

**COMUNE DI GUARDISTALLO  
PROV. DI PISA  
UFFICIO TECNICO**

**Area RQ\_02 “ex pastificio Mocaio”**

*Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo*

**LRT 10/2010 ART 5 COMMA 3 TER  
RELAZIONE MOTIVATA PER VAS SEMPLIFICATA**

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che:  
*“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”.*

Il comune di Guardistallo è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.07 del 23/04/2008 e di variante al P.S. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 31.03.2014.

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.06 del 31.03.2014.

Nel 2016 con delib. di G.C. n.52 del 21.11.2016 è stata approvata una variante normativa al Reg. Urbanistico al fine di ottimizzare la disciplina del territorio agricolo e di renderla conforme alla L. R. 65/ 2014 e ai relativi DPGR.

Sia la suddetta Variante al P.S. che il Reg. Urbanistico sono stati sottoposti alla procedura di VAS ai sensi della L. 10/del 12/02/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza”. Tali elaborati tra i quali la relazione di sintesi, - rapporto ambientale, Allegato 1 schede di analisi ambientale, allegato 2 dati sintetici di Variante al PS e al Reg. Urbanistico sono stati approvati contestualmente con gli strumenti urbanistici sopra riportati.

Che le schede normative di reg. urbanistico RQ\_02 ed AT\_01, a seguito di osservazioni pervenute nel corso dell'iter di approvazione, sono state oggetto di ripubblicazione, ma nonostante ciò non necessitano di nuova valutazione VAS in quanto gli elaborati della VAS approvati, come si evince dai punti n.8 e n.11 della stessa delibera di approvazione (n.06 del 31.03.2014), fanno già riferimento alle osservazioni ed alle relative controdeduzioni prese per le aree AT\_01 e RQ\_02.

**Aspetti paesaggistici e di coerenza al PIT-PTCP**

Ai sensi della disciplina del PIT e delle relative cartografie, sull'area non si riscontrano elementi appartenenti ai Beni Paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/04 artt. 136 e 142.

Il torrente Lupicaia posto a nord e abbondantemente fuori dal perimetro d'intervento figura nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'allegato L ed E, che individua fiumi, torrenti e corsi d'acqua,

Tale torrente, dalle cartografie del PIT, genera un area di tutela di cui alla lett. c) del D.Lgs 42/04 che interessa invece anche l'area in oggetto.

Ai sensi del PIT l'ambito di paesaggio è il n. 13 Val di Cecina, in particolare caratterizzato dalle

seguenti invarianti: *nodo degli agrosistemi, rete ecosistemi agropastorali, collina dei depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr), zone agricole eterogenee, morfotipo del seminativo e oliveto di collina.*

L'area non ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, ai sensi della disciplina del PIT, non è soggetta a particolari normative e prescrizioni da dover osservare nel corso della progettazione, né a relative procedure di cui all'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT.

Rispetto al PTCP la zona, appartiene secondo la Tav. P9 alla classe di vulnerabilità idraulica 3b a causa del rischio di esondazione del torrente Lupicaia posto a nord rispetto all'area in oggetto. Su tale torrente tuttavia sono state ad oggi realizzate e collaudate opere per la messa in sicurezza, tali per cui si ritiene ormai scongiurato tale rischio riportato nelle cartografie a disposizione. Oltre a quanto sopra non ci sono poi altri tematismi che interessano l'area di cui alle Tav. P06 (Sistema Ambientale) e Tav. QC.03 (Sistema della cultura e delle stratificazioni insediative). Anche nei confronti del PTCP non si ravvedono quindi elementi significativi ed ostativi per la presente indagine.

Da un punto di vista della pericolosità idraulica, sebbene l'area ad oggi ricada in ambito PIME (pericolosità idraulica molto elevata) si fa presente che sul torrente Lupicaia sono comunque state eseguite opere idrauliche importanti volte all'eliminazione del rischio; che alla luce della normativa vigente, L.R. n. 41/2018 l'intervento finalizzato al recupero edilizio degli immobili si configurerebbe fattibile ai sensi dell'art.12 co. 4 ossia interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incrementi volumetrici. Mentre per quanto riguarda la fattibilità relativa alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico, sempre da un punto di vista idraulico, tale previsione appare comunque fattibile.

### **La variante in oggetto**

Premesso che l'area d'intervento di cui alla scheda norma RQ\_02 è e rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito dagli strumenti urbanistici vigenti, La proposta di variante per l'area RQ\_02 prevede:

- Il mantenimento del dimensionamento esistente relativo sia alle quantità di SUL in gioco, che alle loro destinazioni d'uso, operando quindi le stesse riduzioni volumetriche;
- Il mantenimento delle stesse opere di carattere pubblico (marciapiede e parcheggio) ad oggi previste e a carico sempre del soggetto attuatore;
- Il mantenimento delle stesse perimetrazionidefinite nella attuale scheda norma di reg. urbanistico RQ\_02 ex Pastificio Mocado.
- Il mantenimento della possibilità di trasferimento delle stesse quantità di SUL a carattere residenziale nell'area AT\_01 Il Fontino.
- La possibilità di recupero fino al secondo piano del fabbricato esistente anziché fino al primo.

La proposta di modifica è quindi finalizzata quasi esclusivamente alla modalità di intervento, che possa cioè permettere a ciascun proprietario l'attuazione della propria parte senza recare danno o limitazioni altrui.

Viene proposto in sintesi che all'interno dell'area originaria del perimetro RQ\_02 , vi sia una suddivisione in sub-comparti (comparto1 e comparto2). Tali comparti vengono ora proposti in funzione del regime proprietario degli immobili.

La maggiore altezza proposta scaturisce invece da considerazioni di natura architettonica del fabbricato esistente e dalle volumetrie in gioco presenti nel contesto.

### **Conclusioni**

Ai sensi della disciplina vigente sul governo del territorio L. R. T. n. 65/2014, la seguente proposta ai sensi dell'art. 30 della citata legge, si configura quindi come una "variante semplificata";

Il sottoscritto, anche in qualità di Autorità procedente per la presente Variante, ritiene che la stessa rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante di carattere redazionale che non incrementa le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente R.U. relativa ad una zona del R.U. già sottoposto aVAS nel procedimento di approvazione, come anche risulta dai contenuti della relazione VAS allegata alla proposta di Variante.

Si rileva come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa).

Si ritiene pertanto da parte di questa Autorità procedente, , per quanto sopra esposto, che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante prescindendo dal richiedere parere alla Autorità competente in quanto le zone di R.U. interessate alla Variante sono già state sottoposte a VAS in fase di approvazione del suddetto strumento urbanistico.

Guardistallo, 11/01/2019

L'AUTORITA' PROCEDENTE E  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Fabrizio Sacchini