

COMUNE DI QUARRATA
PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE N.5
relativa alla valorizzazione di immobili pubblici

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Marco Mazzanti

Assessore all'Urbanistica
Francesca Marini

Responsabile del procedimento
Arch. Caterina Biagiotti

Garante della comunicazione
Anna Maria Venturi

**Progetto urbanistico
e redazione VAS**
Arch. Riccardo Luca Breschi

Studio geologico di fattibilità
Dott. Geol. Gaddo Mannori

Indice generale

Premessa.....	3
1. Descrizione della Variante al Regolamento Urbanistico	4
1.1 Descrizione degli immobili oggetto della Variante.....	4
1.2 Il progetto di Variante.....	16
2. La Valutazione ambientale strategica	18
3. Gli elaborati della Variante	19

Premessa

Il Comune di Quarrata è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 81 del 13/12/2004 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 94 del 31/07/2008 e modificato dalle seguenti varianti: Variante n.1 approvata con D.C.C. n.65 del 19/07/2010, Variante n.2 approvata con D.C.C. n.36 del 20/06/2011, Variante n.3 approvata con D.C.C. n.82 del 25.11.2013 e Variante n.4 approvata con D.C.C. n.76 del 28.10.2013.

Nel corso del 2012 Il Comune di Quarrata ha dato avvio anche alla prima Variante al Piano strutturale, una Variante generale di adeguamento alla normativa sovraordinata ed in particolare al PIT ed al PTC della Provincia di Pistoia.

La Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico è motivata dall'esigenza di ridefinire la destinazione d'uso e la disciplina per la trasformazione di alcuni immobili di proprietà pubblica che hanno perduto la funzione originaria, nella prospettiva anche di una loro alienazione. Gli immobili individuati sono tre piccole strutture ex scolastiche, di proprietà comunale, situate nelle zone collinari e pedecollinari. Fa parte dei temi della variante anche la modifica della disciplina urbanistica di un'area e di un immobile di proprietà comunale posto nella parte sud del capoluogo: la zona AR1 di via del Pollaiolo che include la struttura incompiuta di una ex piscina comunale. Non fa invece parte della presente Variante, pur essendo compresa inizialmente fra i temi del connesso Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, la questione di una diversa destinazione dell'Ospedale Caselli situato nel capoluogo di proprietà della Azienda USL n.3 che sarà oggetto di un separato e specifico provvedimento di Variante.

Poiché la Variante interessa l'uso di piccole aree a livello locale si è resa necessaria la verifica di assoggettabilità alla VAS come da art. 5 comma 3 e art. 22 della LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", così come modificata dalla LR 6/2012. La verifica di assoggettabilità è stata sviluppata contestualmente alla fase preliminare di VAS disciplinata dall'art. 23 della stessa LR 10/2010.

Con verbale n.3 del 4 novembre 2013, l'Autorità Competente in materia di VAS ha disposto l'esclusione della Variante al RU dalle procedure della Valutazione ambientale strategica, dettando alcune indicazioni per la fase di redazione della variante. Di tali indicazioni e del loro rispetto si dà conto nel paragrafo 2 della presente relazione che nella prima parte illustra i contenuti della variante e nel paragrafo 3 conclusivo riassume gli elaborati che la compongono.

1. Descrizione della Variante al Regolamento Urbanistico

Gli immobili che sono oggetto della Variante n. 5 al RU sono i seguenti:

- la ex scuola "La Fratta", di proprietà comunale già utilizzata come struttura sociale, sede di associazioni,
- la scuola di Buriano di proprietà comunale,
- la scuola di Lucciano di proprietà comunale,
- l'ex piscina comunale e l'area di pertinenza di via del Pollaiolo a Quarrata, di proprietà comunale.

Ciascuno di questi immobili, per diverse ragioni, è inutilizzato od ha perso la destinazione originaria e la Variante indica una diversa destinazione, coerente con le caratteristiche dell'immobile e del contesto in cui è inserito, e mira ad una sua valorizzazione nella prospettiva della sua alienazione.

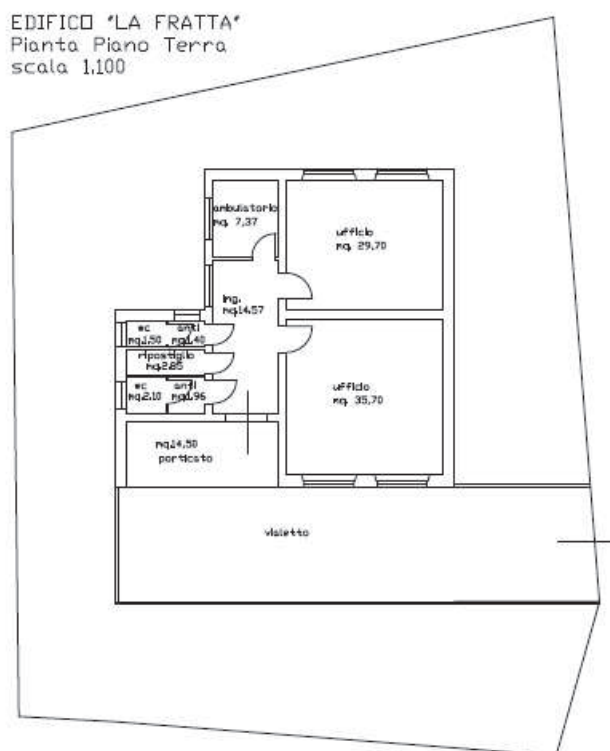
Di seguito si riportano le caratteristiche salienti di ciascun immobile ; successivamente si illustrano le scelte della variante per ciascun immobile.

1.1 Descrizione degli immobili oggetto della Variante

1.1.1 EDIFICIO "LA FRATTA"

L'immobile è ubicato in Via Vecchia Fiorentina II° tronco n. 119 e identificato catastalmente al foglio n. 34 particella 245 categoria B/5 consistenza 343 metri cubi rendita € 212,57

L'immobile era originariamente adibito a scuola, una volta dismesso è stato utilizzato come sede del centro di aggregazione " Il Girasole" fino a quando sono stati rilevati problemi di carattere statico della struttura che ne hanno precluso l'ulteriore utilizzazione. L'edificio è contornato da un'area pertinenziale di circa 410 mq.



L'area è situata ad est del Capoluogo, fuori dal centro abitato, in località La Fratta, tra il cimitero di Quarrata e gli abitati di Casini e Catena. Il fabbricato esistente e le sue pertinenze sono classificate dal vigente RU come "Area per servizi di interesse collettivo (socio-sanitario)", in un contesto rurale classificato come Territorio di pianura - Aree ad agricoltura promiscua EP1 a nord di via Vecchia Fiorentina, e Territorio collinare - Aree della collina arborata EC2, a sud della stessa strada. L'area non è interessata da vincoli e non ricade all'interno di aree assoggettate a vincoli sovraordinati.

Le Aree ad Agricoltura Promiscua EP1, disciplinate all'art. 200 delle NTA, promuovono la tutela della presenza agraria tradizionale e la conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario. Gli interventi sugli edifici esistenti nelle zone EP1 sono regolamentati nelle NTA agli art. 190 (per edifici a destinazione agricola) e 191 (per edifici a destinazione non agricola); in ogni caso sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone. Negli edifici di cui all'art. 191 sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali fino a 30 mq di SUL.

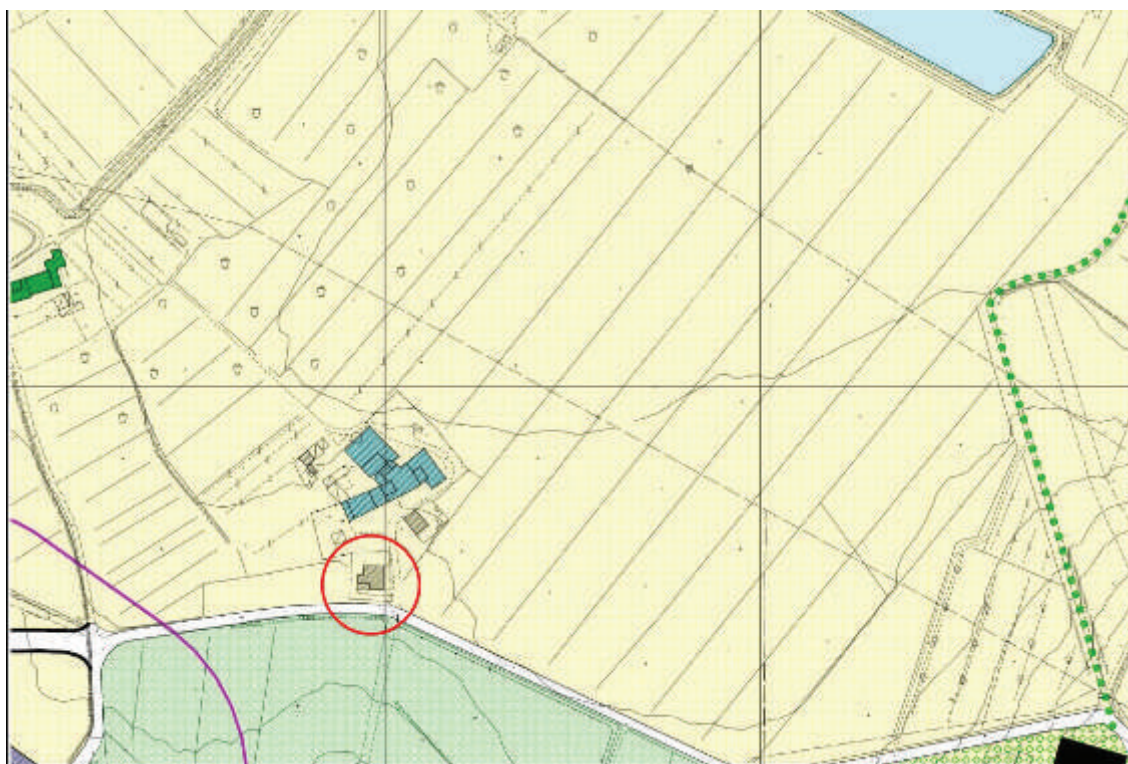


Localizzazione dell'edificio

Estratto tav. 18 RU vigente



Estratto tav. 18 RU Variante



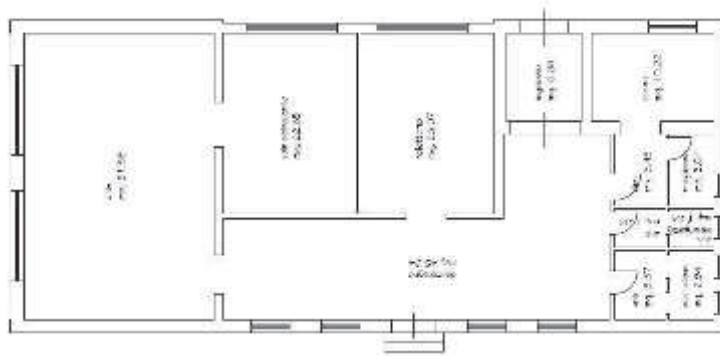
1.1.2. SCUOLA DI LUCCIANO

L'immobile è ubicato in Via delle Poggiole n. 204, Loc. Lucciano, identificato catastalmente al foglio n. 31 particella 444, categoria B/5.

L'immobile è sempre stato destinato a scuola: la sua utilizzazione è cessata nel giugno 2013. L'edificio è stato realizzato nel 1955 e nel tempo sono stati fatti importanti interventi alla copertura.

L'edificio è libero su tre lati ed è costituito da un solo piano fuori terra; la struttura portante verticale è realizzata in parte in muratura di pietrame e malta comune ed in parte in mattoni pieni di laterizio e malta cementizia; i solai di copertura realizzati originariamente con struttura portante in legno sono stati modificati e parzialmente sostituiti in laterocemento. Il fabbricato è contornato da un'area pertinenziale di circa 600 mq.

PIANTA PIANO TERRA



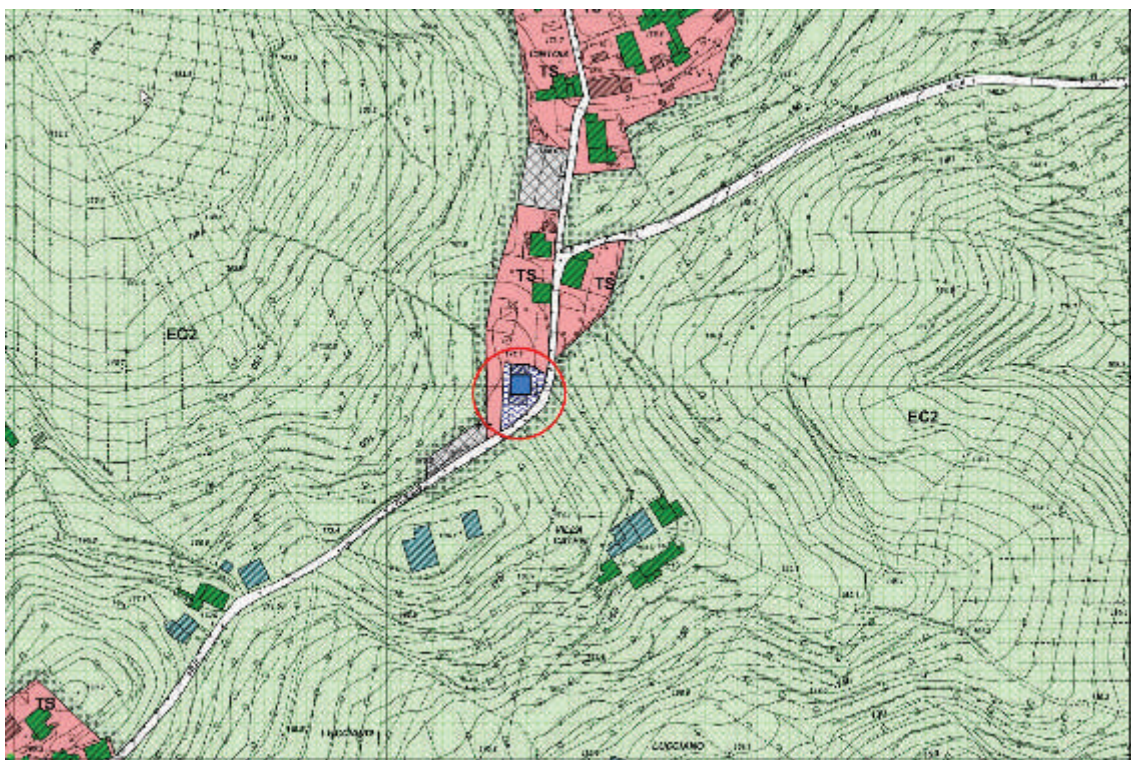
L'edificio è situato nella zona collinare in località Lucciano. Il fabbricato esistente e le sue pertinenze sono classificate dal vigente RU come Aree per istruzione prescolastica e d'obbligo (scuola materna) all'interno di un insediamento urbano esistente classificato come tessuto storico TS e in un contesto rurale classificato come Territorio collinare - Aree della collina arborata EC2.

All'interno delle zone TS, ai sensi dell'art.132 delle NTA, sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia; sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire risultino correttamente inseriti nel contesto insediativo storico. Sono inoltre ammessi interventi di riordino delle aree pertinenziali e per gli edifici edificati dopo il 1931, a destinazione residenziale, un incremento fino a 30 mq di Sul per unità abitativa. La stessa possibilità di ampliamento è ammessa anche per le unità a destinazione servizi (comma 9 dell'art.132).



Localizzazione dell'edificio

Estratto tav. 21 RU vigente



Estratto tav. 21 RU Variante



1.1.3. SCUOLA DI BURIANO

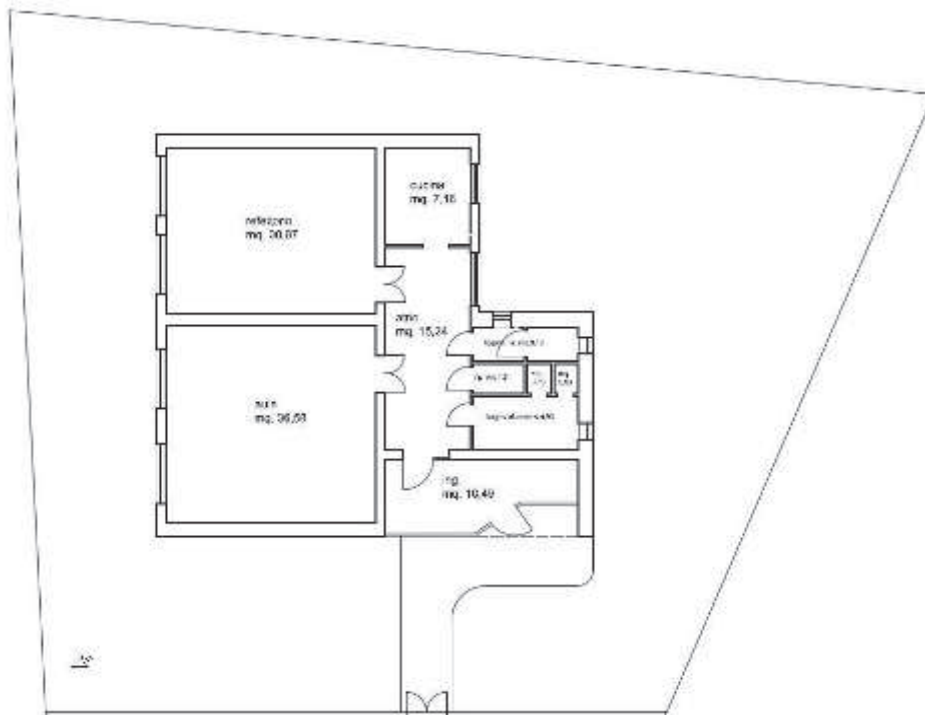
L'immobile è ubicato in Via di Buriano n. 54, Loc. Buriano e classificato al NCEU al foglio n. 47 particella 502, B/5 classe 2°, cons. mc. 400 Rendita €. 289,22

L'immobile originariamente era destinato a scuola, in seguito è stato dismesso.

L'edificio è stato costruito in 2 tempi:

- la parte anteriore è stata ultimata nel settembre 1958
- la seconda porzione, sul retro dell'edificio, è stata edificata nel 1963 ed è stata condata nell'anno 1985.

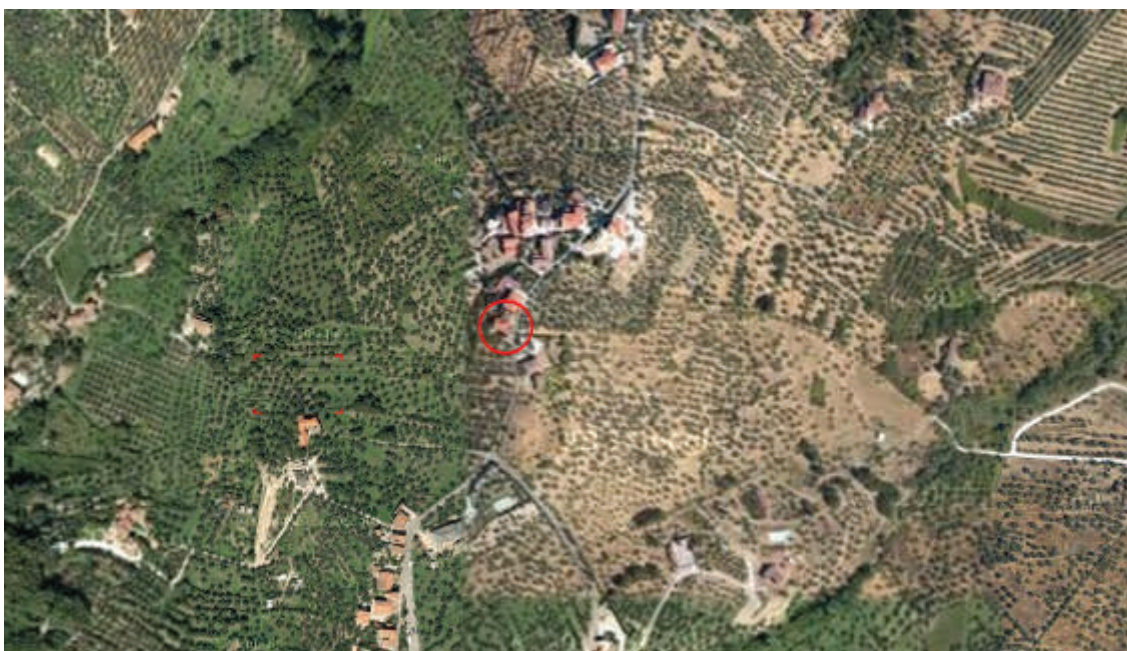
Nel 1980, la scuola, originariamente di tipo elementare, è divenuta scuola materna, e nell'anno 2011 è stata chiusa a causa di lesioni alla struttura. L'edificio è libero su tre lati ed è costituito da un solo piano fuori terra; la struttura portante verticale è realizzata in parte in muratura di pietrame e malta comune ed in parte in mattoni pieni di laterizio e malta cementizia. Il fabbricato è inserito in un'area di pertinenza di circa 460 mq.



PIANTA PIANO TERRA

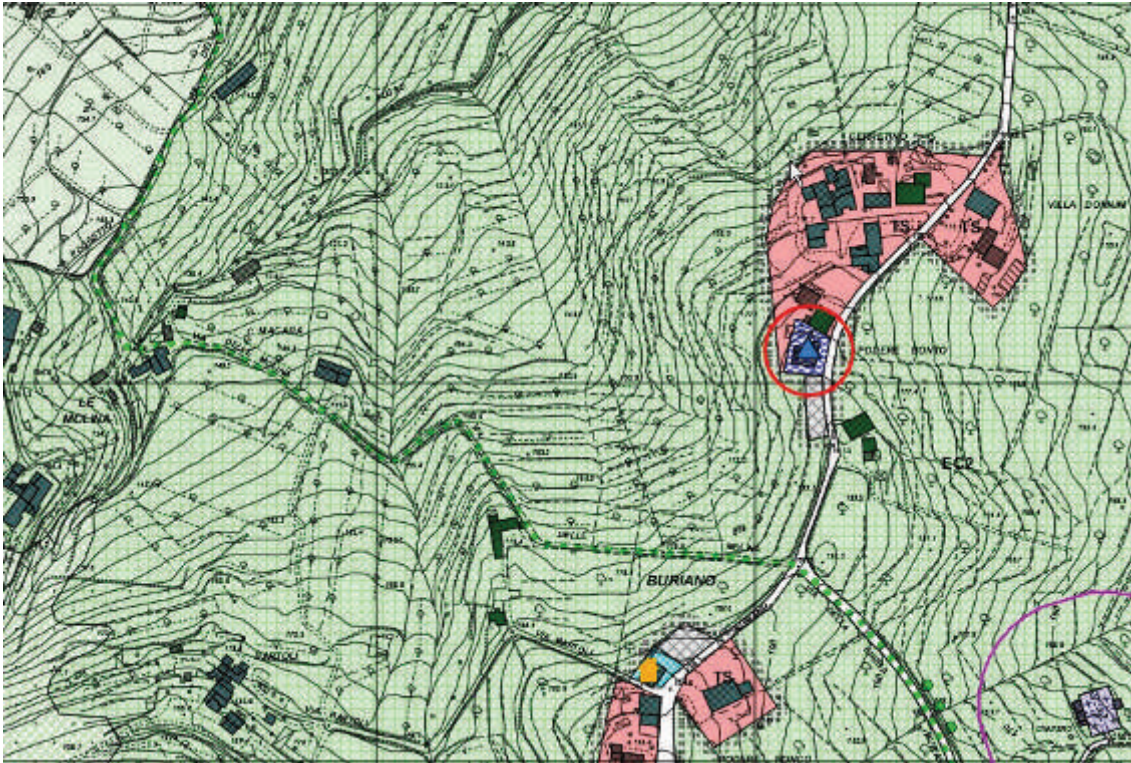
L'edificio è collocato nella zona collinare , nella frazione di Buriano. Il fabbricato esistente e le sue pertinenze sono classificate dal vigente RU come Aree per istruzione prescolastica e d'obbligo (asilo nido) all'interno di un insediamento urbano esistente classificato come tessuto storico TS e in un contesto rurale classificato come Territorio collinare - Aree della collina arborata EC2.

All'interno delle zone TS, ai sensi dell'art.132 delle NTA, sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia; sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire risultino correttamente inseriti nel contesto insediativo storico. Sono inoltre ammessi interventi di riordino delle aree pertinenziali e per gli edifici edificati dopo il 1931 a destinazione residenziale, un incremento fino a 30 mq di Sul per unità abitativa. La stessa possibilità di ampliamento è ammessa anche per le unità a destinazione servizi (comma 9 dell'art.132).

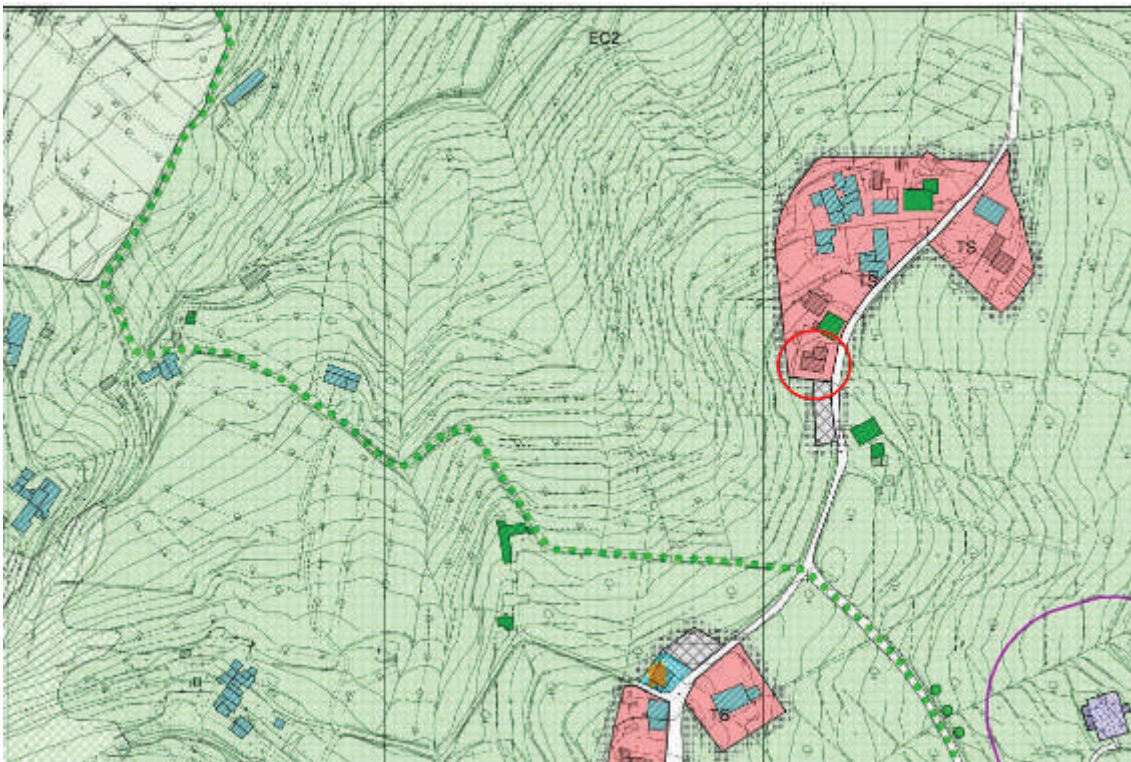


Localizzazione dell'edificio

Estratto tav. 26 RU vigente



Estratto tav. 26 RU Variante



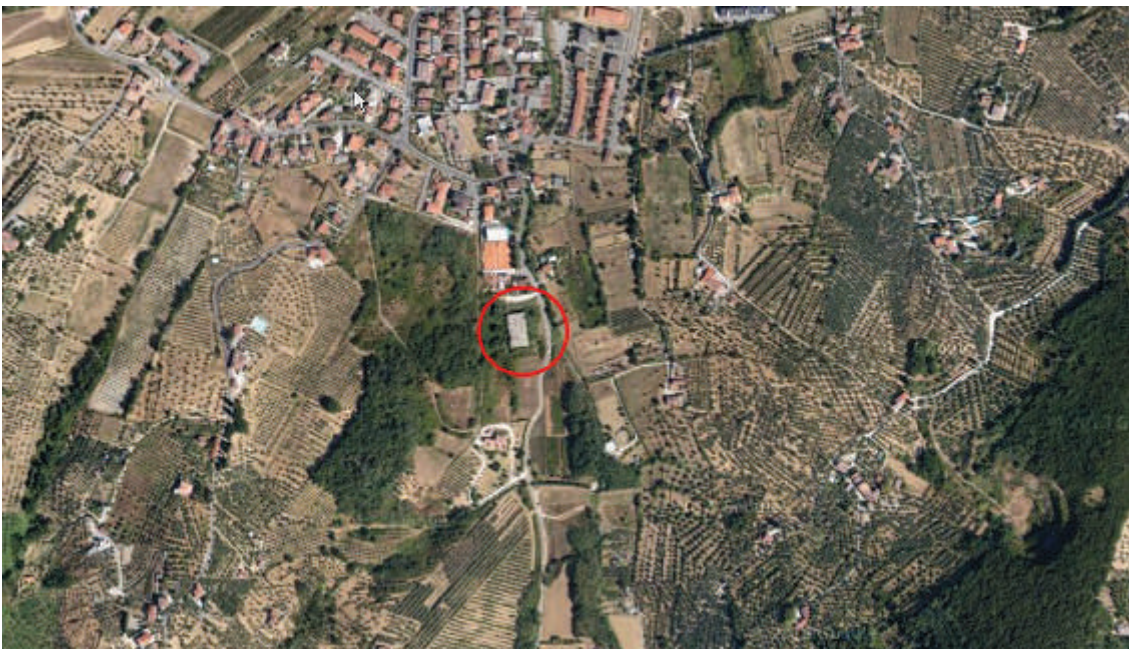
1.1.4. EX PISCINA VIA DEL POLLAIOLO. QUARRATA

L'immobile è ubicato in Via del Pollaiolo, Capoluogo e identificato catastalmente al foglio n.47 particelle 1076, 1078, 1080, 546

L'immobile di tipo indipendente è costituito dal rudere di una struttura incompiuta destinata a piscina comunale e dall'area di pertinenza che ha un'estensione di circa 7400 mq.

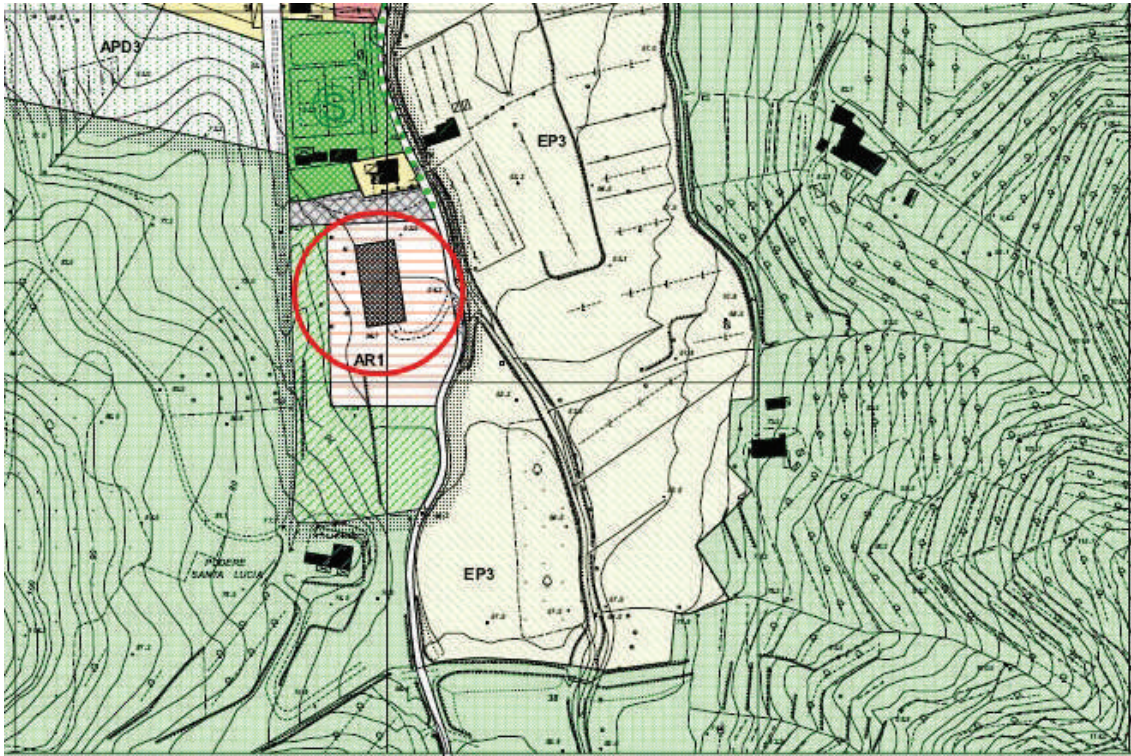
L'area è situata nella zona sud del Capoluogo, al limite del centro abitato. L'immobile è classificato tra gli insediamenti esistenti come Area di riqualificazione insediativa AR1 e ricade all'interno di un contesto rurale del territorio collinare a sud e ad ovest classificato come "aree della collina arborata-EC2" e del territorio di pianura ad est classificato come "aree pedecollinari ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale-EP3". A nord dell'area in oggetto sono presenti insediamenti urbani facenti parte dei "tessuti consolidati non ordinati-TC1" e un'area a verde a pubblico e per impianti sportivi: tennis.

Per questo specifico caso di riqualificazione insediativa AR1 che interessa il sedime e l'area di pertinenza della struttura incompiuta della piscina comunale si pone l'esigenza di introdurre disposizioni tese a semplificare e snellire le procedure attuative in considerazione dell'omogeneità dell'area interessata dalla previsione e dell'assenza di specifiche problematiche ambientale e geologico-idraulico.



Localizzazione dell'area e della struttura

Estratto tav. 22 RU vigente



Di seguito si riporta un estratto dell'area e della relativa norma che ne disciplina l'uso (art. 154 delle NTA del RU:

Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 1 (AR1)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR1 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.

2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR1 quando accerti che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice Uf di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.

3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato per le strutture alimentari ed escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita, vendita di mobili, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa;
- c) turistico-ricettiva;
- d) direzionale;
- e) di servizio ad eccezione delle seguenti sub-categorie di servizi come definite all'art. 17: f.1 (esclusi i servizi di cui all'art.4 della L.R. 32/2002), f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.15, f.19, f.20..

4. Il Piano Attuativo dovrà individuare:

- le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche di cui all'art. 6, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 per ogni abitante da insediare;
- l'organizzazione e l'ubicazione di tali spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi (da organizzarsi, ove possibile, in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
- l'eventuale viabilità di progetto (che in sede di progettazione attuativa potrà anche discostarsi da quella eventualmente indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e di raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante);
- la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.

5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- la riedificazione deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,45 (con facoltà di avvalersi delle disposizioni di cui al comma 8 per la eventuale superficie utile lorda esistente che ecceda quella riedificabile) e fermo restando che sono ammesse ricostruzioni fino all'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,35 anche qualora la consistenza preesistente risulti inferiore a tale valore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50% della superficie fondiaria;
- l'altezza degli edifici non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; l'altezza massima ammessa è elevata a ml. 9,50 per le aree AR1 ricadenti negli ambiti 3, 4, 5, 6, 7 del capoluogo, come definiti all'art. 21;
- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la loro tipologia edilizia.

6. Fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.

7. Ove la superficie utile lorda esistente risulti superiore a quella ricostruibile in forza dell'indice U_f ammesso, è consentita la delocalizzazione della superficie utile lorda eccedente nelle aree a pianificazione differita APD1 di cui all'art. 170, con la procedura all'uopo prevista. L'eventuale delocalizzazione di parte della volumetria deve essere espressamente prevista nella convenzione relativa al Piano Attuativo con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR1, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale (comunque non superiore a cinque anni) entro il quale la possibilità di delocalizzazione può essere esercitata a pena di decadenza.

8. Sulle aree AR1 di seguito indicate valgono inoltre le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- per l'area AR1 Via Galilei-Via Volta (tav. P3.17) è prescritta una superficie di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 1500 localizzata preferibilmente in prossimità di via Galilei - Fosso Falchereto;
- per l'area AR1 Via dei Ronchi (tav. P 3.22) è prescritta la previsione di un collegamento viario di larghezza non inferiore a ml. 10 per l'accesso alla retrostante area APD1.02;
- per l'area AR1 Via Tintoretto-Via Tiziano (tav. P 3.22) è prescritta la rettifica delle sede stradale e la formazione di uno slargo, debitamente sistemato, in corrispondenza dell'intersezione delle due strade.
- per l'area AR1 di via del Pollaiolo (tav. P3.22) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico nella parte nord dell'area e l'ampliamento della via del Pollaiolo.
- per l'area AR1 via Larga - fosso Fermulla (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del collegamento ciclopedonale indicato nel RU e la sistemazione a verde pubblico degli argini del fosso Fermulla.
- per l'area AR1 in via di Seano in loc. Catena (tav. 3.24) è prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via di Seano.
- per l'area AR1 in via della Libertà (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico a conclusione di via della Libertà.

1.2 Il progetto di Variante

1.2.1 GLI EX EDIFICI SCOLASTICI

Obiettivo della Variante è assegnare ai tre ex edifici scolastici una destinazione coerente con il contesto insediativo ed ambientale e corrispondente alle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Senza alcun dubbio per tutti e tre gli edifici la destinazione più idonea ad una loro valorizzazione è la destinazione residenziale. Per l'edificio in loc. La Fratta essa risulta coerente con l'ambiente rurale in cui è inserito; per i due edifici di Buriano e di Lucciano essa è la più aderente alle caratteristiche dei tessuti storici al cui interno ricadono le due strutture scolastiche dismesse.

A tal fine la soluzione più semplice e corretta è la classificazione dei tre edifici nelle zone urbanistiche di appartenenza : per l'edificio "La Fratta" nella zona agricola EP1, per le ex scuole di Buriano e Lucciano nei Tessuti storici TS dei due nuclei collinari.

Per l'edificio "La Fratta" la collocazione nella zona EP1 consente una piena applicazione dell'art.191 ("Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola") in quanto le norme in esso contenute non trovano alcuna limitazione nella specifica disciplina delle zone EP1 di cui all'art.200 delle NTA. Ciò significa che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 191 c.2:

- residenziale
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- direzionale, solo se associato alla residenza;
- turistico-ricettivo;
- di servizio limitatamente alle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.6, f.8, f.10, f.14, f.16.

Sullo stesso edificio sono ammessi i seguenti interventi :

- la ristrutturazione edilizia con incrementi fino 30 mq di Sul per unità abitativa se destinati a funzioni residenziali,
- la ristrutturazione edilizia con incrementi fino al 30% della Sul se destinati a funzioni diverse dalla residenza e comunque fino ad un rapporto di copertura del 50% dell'area di pertinenza.

Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia rispetto ai quali si ritiene opportuno introdurre una specificazione all'art 191, c.4 lettera a) , per consentire l'integrale riutilizzo della Sul esistente non solo nei casi di di mantenimento della destinazione d'uso in atto, ma anche nei casi come questo, di mutamento di destinazione d'uso, conseguente a dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

Per quanto riguarda i due edifici di Lucciano e Buriano la classificazione in zona TS consente di destinarla ad una delle seguenti funzioni ammesse all'art.132 c.2 delle NTA :

- residenziale;
- artigianale complementare alla residenza;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa; vendita dei mobili;
- turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.13, f.15, f.16, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20.
- agricola, limitatamente alle attività connesse alla produzione agricola.

Sugli stessi edifici sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti fino a 30 mq di Sul per unità abitativa, se a destinazione residenziale, o per unità immobiliare se destinati a servizi.

Sono inoltre ammessi interventi di riordino delle aree pertinenziali e di sostituzione edilizia purchè

condotti secondo criteri di corretto inserimento nei contesti insediativi.

Nel complesso quindi le norme delle zone a cui si propone di assegnare i tre edifici ex scolastici risultano pienamente coerenti con l'obiettivo di destinarli ad usi prevalentemente residenziali o comunque compatibili con la residenza secondo quanto previsto ed ammesso dalla disciplina di zona: le stesse norme sono inoltre in grado di garantire gli obiettivi di sostenibilità e coerenza degli interventi indicati nel documento preliminare di VAS. Anche le modalità di intervento previste dalla vigente normativa, con l'ulteriore specificazione proposta con la variante all'art.191, consente di gestire la trasformazione degli edifici con un adeguato grado di flessibilità nel rispetto comunque delle caratteristiche dei luoghi e del contesto insediativo.

1.2.3 EX PISCINA VIA DEL POLLAILO, QUARRATA

Per quanto riguarda la previsione della zona AR1 di via del Pollaiolo che interessa la struttura incompiuta della piscina comunale e la sua area di pertinenza non si ravvede l'esigenza di introdurre modifiche nella specifica disciplina di zona. Le destinazioni d'uso ammesse, le potenzialità edificatorie assegnate, le modalità e le condizioni per la realizzazione dell'intervento risultano congruenti ed adeguate alla caratteristiche dei luoghi, al contesto insediativo ed agli stessi obiettivi di valorizzazione di un bene immobile di proprietà.

Si ravvede comunque l'opportunità di semplificare l'attuazione dell'intervento ammettendo, in luogo del piano attuativo richiesto per le zone di riqualificazione insediativa, il progetto unitario di cui all'art.49 delle NTA. Tale snellimento procedurale è giustificato dalla modesta dimensione dell'intervento, dalla chiara definizione delle opere di interesse pubblico già contenuta nelle norme e dall'assenza di specifiche criticità ambientali, geologiche ed idrauliche. L'ammissibilità del ricorso al Progetto unitario è subordinata al coinvolgimento nell'intervento di tutte le aree ricadenti nella zona AR1. A tal fine la variante contiene una specifica modifica dell'art 154 delle NTA, al comma 8, quarto a-linea già espressamente riferito alla zona AR1 di via del Pollaiolo (tav. 3.22).

In relazione alle indicazioni del Documento preliminare di VAS (paragrafo 3.6) ed a seguito del parere espresso dall'Autorità competente in sede di verifica dell'assoggettabilità della Variante alla VAS, si è ritenuto opportuno introdurre alcune specifiche prescrizioni nello stesso punto dell'art.154 delle NTA al fine di garantire un corretto inserimento del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

1.2.4 LA VERIFICA DEGLI STANDARD

La valorizzazione dei tre edifici ex scolastici comporta inevitabilmente una riduzione degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968: di mq 539 per quanto riguarda le aree per servizi di interesse collettivo in relazione alla dismissione dell'edificio La Fratta; di mq 1090 per quanto riguarda le aree per l'istruzione in relazione alle dismissioni delle scuole di Buriano (mq 513) e di Lucciano (mq 577). Tale riduzione di standard è ampiamente compensata dalle previsioni delle varianti succedutesi alla approvazione del RU ed in particolare dalla Variante n.3 relativa all'ACU di via Montalbano e dalla Variante n.4 relativa all'area APD1.02 di Santa Lucia.

La verifica degli standard effettuata nel Regolamento Urbanistico originario non teneva conto dei possibili apporti di dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche da realizzare nelle aree di trasformazione: gli Ambiti di Connotazione Urbana (ACU), le Aree a Pianificazione Differita (APD), i Progetti di Centralità (PC). In particolare con la Variante n. 3, che ha approvato il progetto dell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano è stata notevolmente accresciuta l'area interessata dalla struttura scolastica del liceo artistico e dalla palestra-palazzetto dello sport di via Arcoveggio-via Montalbano. L'area destinata a tali strutture e che può essere in parte utilizzata anche per la scuola dell'obbligo interessa tutta l'unità minima di intervento UMI 2 dell'ATA1: la superficie dell'UMI2 è di circa 17.875 mq. Nella stessa ACU di via Montalbano sono previsti significativi interventi di realizzazione di attrezzature di interesse comune che compensano ampiamente la dismissione del piccolo immobile in località La Fratta destinato ad attività sociali.

Con la Variante n. 4 al RU è stato approvato il Piano Attuativo dell'Area a Pianificazione Differita n. 02 di Santa Lucia che oltre a prevedere un intervento di ampliamento del complesso scolastico ivi esistente prevede la realizzazione di una vasta area a verde di mq 3.373 che può essere del tutto o in parte utilizzata per le funzioni scolastiche.

2. La Valutazione ambientale strategica

Come già specificato nella premessa la Variante al Regolamento Urbanistico è stata oggetto di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica attivata dall'Autorità competente in materia di VAS con verbale n. 2 del 26/07/2013, come da art. 5 comma 3 e art. 22 della LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", così come modificata dalla LR 6/2012.

In considerazione dei tempi ristretti a disposizione ed al fine della semplificazione dei procedimenti sulla base del vigente testo della LR 10/2010 e smi, ed in particolare secondo quanto ammesso dall'art. 8 comma 5, sono state effettuate contemporaneamente la verifica della procedura di assoggettabilità e quella per la fase preliminare della VAS di cui rispettivamente agli artt. 22 e 23 della stessa legge.

Nel Documento preliminare di VAS è stato analizzato il quadro di riferimento ambientale, i possibili effetti ambientali significativi conseguenti l'attuazione delle stesse varianti e l'approccio metodologico da seguire per l'eventuale redazione del Rapporto ambientale, nel caso in cui dalla verifica di assoggettabilità fosse emersa l'esigenza di procedere alla redazione della VAS. Il Documento preliminare è stato pubblicato sul sito web dell'Amministrazione Comunale dal 27/07/2013 al 27/09/2013 e trasmesso agli organi con competenze ambientali. I seguenti enti hanno fornito contributi e/o pareri :

- Dipartimento Arpat di Pistoia ,
- Autorità di bacino del fiume Arno,
- Provincia di Pistoia - Servizio Pianificazione Territoriale,
- Ministero Beni ed attività Culturali e del Turismo.

Preso atto dei pareri l'Autorità Competente, con verbale n. 3 del 4 novembre 2013, ha disposto di escludere dalla procedura di VAS la Variante 5 del RU relativa all'alienazione dei beni descritti prescrivendo che:

- per l'edificio ex-piscina le modifiche normative non modificano il tipo di intervento già consentito e valutato in fase di approvazione del RU,
- che in fase di Variante deve essere adempiuto quanto proposto e segnalato da Arpat
- che, visto il parere della Provincia di Pistoia, siano completati gli approfondimenti del paragrafo 3.1 attuando le misure previste dal paragrafo 3.6
- e siano rispettate le procedure per l'alienazione degli immobili pubblici come segnalato dal MiBAC.

Nella redazione della Variante si è tenuto conto delle prescrizioni dell'Autorità Competente VAS nel modo seguente:

- per quanto riguarda l'ex piscina di via del Pollaiolo non sono state apportate modifiche alle destinazioni d'uso ed al tipo di intervento già previsti dal vigente RU; come spiegato nel paragrafo 1.2.3 si è provveduto esclusivamente a semplificare le procedure di attuazione delle previsioni vigenti;
- si prende atto delle segnalazioni di ARPAT sull'opportunità di integrare alcuni aspetti del quadro di riferimento ambientale ma, non dovendosi procedere a VAS, si assumono tali indicazioni come utile contributo per perfezionare il documento in relazione anche a future procedure di VAS;
- per quanto riguarda il parere della Provincia di Pistoia si fa presente che sono state approfondite e conseguentemente assunte nella proposta di Variante le valutazioni in merito alle caratteristiche degli edifici e del contesto, al PCCA ed al sistema della mobilità nonché in relazione alla fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi che è oggetto di specifico documento redatto dal dr. geologo Gaddo Mannori (paragrafo 3.1 e 3.6 del Documento VAS) ; in relazione all'intervento nella zona AR1 si è ritenuto opportuno fare uno specifico riferimento all'esigenza di un'accurata sistemazione delle aree al contorno e di preservare i coni visivi sul paesaggio circostante;
- in relazione al contributo del MiBAC si fa presente che le procedure di alienazione degli immobili pubblici non sono specifico oggetto delle Varianti urbanistiche , bensì delle successive fasi di attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici.

3. Gli elaborati della Variante

La Variante n.5 al RU è costituita dai seguenti elaborati:

- la presente relazione illustrativa,
- gli estratti delle Norme tecniche di attuazione variate con la sovrapposizione fra lo stato vigente e lo stato variato : art. 154 e art.191,
- gli estratti delle tavole del Regolamento Urbanistico modificate : estratti delle tavv 18, 21 e 26 in scala 1:2000,
- relazione di fattibilità geologica.

arch. Riccardo Luca Breschi