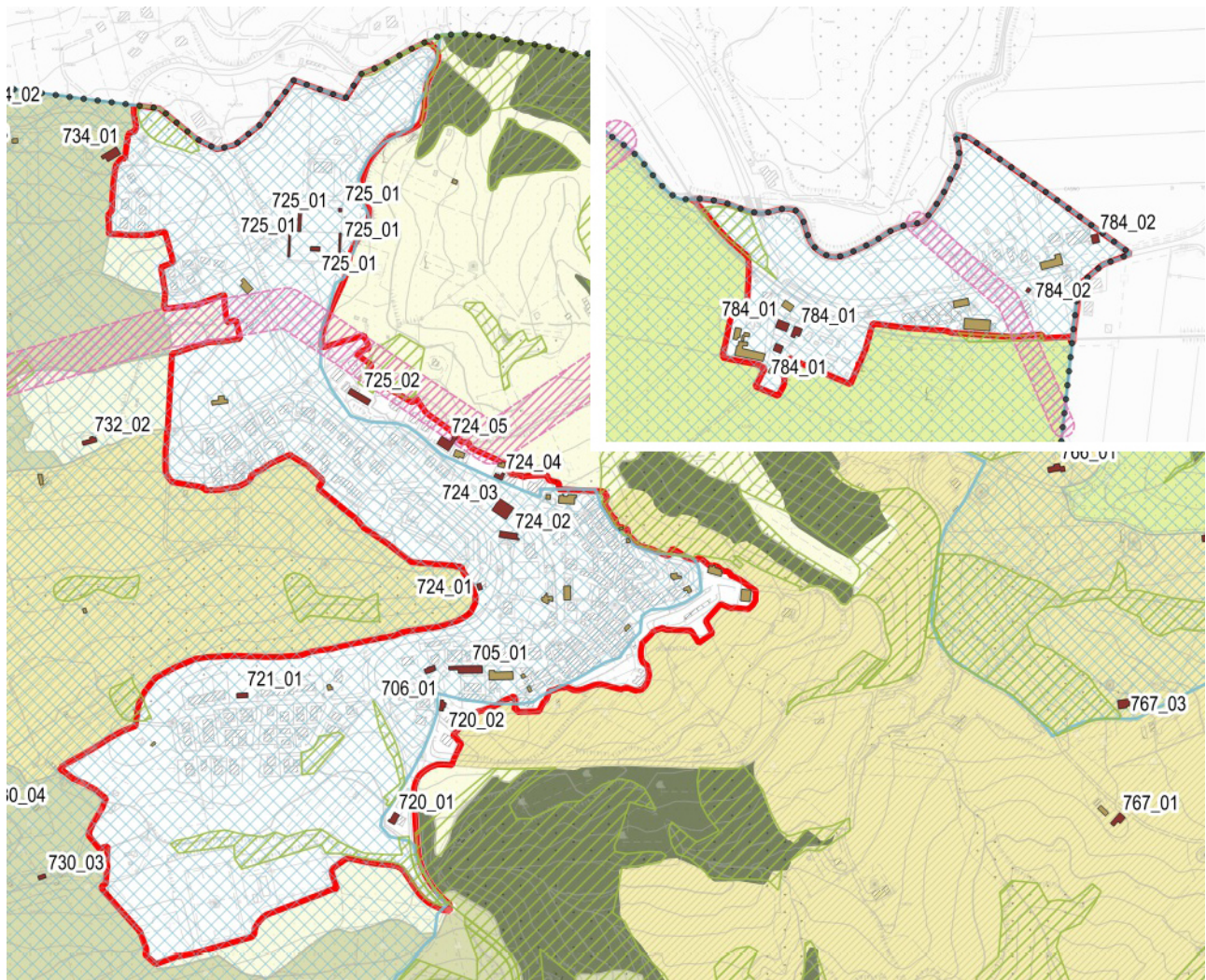
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle formazioni ripariali (S.F.A.B.) – art. 21
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate ad alta valenza ambientale (S.F.A.V.) – art. 22
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.) – art. 23
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.) – art. 24


La disciplina del P.S. esplicita e definisce il Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.) - art. 23 delle Norme - come ambito a prevalente funzione agricola; e il Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.) - art. 24 delle Norme - come *"ambiti territoriali che sono risultati essere destinati esclusivamente all'attività agricola"*.



Estratto Tav. 4a "Sistemi e Sottosistemi funzionali", del P.S. di Guardistallo

Visti gli obiettivi e gli indirizzi strategici del P.S. vigente, il P.O. vigente ha individuato come Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, esclusivamente le aree facenti parte del Sistema Funzionale Insediativo, considerando il Sistema funzionale ambientale in ogni sua parte quale elemento a carattere agricolo o di interesse ambientale con necessità di tutela.



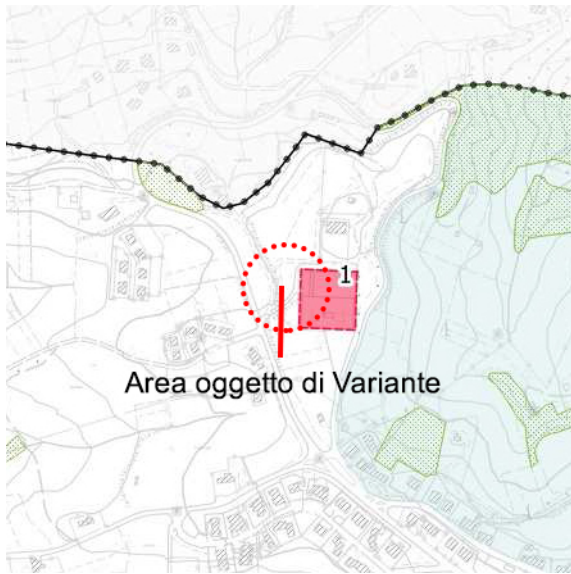
 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.224 della L.R 65/2014)

Estratto Tav.2 – Disciplina del territorio agricolo, PO

3.2 La coerenza con il PIT-PPR

Il Piano Operativo vigente, approvato con Del. C.C. n.32 del 19.12.2020, è stato redatto ai sensi dell'art. 65/2014 e conformato al PIT-PPR.

Visto che le aree oggetto di variante non intercettano *Beni Paesaggistici* ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'Accordo Regione Toscana – MiBACT del Dicembre 2016, la Variante in oggetto redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, non è da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica poiché non ricade nelle fattispecie dell'art. 4, commi 2 e 3, dell'Accordo sopracitato.



Estratto Tav.1 – Vincoli sovraordinati, PO

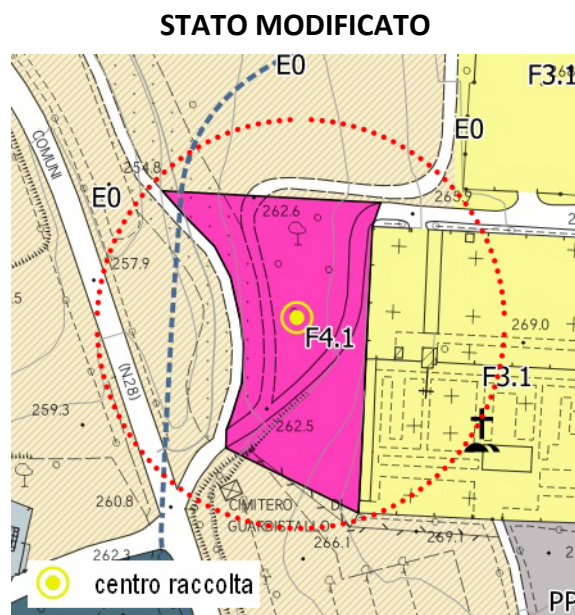
4. La Variante semplificata al Piano Operativo

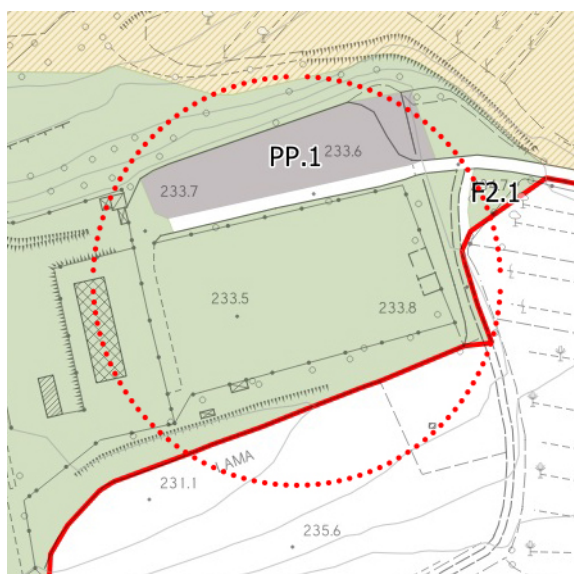
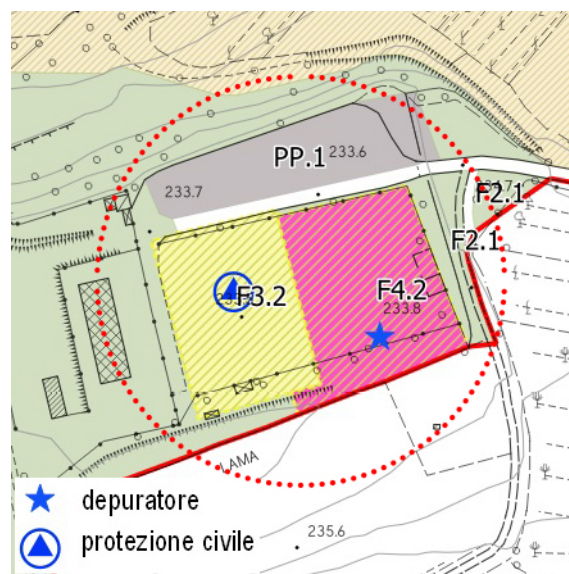
La presente **Variante semplificata al Piano Operativo** redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è finalizzata al riconoscimento di alcune aree come attrezzature e servizi di interesse pubblico e collettivo, poste all'interno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 in seno al Piano Operativo vigente.

4.1 Le modifiche cartografiche

L'individuazione delle nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico segue lo zoning impiegato nel P.O. esistente il quale indica tali zone nelle categorie F. Nello specifico le modifiche apportate dalla Variante riguardano:

- l'individuazione di un'area esistente destinata a centro di raccolta nei pressi del cimitero comunale, identificata con la zona F4.1 e apposito simbolo;
- l'individuazione di una nuova area di progetto da destinare a depuratore nei pressi del campo sportivo, identificata con la zona F4.2 e apposito simbolo;
- l'individuazione di una nuova area di progetto per attrezzature sportive da impiegare anche per il piano di protezione civile nei pressi del campo sportivo, identificata con la zona F3.2 e apposito simbolo.



STATO VIGENTE**STATO MODIFICATO**

4.2 Le modifiche alla disciplina di piano

L'individuazione delle nuove attrezzature pubbliche ha richiesto l'aggiornamento della disciplina di Piano Operativo in quanto nelle NTA vigenti non sono presenti gli impianti tecnologici, inseriti dalla presente variante come zone F4. Per tale motivo è stato inserito il nuovo **art. 35.4 – Impianti tecnologici: F4**, di cui riportiamo stralcio di seguito:

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.
2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Inoltre è stato aggiornato l'art. 35.3 – Zone per servizi di interesse comune e generale: F3, inserendo la possibilità per l'apposita area individuata per la protezione civile, di realizzare all'occorrenza tensostrutture o strutture leggere finalizzate al piano di protezione civile.

4.3 L'aggiornamento degli standard pubblici

A seguito delle modifiche apportate alla cartografia di P.O. è stato aggiornato il calcolo degli standard pubblici poiché è stata ridotta l'area F2.1 – campo sportivo, in favore della nuova area F3.2 – protezione civile e F4.2 – depuratore. L'aggiornamento non ha apportato modifiche sostanziali al conteggio degli standard, i quali soddisfano ugualmente il fabbisogno previsto dal Piano Operativo.

Dimensionamento verde pubblico attrezzato (F2)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	Giardini privati di uso pubblico Il Poderino	910	0	0
	Giardini privati di uso pubblico La Banna	922	0	0
	Verde pubblico cimitero	1018	0	0
	Verde pubblico via del Poggetto	1.930	0	0
	Verde pubblico via dei tre Comuni	2.672	0	0
	Verde pubblico via dei tre Comuni/via Palestro	407	0	0
	Verde pubblico via Don Rafanelli	137	0	0
	Giardini pubblici via della Chiesa/via dei tre Comuni	3.660	0	0
	Verde pubblico via della Chiesa	210	0	0
	Verde pubblico Il Barco	1.228	0	0
	Verde pubblico Il Barco	1.843	0	0
	Campo sportivo	29.045 25.545	0	0
	Verde pubblico attrezzato 1 - AT_01 Loc. il Fontino	0	1.018	0
	Tot. parziale UTOE G2		45.104 41.604	1.018

Dimensionamento attrezzature di interesse pubblico (F3)

U.T.O.E.	Localizzazione	Esistente (sup. mq.)	In attuazione (sup. mq.)	Progetto (sup. mq.)
U.T.O.E. G2 – Addizioni	Cimitero	5.807	0	0
	Magazzino comunale	3.463	0	0
	Caserma Carabinieri	600	0	0

	Ambulatorio	1.297	0	0
	Area Lavatoi	3.534	0	0
	Protezione civile	0	0	1.627
Tot. parziale UTOE G2		14.701	0	1627

Riepilogo standard

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde	48.637 45.137	2.043	50.680 47.180	2.099	52.779 49.279	15.084
Attrezzature scolastiche*	3.680	0	3.680	0	3.680	5.656
Attrezzature di interesse comune	24.102	0	24.102	7.408 9.035	31.510 33.137	4.400
Parcheggi	9.272	3.564	12.836	1.280	14.116	5.028

4.4 La “non-assoggettabilità” a VAS della Variante semplificata al PO

Alla luce dei paragrafi precedenti, valutato il carattere puntuale della Variante e l’obiettivo di individuare aree per attrezzature pubbliche sia esistenti che di progetto, si ritiene di escludere la stessa dal procedimento di VAS ai sensi dell’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

L’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, nello specifico dice che:

3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa. (153)

Vista la normativa regionale di riferimento, si ritiene la Variante semplificata non assoggettabile a VAS poiché riguarda esclusivamente aree pubbliche o aree tecnologiche di interesse pubblico che non modificano la disciplina di piano, se non per il riconoscimento degli impianti tecnologici

attualmente non disciplinati, e pertanto aggiornando la mancanza dell'attuale quadro normativo comunale.

Trattandosi inoltre di previsione di carattere o interesse pubblico, si ritiene che le stesse non abbiano impatti significativi sull'ambiente, bensì le stesse sono finalizzate ad incrementare i servizi del territorio, come il centro di raccolta esistente e la previsione di un nuovo depuratore a servizio del centro abitato, tramite interventi di minima entità. Anche l'area da destinare a protezione civile riguarda la possibilità di realizzare tensostrutture o strutture leggere ai fini del piano di protezione civile, e pertanto da realizzarsi in determinati e specifici eventi. Tale previsione pertanto non costituirà impatti significati permanenti sul territorio.

Il presente documento costituisce la relazione di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

5. Elenco elaborati

La presente **Variante semplificata al Piano Operativo** redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, finalizzata al riconoscimento di alcune aree come attrezzature e servizi di interesse pubblico e collettivo, poste all'interno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 in seno al Piano Operativo vigente, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione (stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- All. D – Dimensionamento e verifica standards (stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- Tav. 3 – Disciplina del Territorio Urbano