

architetto **Massimiliano Franci** via V. Veneto, 64 Casale M.mo (PI)  
P.I. 01666150501 tel. 3470383919 mail: massimilianofranci@virgilio.it

**COMUNE DI GUARDISTALLO**  
provincia di Pisa

**Area RQ\_02 "ex pastificio Mocaio"**

**Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo**



- **Allegato L: aspetti paesaggistici e coerenza al PIT- PPR - PTCP**  
*Attuazione del comparto 1 area RQ\_02*

## premessa

L'intervento proposto è relativo al Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla scheda di progetto RQ\_02 ex pastificio Mocaio" dell'Utoe G3 del RUC del Comune di Guardistallo (PI).

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 le aree scoperte di pertinenza che circondano i fabbricati. L'area si trova nella parte ovest dell'abitato del Casino di Terra e l'ex pastificio Mocaio rappresenta il primo edificio del tessuto urbano che si incontra percorrendo la "Salaiola" da Cecina in direzione Volterra.

L'ex pastificio Mocaio, vicino alla stazione ferroviaria, è un fabbricato con struttura in cemento armato intelaiata utilizzato per la produzione di pasta ad uso alimentare dal 1952 al 1964 anno in cui fu chiuso. Conosciuto con il nome IMEP ha dato lavoro a moltissime persone e costituisce una memoria ed un'immagine identitaria del luogo; da moltissimi anni ormai però è in stato di abbandono. Da un punto di vista morfologico è piuttosto disorganico specialmente nel suo sviluppo verticale con elementi alti anche 5 piani abbinati ad altri di solo un piano, il fronte principale che si attesta sulla S.R. n. 68 ha invece un suo carattere stilistico che appare ancora attuale con spazi interni dotati di altezze importanti adatte ad essere riutilizzate. Da un punto di vista strutturale, attraverso una prima indagine ricognitiva, è ancora idoneo per essere riutilizzato.

In adiacenza al fabbricato sopra descritto, ed appartenente ad altro soggetto privato, si trova dapprima un fabbricato in pessime condizioni strutturali di un solo piano, che come ultima destinazione lo ha visto sede di un negozio di abbigliamento e un edificio in muratura di scarsa qualità architettonica di altezza circa 5 piani.

Il contesto ambientale su cui tali edifici oggetto di recupero si innestano non è certo di qualità, da un lato il limitrofo edificio sede di un ristorante e di appartamenti con aspetto e altezze imponenti soprattutto per il tessuto urbano del Casino di Terra, dall'altro la vicina ferrovia, ma soprattutto ciò che ha maggiormente contribuito al degrado dell'area è stato l'abbandono di tali edifici. L'area comunque è potenzialmente interessante, dalla sua il fatto che sia ubicata lungo la S.R. n. 68, asse che ha generato lo stesso nucleo urbano della frazione, che vi siano attività limitrofe come il citato ristorante, il distributore di benzina ma anche altre attività commerciali, oltre alla stazione ferroviaria, il tutto unito al tessuto residenziale, fanno pensare che un recupero possa essere sicuramente necessario per l'eliminazione del degrado attuale ma anche volto al successo e al miglioramento della vivibilità con servizi-attività aggiuntive e quindi maggiori e generali opportunità di crescita e sviluppo anche per la popolazione.

Fa parte poi del presente piano di recupero anche l'area, posta a nord della S.R.n.68, già di proprietà comunale, sulla quale, come previsto dalla scheda norma di reg. urbanistico, dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico.

I riferimenti catastali sono:

Foglio 10 particelle 146 sub. 40, e foglio n.10 part. 187 per il parcheggio.

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-quadernari 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, posta sempre all'esterno del perimetro urbano, 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, saranno comunque approfondite le indagini necessarie in occasione della presentazione dei relativi permessi a costruire ed il progetto relativo sarà eseguito e perfezionato in ottemperanza alla normativa specialistica vigente (L.R. n.41/18).

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 per i quali, in corso di progettazione, sia necessario osservare particolari e specifiche normative.

### **Elementi di coerenza al PIT**

Alla luce di quanto sopra, sebbene non ci siano normative specifiche per la formazione del Piano di recupero, la progettazione è stata comunque svolta nel rispetto della disciplina di Piano e del relativo allegato 2 (linee guida sulla riqualificazione) del PIT.

L'intervento, è un intervento di recupero di volumetrie esistenti oggi degradate, un tema quindi importante nei confronti della riduzione del consumo di suolo e della riqualificazione di aree degradate ed abbandonate. Luoghi artigianali dismessi che con la loro struttura architettonica oggi irrompono nello sky-line della campagna toscana e che attraverso il progetto di recupero possono essere riadattati e correttamente ricollocati nello stesso contesto ambientale con importanti risvolti socio-economici.

In coerenza poi con la normativa comunale ed in ottemperanza ai principi di perequazione, è prevista che una quota parte di volumetrie siano trasferite nell'UTOE G1 ed in particolare nel comparto n. 2 dell'area di trasformazione denominata AT 01 Il Fontino per la quale è stato già presentato apposito piano attuativo ed apposita indagine paesaggistica a cui si rimanda. In termini descrittivi generali comunque qui, il tema fondamentale è stato quello del ridisegno del margine urbano, con attenzione particolare agli aspetti percettivi e alle visuali che specialmente dalle aree pubbliche dovranno continuare a permettere la vista verso la fascia costiera, con eventuali filtri di vegetazione a mitigare gli eventuali retri urbani.

Tra l'area edificata in progetto e le viabilità urbane che la fronteggiano vi sarà un'ampia fascia di mitigazione a verde pubblico dotata di percorsi pedonali illuminati con tecnologia a basso consumo (led) e a bassa emissione, la quale in rapporto anche con le altre aree limitrofe poste lungo strada contribuisce in modo significativo alla formazione di una sorta di rete ecologica fruibile al pubblico che costituisce per il centro collinare una grande risorsa ambientale.

La scelta del tessuto insediativo, è stata in qualche modo già delineata dagli indirizzi della scheda normativa di regolamento urbanistico, con singoli lotti caratterizzati da verde pertinenziale con ridotte aree impermeabilizzate e un tipo edilizio mono-bifamiliare isolato nel lotto di altezza limitata per scongiurare impatti visivi.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie, le medesime sono state studiate in maniera da integrarsi con il contesto urbanizzato adiacente, sia come masse volumetriche che come altezze degli edifici, evitando elementi dissonanti anche nel contesto periurbano di cui fa parte la zona; Gli edifici in progetto seguiranno l'andamento morfologico attuale, senza grandi operazioni di sbancamento, avranno quindi un leggero andamento degradante verso valle, con i fronti sulla strada interna caratterizzati anche da linguaggi contemporanei ma con materiali tradizionali e non costituiranno impatto visivo per le interessanti visuali verso la costa, non saranno visibili neanche dal centro storico a causa della naturale depressione su cui sorgeranno.

La strada interna di penetrazione ed accesso alla lottizzazione andrà così a costituire e definire in maniera ordinata il nuovo limite del margine urbano tra la campagna e la parte urbana, sarà dotato di pochi elementi vegetativi adatti a qualificare meglio l'elemento e a creare un giusto equilibrio tra la vista e la mitigazione.

Sotto l'aspetto idrogeologico, geomorfologico, sulla salvaguardia dei crinali e sulla stabilità dei versanti, l'area non presenta rischi particolari.

#### **Elementi di coerenza con il PTCP**

Non si rilevano vincoli di sorta se non quelli descritti per il PIT L'area in oggetto appartiene al *Sistema Territoriale Locale delle Colline Interne e Meridionali* ed in particolare al sub-sistema delle *Colline Litoranee e della bassa Val di Cecina*.

Rispetto a quanto previsto dagli artt. 16 (punto 16.1.5) Ossia la definizione delle condizioni alle trasformazioni urbanistiche previste nella pianificazione comunale, si dà atto che è stata redatta apposita V.A.S. sull'area in oggetto in fase di redazione dello strumento urbanistico che si allega.

Si rimanda all' Allegato C in cui in cui vi sono le analisi ambientale V.A.S. dell'area dell'area RQ\_02 ex pastificio Mocajo. e AT\_ 01 Il Fontino

Il tecnico

Arch. Massimiliano Franci



Casale M.mo Li 05/01/2019