

COMUNE DI GUARDISTALLO
PROV. DI PISA
UFFICIO TECNICO

Area RQ_02 “ex pastificio Mocaio”

Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi Art. 30 comma 2 LRT 65/2014 CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO – ADOZIONE ai sensi dell’art. 107 c. 3 con le procedure dell’art. 32 della LRT 65/2014.

Relazione del responsabile del Procedimento ai sensi dell’Art. 32 comma 1 e 33 comma 2 LRT 65/2014

Premessa

Per la disciplina vigente sul governo del territorio L. R. T. n. 65/2014, la presente variante, per le sue caratteristiche che verranno successivamente esplicate, si configura come una “variante semplificata” ai sensi quindi dell’art. 30 della citata legge; in ottemperanza poi all’art. 107 comma 3 della L.R.T. n. 65/14 “ *Le varianti al piano strutturale o al Piano Operativo correlate a pianificazioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate ed approvate contestualmente al relativo piano attuativo*”.

Quadro normativo di riferimento

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.

Descrizione illustrativa

Le aree interessate dal recupero urbanistico-edilizio sono ubicate nella frazione del Casino di Terra, tra la S.R. n. 68 posta a nord, e la ferrovia Cecina-Saline posta a sud, esse comprendono tutto l’edificio denominato ex pastificio Mocaio e il fabbricato ad uso commerciale ad esso adiacente con le aree scoperte di pertinenza che circondano tali manufatti. L’area si trova ad ovest del centro abitato del Casino di Terra e l’ex pastificio Mocaio rappresenta il primo edificio del tessuto urbano che si incontra percorrendo la strada della Salaiola da Cecina in direzione Volterra.

Oggetto della proposta di Variante

In data 19.12.2018 pervenuta al prot. 5570, la Soc. IMMOBILIARE ARIA srl con sede in Pisa, comproprietaria dell'immobile ex Pastificio Mocajo inserita nella scheda norma RQ_02, ha presentato una richiesta di variante al vigente R.U..

La variante viene richiesta dalla suddetta Società al fine di poter accelerare il processo per l'attuazione di almeno gran parte delle previsioni urbanistiche volte all'eliminazione del degrado, al recupero dei fabbricati, per un generale miglioramento delle condizioni socio - economiche locali.

In particolare la proposta di Variante prevede, all'interno dell'area originaria, una suddivisione in sub-comparti (comparto1 e comparto2) in funzione del regime proprietario degli immobili, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo del comparto 1.

Attraverso una valutazione effettuata, dal Progettista, sulle caratteristiche fisiche degli immobili esistenti, ai sensi del dpgr 39/R 2018 è stata determinata la S.E. (superficie edificabile od edificata) necessaria per poter equamente redistribuire le relative quantità previste in funzione della consistenza di ogni immobile, di seguito si riporta una tabella di sintesi con i relativi valori suddivisi tra i vari piani dei fabbricati e distinti in funzione del regime proprietario.

Da questa valutazione risulta che la Soc. IMMOBILIARE ARIA con sede in Pisa dispone di una quota del 62% mentre l'altra proprietà, risultante essere la Soc. TOMO-BI con sede in Volterra, dispone del restante 38%.

Con la Variante verrebbe comunque garantito:

- Il mantenimento del dimensionamento esistente relativo sia alle quantità di SUL in gioco, che alle loro destinazioni d'uso;
- Il mantenimento delle opere ad oggi previste e a carico dei soggetti attuatori di carattere pubblico.

Inoltre si conferma:

- La perimetrazione dell'area d'intervento che rimane esattamente la stessa definita nell'attuale scheda norma di reg. urbanistico RQ_02 ex Pastificio Mocajo.
- Che l'area d'intervento è e rimane all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La proposta in questione contiene inoltre la documentazione dalla quale risulta che la Soc. Immobiliare Aria e gli attuali proprietari della area AT_01, dove andrebbe una parte della SUL proveniente dalle previsioni della zona RQ_02, hanno sottoscritto un accordo in tal senso che consentirebbe una immediata operatività al recupero dell'immobile ex pastificio Mocajo.

La suddetta proposta è stata considerata dalla Amministrazione comunale con delibera di G.C. n. 79 del 19.12.2018 meritevole di accoglimento in quanto va a rispondere alle esigenze di recupero di gran parte dell'immobile ex pastificio Mocajo che rappresenta da decenni una zona degradata del territorio comunale.

Variante

In data 08.01.2019 al protocollo 107 da parte della Soc. IMMOBILIARE ARIA è stata presentata una VARIANTE AL R.U. PER LA AREA RQ_02 "EX PASTIFICIO MOCAJO" con contestuale PIANO ATTUATIVO per il comparto 1.

La documentazione presentata risulta essere la seguente:

- _ relazione tecnica illustrativa
- _ allegato A_ elenchi elaborati di piano
- _ allegato B_ elaborati di variante al reg. urbanistico (A4)
- _ allegato C_ relazione procedura semplificata di assoggettabilità a VAS
- _ allegato D_ N.T.A di Piano Attuativo
- allegato E_ documentazione fotografica
- _ allegato F_ computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- _ allegato G_ nulla osta proprietari dei terreni dell' area AT01
- _ allegato H_ schema convenzione urbanistica
- _ allegato I_ render
- _ allegato L_ aspetti paesaggistici coerenza PIT
- allegato M_ relaz geologica

Tav_01 ubicazione,estratti catastali e di Reg. Urb.area RQ_02

Tav_02 ubicazione,estratti catastali e di Reg. Urb.area AT_01

Tav_03 Planimetrie consistenze edifici stato attuale

Tav_04 Planivolumetrico stato di progetto e verifiche dimensionali area RQ02

Tav_05 intervento nell'area AT01IIFontino (aree di atterraggio)

Tav_06 progetto del parcheggio pubblico

Tav_07 Piante e prospetti stato di progetto (ex pastificio)

Dall'esame della suddetta documentazione risulta che la VARIANTE prevede quanto segue:

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO (scheda norma modificata area RQ_02 ex pastificio Mocaajo)

- 1) L'attuazione della previsione è sottoposta a piano attuativo. Per ogni comparto in cui l'area RQ_02 è stata suddivisa dovrà essere presentato specifico Piano di Recupero, secondo le modalità e lo schema sotto riportato. Da redigersi ai sensi dell'art.115 della LR 65/2014 e secondo le indicazioni di cui all'art.11 lett. d) delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PdR dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie ed eventualmente cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Il fabbricato dell'ex pastificio Mocaajo dovrà essere parzialmente demolito e recuperato senza incrementi volumetrici, previa bonifica e caratterizzazione del terreno, secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 19 delle presenti NTA. (ristrutturazione pesante);
- 4) La Superficie utile lorda esistente sarà trasferita per una quota complessiva pari a 1.000 mq nell'Area di Trasformazione AT_01 nell'Utoe G02 con funzione residenziale; e una quota sarà destinata a funzione residenziale e commerciale all'interno dell'area di trasformazione.

	Quota SUL trasferibile nel AT01
Comparto 1	Mq. 660
Comparto 2	Mq. 340

- 5) L'intervento prevede il recupero dei fabbricati esistenti con superficie utile lorda complessiva pari a 1.550 mq per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e la superficie utile lorda pari a 750 mq per la funzione residenziale.

	Quota SUL residenziale in	Quota SUL commerciale in RQ_02

	RQ_02	
Comparto 1	Mq. 495	Mq. 1023
Comparto 2	Mq. 255	Mq. 527

6) Le unità abitative residenziali dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 65mq;

7) La realizzazione dell'intervento che preveda il trasferimento delle volumetrie residenziali di cui al precedente punto 4) è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico nell'area già di proprietà comunale individuata nello schema sopra e nella tavola 02 disciplina dei suoli G1-G2-G3, posta in fronte all'area RQ classificata come Ppr di 1.023 mq. Tale parcheggio dovrà essere dotato di accesso da pubblica via, illuminazione e alberature dischermatura; la realizzazione di tale parcheggio sarà a carico dei soggetti attuatori dei nuovi comparti e potrà avvenire secondo lo schema seguente:

	Superfici a parcheggio pubblico
Comparto 1	Mq. 675
Comparto 2	Mq. 348

8) L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del marciapiede sulla pubblica via dotato di illuminazione e collegato ai percorsi pedonali esistenti e/o in corso di realizzazione; la realizzazione di tale opera sarà a carico del soggetto attuatore del comparto n. 1.

9) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'intervento;

10) L'intervento sarà attuato per stralci secondo lo schema sotto riportato e secondo l'ordine temporale : comparto 1- comparto 2,

L'attuazione in comparti è subordinata alla realizzazione insieme al **comparto 1** di tutte le opere di urbanizzazione previste, in particolare alla realizzazione del marciapiede lungo la S.R. n.68 fronteggiante l'ex pastificio Mocaio e la realizzazione del parcheggio pubblico per la relativa quota spettante.

Le MODALITA' D'INTERVENTO PER IL COMPARTO 1 risultano le seguenti:

11) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire in una delle seguenti modalità:

A. Sostituzione edilizia – ristrutturazione pesante delle consistenze volumetriche, bonifica e rinaturalizzazione dell'area, recupero senza incrementi volumetrici con la superficie utile lorda attribuita al comparto 1 e relativa all'area di riqualificazione RQ_02, (punto n. 5), realizzazione del marciapiede sulla pubblica via, realizzazione della quota di parcheggio pubblico prevista e trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT_01 dell'utloe G2, trasferimento da attuarsi all'interno dello specifico Piano di Recupero RQ_02, con la quantità di cui al prospetto del precedente punto 4.

LE MODALITA' DI INTERVENTO PER IL COMPARTO 2 RISULTANO LE SEGUENTI:

1) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire in una delle seguenti modalità:

A. Sostituzione edilizia delle consistenze volumetriche, bonifica e rinaturalizzazione dell'area, recupero senza incrementi volumetrici con la superficie utile lorda attribuita al comparto 2 e relativa all'area di riqualificazione RQ_02, (punto n. 5) realizzazione della quota di parcheggio pubblico prevista e trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT_01 dell'utloe G2, trasferimento da attuarsi all'interno dello specifico Piano di Recupero RQ_02, con la quantità di cui al prospetto del precedente punto 4.

B. Demolizione completa dei fabbricati, bonifica e rinaturalizzazione dell'area, realizzazione della quota di parcheggio pubblico prevista e trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT_01 dell'utloeG2 trasferimento da attuarsi all'interno dello specifico Piano di Recupero RQ_02, con la quantità di cui al prospetto del precedente punto 4.;

C. Messa in sicurezza del fabbricato con categoria d'intervento fino alla manutenzione straordinaria senza trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT_01 dell'utloeG2.

Sulla base delle suddette indicazioni di Variante al R.U., ed in considerazione che la zona RQ_02 è soggetta a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LRT

65/2014, è stata contestualmente presentata la documentazione relativa al Piano Attuativo del Comparto 1.

Le quantità e le destinazioni d'uso per il comparto 1 ammesse sono quelle previste dalla nuova scheda di reg. urbanistico RQ_02 ossia:

Residenziale, con una SUL massima di mq. 465.

Attività urbane-piccolo commercio, con una SUL massima di mq. 961

Per quanto riguardano gli aspetti normativi da seguire per la nuova edificazione da realizzarsi nel comparto n.2 dell'area AT_01 Il Fontino, valgono le norme del piano attuativo relativo all'area AT_01 attualmente in corso di approvazione.

La quota complessiva di SUL trasferibile nel comparto n.2 dell'area AT_01 proveniente dall'area RQ_02 comparto 1 risulta di mq. 620.

La variante, come da relazione motivata redatta dal sottoscritto nella sua qualità di Autorità proponente che si allega alla delibera di adozione, risulta non essere assoggettabile a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della LRT 10/2010.

CONSIDERAZIONI FINALI

ART. 32 C. 1 LRT 65/2014

Sulla base di quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Procedimento ritiene di aver motivatamente dato atto che la Variante in oggetto, è riconducibile a Variante semplificata di cui all'art. 30 della citata LRT 65/2014.

Inoltre si da atto che:

- il Piano attuativo, ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e successive modificazioni, non è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità poiché lo stesso non comporta variante al Regolamento Urbanistico - strumento già sottoposto a VAS - che per tale ambito territoriale definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;

- nella documentazione allegata al presente Piano attuativo è contenuta comunque una relazione ambientale dove si indica che il Piano risponde alle indicazioni della VAS effettuata a suo tempo per la approvazione del R.U.;

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i., da atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico, come **CONTESTUALMENTE** variato ai sensi dell'art. 107 c. 3 della LRT 65/2014.

La Variante con contestuale Piano attuativo dovrà essere, prima della adozione da parte del Consiglio comunale, depositata, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R., presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pisa.

Guardistallo li, 11/01/2019

**il Responsabile del Procedimento
Geom. Fabrizio Sacchini**