



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO
URBANISTICO AI SENSI DEGLI ART. 15, 16, 17 E
18 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 QUALE
ANTICIPATRICE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO PER IL RILANCIO DELLE
ATTIVITÀ COMMERCIALI, DEL TURISMO E PER
INCENTIVARE IL RECUPERO DEGLI EDIFICI
ESISTENTI GIÀ OGGETTO DI PR

RELAZIONE

UFFICIO DI PIANO

RESPONSABILE: arch. S. Pedonese

Collaboratori tecnici: arch. A. Maraviglia, geom. A. Fontana, geom. M. Borri, geom. Nello tredici

Collaborazioni grafiche: P.A. Gm. Lazzerini, Ing. S. Innocenti

Collaboratori amministrativi: S. Campioni, G. La Rosa, S. Mencarini

Sommario

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	3
2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	6
3. INTERVENTI AMMESSI ALLA VARIANTE.....	7
4. INDAGINI GEOLOGICHE	74
5. PROPOSTA DI VARIANTE	75
6. QUADRO CONOSCITIVO DELLE RISORSE	100
7. PROCEDIMENTO DI VERIFICA	100

1. Descrizione della variante

La proposta di variante al vigente PRG scaturisce dall'esigenza dell'Amministrazione di dare attuazione, nelle more di definizione del nuovo progetto di Regolamento Urbanistico, ad una serie di richieste pervenute nel corso del 2013 ed attinenti la realtà economica del territorio in particolare quelle che riguardano la riqualificazione e/o l'ampliamento delle attività commerciali esistenti e l'incremento dell'offerta turistica.

Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale avvenuto con Deliberazione di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2012, n° 4 (divenuto efficace dopo la sua pubblicazione sul BURT n° 10 del 7 marzo 2012), si è preceduto alla definizione del gruppo di lavoro interno per la redazione del Regolamento Urbanistico. Il gruppo è stato costituito su indirizzo della Giunta Comunale del 19 luglio 2012 con deliberazione n° 177 poi concretizzato con Determina Dirigenziale n° 845 del 18 ottobre 2012. Da quella data l'ufficio ha iniziato le procedure per la raccolta dei dati relativi al quadro conoscitivo per supportare la progettazione del nuovo atto di governo. In particolare si è preceduto a schedare, come peraltro richiesto dalla Regione e dalla Provincia in sede di osservazione al PS, tutti gli edifici posti fuori dal limite urbano (fabbricati esterni al sottosistema funzionale degli insediamenti) ed a raccogliere le eventuali istanze che potevano pervenire con il processo partecipativo.

Al fine di dare massima partecipazione ai cittadini ed alla realtà economica del territorio nella definizione del nuovo Strumento Urbanistico, la Giunta Comunale con Delibera del 20 novembre 2012 n. 267, ha dato indirizzo per la predisposizione di un avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni d'interesse al redigendo Regolamento Urbanistico. Il bando partecipativo è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n° 1063 del 22.11.2012, data di scadenza per la presentazione delle istanze al 20 gennaio 2013 (60 giorni). Il bando è stato poi prorogato con Determina Dirigenziale n° 30 del 21.01.2013, data di scadenza per la presentazione delle istanze al 4 febbraio 2013.

Al bando sono pervenute, entro il 4 febbraio 2013, data di scadenza dell'avviso pubblico, n° 173 manifestazioni d'interesse. Oltre tale data sono pervenute ulteriori 24 manifestazioni d'interesse.

Le 197 manifestazioni pervenute possono essere sostanzialmente suddivise in 6 gruppi:

1. quelle relative a richieste di nuove aree per costruzioni residenziali (molte delle quali per esigenze abitative di prima casa);
2. quelle relative a richieste su attività commerciali, direzionali o di servizi per nuova apertura (con riuso dell'esistente) o ampliamento di edifici ed attività esistenti;
3. quelle relative alle aree produttive per nuova costruzione di capannoni e/o ampliamento dell'esistente. All'interno di tali manifestazioni sono contenute anche numerose richieste contrarie alla definizione della nuova area produttiva di Macchie di san Piero;
4. quelle relative ad riconversione di edifici per attività turistiche;
5. quelle relative alla revisione delle attuali zone di recupero come definite dal vigente PRG;
6. ed infine quelle a carattere generale o per l'utilizzo di fonti di energia alternativa.

Alla luce delle considerazioni esposte l'Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale n° 279 del 18 ottobre 2013 ha dato indirizzo, nelle more di predisposizione del nuovo Regolamento Urbanistico, per l'avvio delle procedure per definire una variante anticipatrice che potesse dare risposte immediate al rilancio dell'economia e del turismo.

Gli indirizzi che la Giunta ha dato sono i seguenti:

“potranno essere positivamente valutate dall'ufficio, nel rispetto dei piani sovraordinati e nel rispetto del dimensionamento del PS, le manifestazioni che prevedono:

1. *il recupero di edifici esistenti in area urbanizzata con cambio d'uso per attività commerciali, direzionali o per attività artigianali di servizio. Potranno essere consentite, insieme alle predette attività, destinazioni residenziali ma sempre se limitate a percentuali inferiori od uguali al 30% del totale ed a condizione che le stesse siano*

vincolate alla vendita e/o affitto a canone concordato per risolvere le esigenze abitative della prima casa;

- 2. l'ampliamento di attività commerciali esistenti limitando, ove possibile, il nuovo consumo di suolo incentivando i recuperi di superfici o volumetrie già edificate;*
- 3. il rilancio del turismo locale con incremento della ricettività attuale attuando il recupero degli edifici esistenti. Potranno essere consentiti modesti incrementi della superficie esistente al fine di consentire il cambio di uso ai fine turistici di edifici ad altro destinati;*
- 4. la revisioni delle attuali zone soggette a Piano di Recupero con possibilità di attuare gli interventi per lotti funzionari. La revisione potrà consentire anche lo stralcio di quelli edifici e/o parti di edificio che non necessitano di interventi di recupero in quanto già ristrutturate e funzionalmente utilizzate.”*

Con riferimento agli indirizzi della Giunta Comunale ed alle numerose manifestazioni pervenute con attinenza ai punti indicati (circa 33) sono state individuate n° 26 manifestazioni che potevano trovare risposta nella predisposizione della variante. Le altre manifestazioni con attinenza commerciale che sono state al momento scartate (circa 7) prevedevano o nuovo consumo di suolo in assenza di attività esistente od erano in contrasto con gli obiettivi e/o le prescrizioni del vigente PS.

Per semplicità di valutazione le aree di intervento della variante sono suddivise in 3 macro gruppi:

1. quelle relative ad **attività commerciali, direzioni e di servizio** (Classificate con la lettera “**A**”);
2. quelle relative al **turismo** (Classificate con la lettera “**B**”);
3. quelle relative alla **revisione delle zone di recupero APR e R/n** del vigente PRG (Classificate con la lettera “**C**”);

2. Strumentazione urbanistica vigente

Gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti nel Comune di Pescia sono:

- a. P.R.G. vigente - variante generale approvata con D.C.C. del 10.11.1998, n° 344 recepita con D.C.C. del 30.12.1999, n° 108 e successiva georeferenziazione approvata con D.C.C. del 9.11.2006, n° 71;
- b. Piano strutturale approvato con D.C.C. del 31.01.2012 n. 4, pubblicata al BURT n° 10 del 7 marzo 2012;

3. Interventi ammessi alla variante

Fra le molteplici manifestazioni di interesse pervenute presso questa Amministrazione (circa 197) solo alcune sono state ritenute da inserire nella variante anticipatrice del RU (26). Il tema dell'opportunità di inserire alcuni interventi a discapito di altri in variante è stato attentamente esaminato in base a precisi criteri di compatibilità con le norme del PS, alle indicazioni ed indirizzi definiti dalla Giunta con DGC 267/2013 e con le normative sovraordinate.

Al termine della selezione gli interventi ammessi alla variante sono risultati 26. Tutti gli interventi richiesti, anche quelli a carattere generale sono stati riassunti nella tabella sottostante. Nelle note sono indicati i numeri con cui sono state catalogate le 197 manifestazioni di interesse presentate per il RU.

A questi interventi vanno poi sommate ulteriori 4 schede (gruppo "C") predisposte dall'ufficio in relazione alle zona APR e R(n) che rientravano nelle casistiche di cui agli indirizzi della DGC 267/2013 (vedi pagina 61).

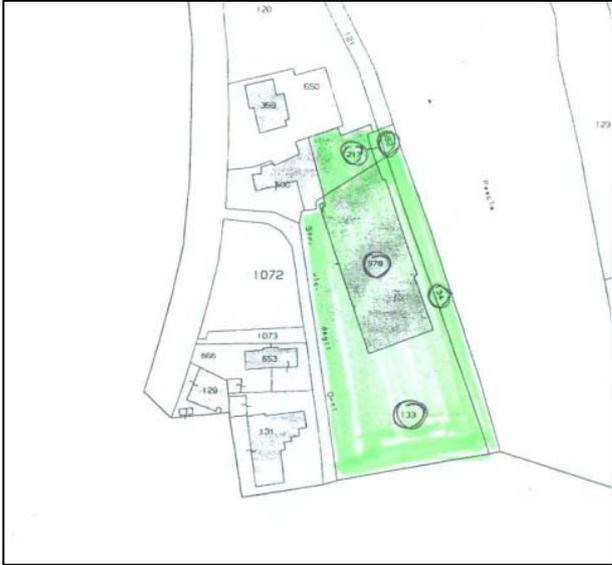
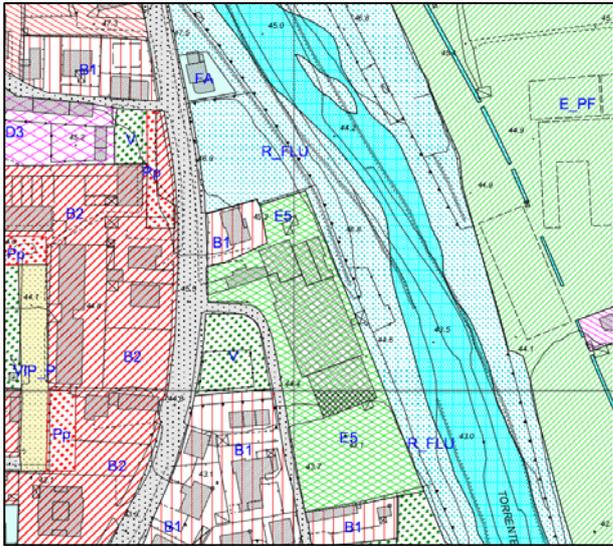
PROPOSTE DEI CITTADINI

(26 SCHEDE SUDDIVISE IN TRE MACRO GRUPPI)

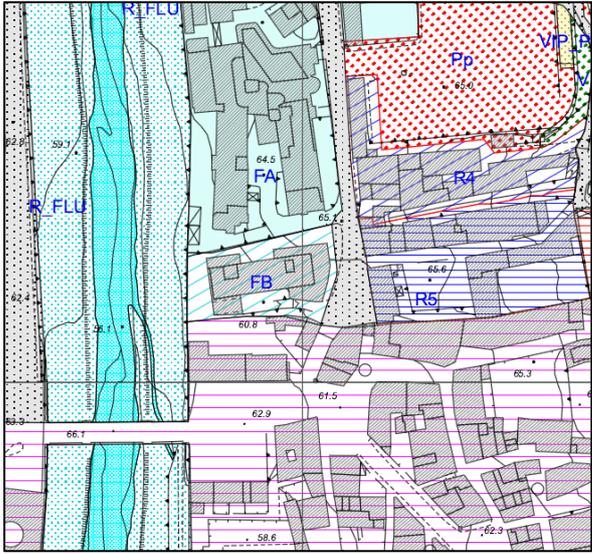
N	COD	DATA	PROT	UTENTE	FG	PART	LOC	UTOE	MANIFESTAZIONE	PRG VIGENTE	PROPOSTA UFFICIO	NOTE
COMMERCIALE												
1	A	16/01/13	1451	sigg.ri Ercolini Roberto e Giampiero	90	133, 134, 217, 582, 978	Pescia	3	modifica destinazione per uso commerciale e abitativo	ZONA E5	Nuova zona FB(1) ove sono consentite attività richieste	ex12
2	A	16/01/13	1496	sig.ra Fantozzi Serena	88	5 sub.3 e sub.6	Pescia	3	ampliamento fabbricato esistente	S.T.U. 3A	Riproporre norma FB per sopraelevazione ed. commerciali esistenti (ma limitato ad 1 piano)	ex 14
3	A	17/01/13	1583	sig.Di Marco Orlando	82	1145	Ponte all'Abate	5	modifica destinazione da verde pubblico a parcheggio	ZONA V	Inserimento zona FBpp (destinata a parcheggio pertinenziale)	ex 19
4	A	17/01/13	1585	sig.Di Marco Orlando	91	489 e 33	Ponte all'Abate	5	modifica destinazione d'uso e rimozione divieto frazionamento	ZONA D1 ZONA E	Nuova zona FB(1) ove sono consentite attività richieste	ex 21
5	A	17/01/13	1678	sig.Frateschi Paolo	64	430	Pietrabuona	1	a- mantenimento deposito; b- inserimento edificabilità terreno	ZONA F(B)	Inserimento ulteriore porzione in zona FB per ampliamento attività esistente	ex 32
6	A	21/01/13	2114	sig.Bianchi Dino,"Immobiliare Ri.Di. s.r.l.", "Bianchi Dino S.r.l."	82	231,507, 1149,713, 1153,1155,1 200.	Ponte all'Abate	5	cambio destinazione d'uso come planimetria allegata.	ZONA F(B) ZONA C/F U7	Inserimento ulteriore porzione in zona FB per ampliamento attività esistente e zona FBpp (destinata a parcheggio pertinenziale)	ex 118
7	A	25/01/13	2882	sig.Papini Franco "Banca di Pescia Credito Cooperativo"	94	152, 153, 154, 155, 278, 279, 339, 478, 615, 936, 949.	Alberghi	7	cambio zonizzazione area per ampliamento	ZONA FB ZONA B0 ZONA B2	Inserimento di tutto il complesso della Banca in zona FB	ex 131
8	A	04/02/13	4051	"S9 Unipersonale s.r.l."	96	393 e 353	Alberghi	7	inserimento di medie strutture di vendita	ZONA D1 ZONA Pp	Revisione norma D1 con stralcio delle limitazioni richieste	ex 158
9	A	12/03/13	7697	sig.Giovanni Maggioni Villata Immobiliare di Investimento e Sviluppo spa	96	798	Pescia	3	Richiesta ampliamento fabbricato esistente per incremento sup di vendita	ZONA FB ZONA Pp	Ampliamento sup vendita. Nuova zona FBE. Revisione standard e parcheggi	ex 182
10	A	15/07/13	19056	Ditta "Var Flor"	96	1262	Alberghi	7	Richiesta ampliamento zona commerciale per tettoie stoccaggio materiali	ZONA E	Inserimento ulteriore porzione in zona FB per ampliamento attività esistente	ex 189
11	A	07/08/13	20991	sig. Zappa Paolo proc. di "Investire Immobiliare SGR SpA-Fondo FIP"	89	397, 455	Pescia	3	Riqualificazione urbanistica e funzionale per destinazione d'uso residenziale/commerciale	ZONA FA	Nuova zona B5 ove sono consentite attività richieste direzionale e residenziale.	ex 190
12	A	09/10/13	26559	sig. Zappa Paolo proc. di "Investire Immobiliare SGR SpA - Fondo FIP"	89	397, 455	Pescia	3	Riqualificazione urbanistica e funzionale per nuove destinazioni d'uso	ZONA FA	VEDI PRECEDENTE	ex 197

N	COD	DATA	PROT	UTENTE	FG.	PART	LOC	UTOE	MANIFESTAZIONE	PRG	PROPOSTA UFFICIO	NOTE
							TURISTICO					
1	B	17/01/13	1584	sig.Di Marco Orlando	82	359	Ponte all'Abate	5	Riqualficazione urbanistica con inserimento destinazione d'uso ricettiva	ZONA FB	Nuova zona FB(1) ove sono consentite attività richieste	ex 20
2	B	29/01/13	3128	sig.ra Paoli Elisa	23	299 sub.2 e 3.	Castelvecchio	1	Realizzazione opere di completamento per strutture ricettive turistiche	ZONA E0	Revisione norma E0 con stralcio delle limitazioni richieste	ex 132
3	A	04/02/13	3898	"Società 175 SRL"	85	68 e 1148,1150,1152,1154,1156.	Marzalla	3	Cambio destinazione d'uso in zona FB	ZONA E1A ZONA FB	Incremento area in zona FB ma senza aumentare potenzialità edificatorie. Nuova zona FBT1	ex 146
4	B	04/02/13	4108	sig. Smeraldi Alessio "Azienda Agricola Antica Rocca"	31	39,40,67,68.	Sorana	1 e 2	Promozione e valorizzazione attività rurali	ZONA E4	Revisione norma E4 con possibilità di realizzare parco agricolo naturalistico	ex 171
5	B	22/08/13	22074	sig. Elia Mirani per soc. Giardino e Villa Garzoni srl	78	124, 136, 138, 139, 140, 141, 146, 486, 132, 232, 282	Collodi	5	Realizzazione di opere di restauro al fine di cambio d'uso in destinazione turistico ricettiva	PU	Riconversione turistica della villa e annessi con ampliamento funzionale. Nuova zona FBT2	ex 192
N	COD	DATA	PROT	UTENTE	FG	PART	LOC	UTOE	MANIFESTAZIONE	PRG	PROPOSTA UFFICIO	NOTE
							RECUPERO					
1	C	16/01/13	1498	sig.Dr.Rossi Alessandro per "Stella Alpina"	81	336 sub.1 e 337 sub.2-3	Pescia	3	a-conferma art.58 c. 3 N.T.A PS b- insediamento attività complementari al Polo Ospedaliero e non c- facilitazioni ed incentivi di tipo procedurale	R (4)	Suddividere il PR in due comparti R4a ed R4b	ex 15
2	C	18/01/13	1876	sig.ra Di Vita Paola	75	232,488	Pescia	3	Cambio destinazione d'uso	ZONA APR	Nuova zona FB(1) ove sono consentite attività richieste	ex 50
3	C	18/01/13	1877	Condominio Ex Marchi	90	205, 274, 487, 139, 206, 207 ecc...	Pescia	3	Svincolare il complesso tra i proprietari per cambio destinazione d'uso e manutenzione straordinaria	ZONA R10	Revisione della zona PR con stralcio delle parti già attuate e/o non più degradate. Le aree stralciate confluiscono in zona B6	ex 51
4	C	18/01/13	1880	sig.Bottaini Giorgio	81	13	Pescia	3	Rendere indipendente fabbricato da proprietà confinante	ZONA R3	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti. Le aree stralciate confluiscono in zona A0	ex 52
5	C	31/01/13	3498	sig. Mastro Michele	75	260 sub.4 e 572	Pescia	3	Cambio destinazione d'uso in zona B per divisione fabbricato in tre appartamenti	ZONA R1	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti. . Le aree stralciate confluiscono in zona B0	ex 134
6	C	04/02/13	3933	sig.Carrara Maurizio	84	162 e 865.	Pescia	6	Destinazioni residenziali e commerciali	ZONA R12	Recupero delle superfici demolite con A.E. 42/1997	ex 149

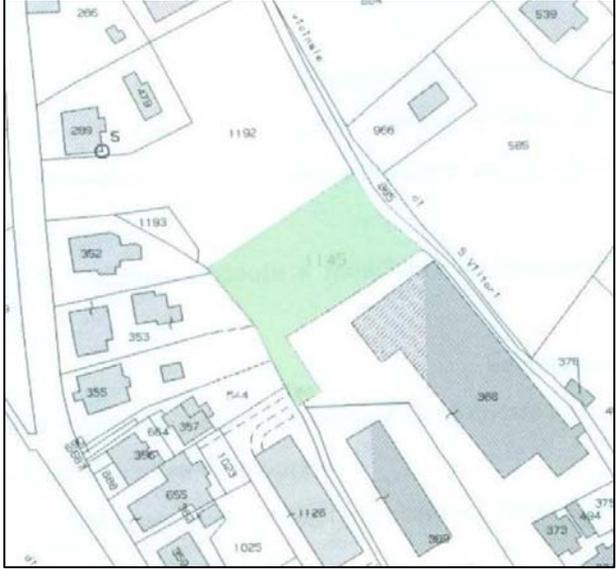
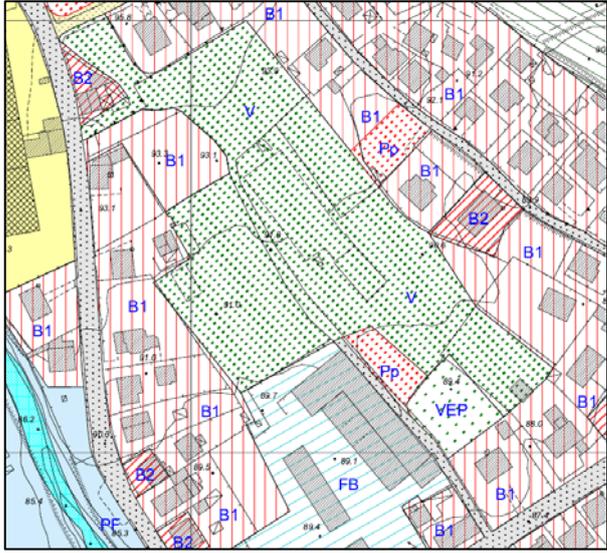
7	C	04/02/13	4057	sig.Carrara Massimo soc.CARMA s.r.l.	44	218	Calamari	2	cambio destinazione d'uso in zona D1	ZONA V ZONA APR	Mantenimento ed ampliamento zona APR con stralcio zona V	ex 160
8	C	29/08/13	22478	Sig. Niccolai Marco		Fabbricato ex Panigatda	Collodi	5	Interrogazione del consigliere M. Niccolai	PU	Individuazione nuova zona a recupero R(16) con possibilità di demolire se il privato non attua	ex 193
9	C	01/10/13	25519	sig Rossi Alessandro "Soc. Stella Alpina"	88	3	Pescia Centro	3	copertura terrazza	Zona R5	Modifica norma delle zone soggette a PR con inserimento quanto richiesto	ex 196

CASO 1A – PESCIA – Zona Viale Europa / Inizio via Campolasso	
Proprietà	Ercolini Roberto – Ercolini Giampiero
Identificativi catastali	foglio: 90 mappali: 133-134-217-582-978 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona E(5) - AGRICOLE PER IMPIANTI PRODUTTIVI NON COLLEGATI DIRETTAMENTE AL FONDO.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3 – Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema Pianura di Pescia e Collodi S.T.U.3.2" (vedi art. 20 e art.23 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", solo una parte della particella 582 e della particella 134, in corrispondenza del versante del fiume, ricadono in zona "G.4" con pericolosità molto elevata (vedi P06/a).</p>

	<p>Pericolosità Idraulica elevata “I.3” e in piccola parte molto elevata “I.4”. Aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr che variano dai 30 anni ai 200 anni.</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/a); inoltre si trova a ricadere in parte nella fascia di rispetto di un pozzo idro-potabile del Comune di Pescia, situato sul lato opposto del torrente.</p> <p>Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3), in particolare ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>L'area ricade in zona moderata “P.I.1” (vedi P07/01).</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Recupero e riutilizzazione volumi esistenti per uso commerciale, direzionale, attività di servizio e artigianale di servizio.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Si potrebbe ipotizzare un inserimento del fabbricato e delle aree pertinenziali in zona F(B1) (di nuova creazione – art. 71bis delle NTA) ove sono consentite attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio. Tali aree sono prive di indice ed attengo al recupero degli edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia.</p> <p>NORMA PROPOSTA <i>Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA' TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI</i> <i>In tali aree sono consentite attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l'artigianato di servizio). L'attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.</i> <i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i> <i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi.</i> <i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i> <i>Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme, dalla LRT sulle attività commerciali e dalla L. 122/89. A giudizio dell'Amministrazione è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio.</i></p>

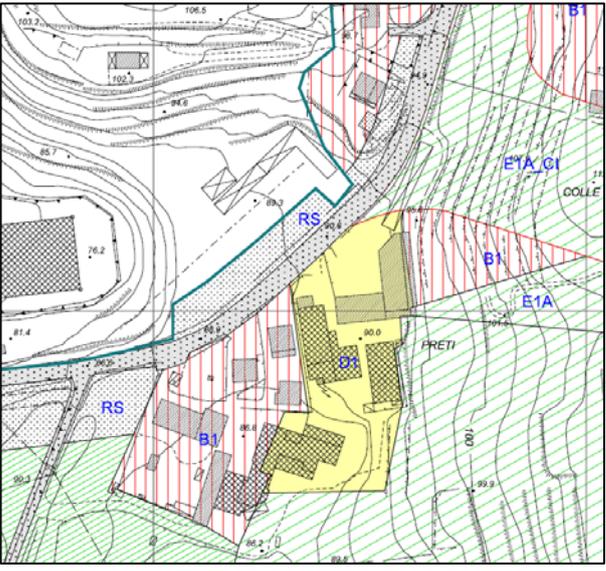
CASO 2A – PESCIA – Zona Ponte del Duomo / Via Cesare Battisti	
Proprietà	Fantozzi Serena
Identificativi catastali	foglio: 88 mappali: 5 subalterno : 3 e 6
Classificazione PRG vigente	  <p style="text-align: center;">Zona PRG: Sottozona FB – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO.</p>
Classificazione PS vigente	<p style="text-align: center;">Zona UTOE 3 – Centro.</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Inseadimenti, "Sottosistema Territoriale del Paesaggio di Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b).</p> <p>Pericolosità idraulica media "I.2", (vedi P07/b). Aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr che varia dai 200 anni ai 500 anni.</p>

	<p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2" (vedi P09/3), ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti e si trova in prossimità di contatti tettonici, faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fatturazione.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Pericolosità da Frana moderata "P.F.1" (vedi P06/1).</p> <p>Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01),</p>
Vincoli	<p>Vincolo acque 10 metri. Come evidenziato nella tavola P04 del "Sistema Funzionale dei Valori paesaggistico ambientali" l'area si trova in prossimità del 'Rio Il Giocatoio' che rientra nel "Sottosistema fluviale" (art. 34 comma 8 NTA) e nei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33.</p> <p>Vincolo per "Aree di Conservazione e Valorizzazione" (vedi art.38 comma 2 NTA e tavola P05A).</p>
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO</p> <p>Ampliamento fabbricato esistente, senza limiti temporali di realizzazione, con obiettivo la promozione commercio e una nuova progettualità che si inserisca organicamente nel tessuto edilizio.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>Si ripropone la precedente norma in vigore per tre anni con alcune modifiche (vedi art. 71 delle NTA del PRG) - Sottozone F(B *) Attività commerciali, terziarie, di servizio esistenti che necessitano di adeguamenti funzionali e strutturali.</p> <p>NORMA PROPOSTA</p> <p>stralciare la FB* ed inserire genericamente la seguente norma valida per tutte le zone FB</p> <p><i>"Le attività commerciali esistenti, che non abbiano già utilizzato le possibilità di ampliamento di cui alla variante D.C.C. n.83 del 29/11/2007, potranno avvalersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta esistente;</i> - <i>le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate;</i> - <i>è ammessa la sopraelevazione di un piano rispetto all'esistente nel rispetto della distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti;</i> - <i>il rilascio della Permesso di Costruire resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per se e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliato per almeno dieci anni.</i> <p><i>Devono essere rispettate delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme, dalla LRT sulle attività commerciali e dalla L. 122/89. A giudizio dell'Amministrazione è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio."</i></p>

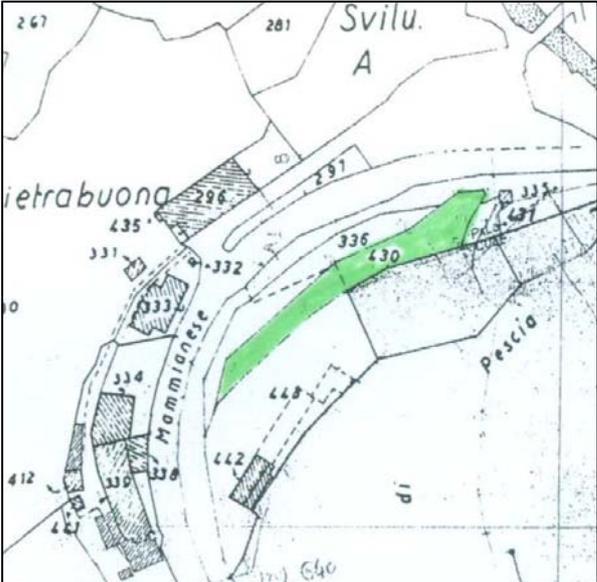
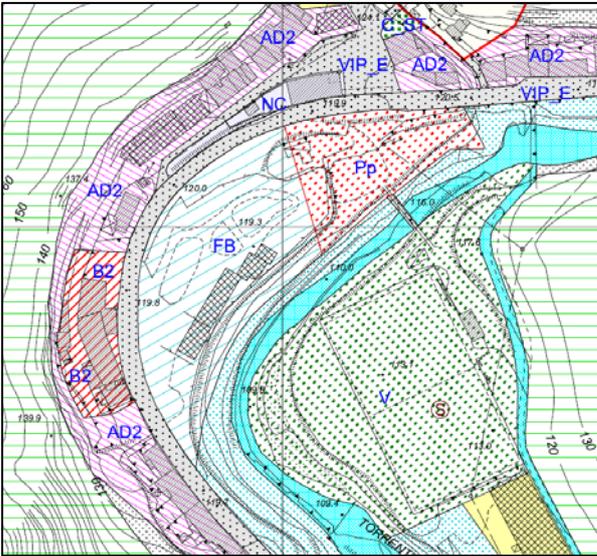
CASO 3A – PESCIA – Zona Ponte all’Abate/ Via Lucchese	
Proprietà	Di Marco Orlando
Identificativi catastali	foglio: 82 mappali: 1145 
Classificazione PRG vigente	 <p style="text-align: center;">Zona PRG: Sottozona V – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</p>
Classificazione PS vigente	<p style="text-align: center;">Zona UTOE 5 – Collodi.</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insempiamenti, "Sottosistema Territoriale del Paesaggio di Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/a).</p> <p>Pericolosità idraulica bassa "I.1", (vedi P07/1). Aree interessate da</p>

sismico.	<p>allagamenti per eventi con un $Tr = 500$ anni.</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/a).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/5), in particolare ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Modificazione destinazione urbanistica da verde pubblico a parcheggio perché l'area è contigua ad un complesso di attività commerciali e direzionali e già destinata a parcheggio con Autorizzazione temporanea edilizia n°62 del 2003.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Da verificare attentamente stante l'attuale carenza di verde dell'UTOE 5. La trasformazione di area a vincolo decaduto (verde pubblico) in zona FB privo di indice con destinazione pertinenziale a parcheggio comporta una diminuzione di standard urbanistici. Il PRG vigente prevede circa 33.645 mq di aree a Verde (V) oggi a vincolo decaduto. Il PS per l'UTOE 5 con riferimento agli abitanti attuali (2.061ab.) e a quelli futuri (358 ab.) prevede la realizzazione di circa 29.028 mq di aree a verde. Alla luce del fatto che il vincolo è decaduto e il PS prevede meno superficie rispetto a quella del vigente PRG si può ritenere assentibile la variante con modifica da aree a verde ad aree a parcheggio pertinenziale di attività commerciale.</p> <p>PROPOSTA NORMATIVA Integrare l'Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO con la seguente dizione: <i>All'interno delle zone FB sono ubicate anche le sottozone FBpp prive di indice e destinate a parcheggio pertinenziale di edifici esistenti.</i></p>

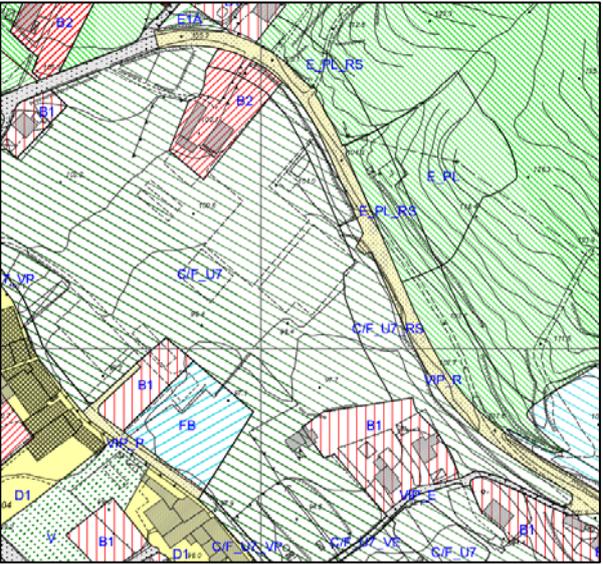
CASO 4A – PESCIA – Zona Ponte all’Abate/ Via Lucchese

<p>Proprietà</p>	<p>Di Marco Orlando</p>
<p>Identificativi catastali</p>	<p>foglio: 91 mappali: 489 - 33</p> 
<p>Classificazione PRG vigente</p>	 <p>Zona PRG: Sottozona D(1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO. piccola parte zona E1A_C1</p>
<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 6 – Veneri. L’area interessata dalla variante è ubicata all’interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, “Sottosistema Insediativo della Pianura” ed in particolare nel “Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a” (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all’interno del limite urbano.</p>

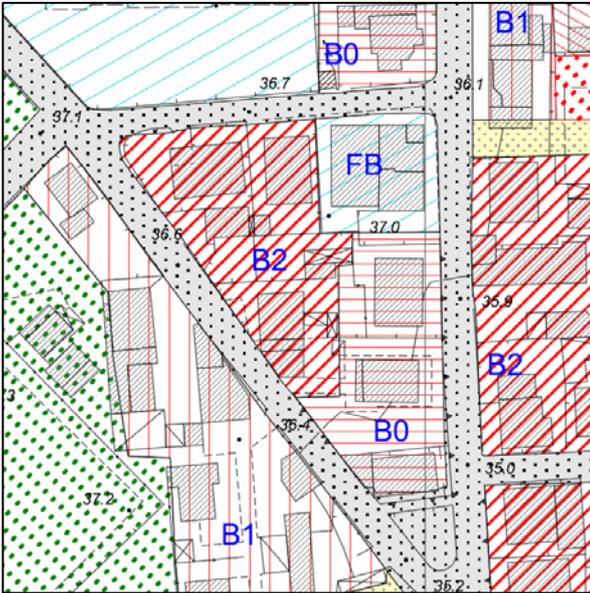
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica medio/bassa “G.1” e “G.2a”, l’area ricade in zona con bassa propensione al dissesto. (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica (vedi P07/a), l’area non ha problematiche idrauliche. Carta delle Problematiche Idrogeologiche, l’area non ha problematiche idrogeologiche (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale bassa “S.1”, (vedi P09/6), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi, e aree dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotte dalle sollecitazioni sismiche. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità da Frana media “P.F.2” (vedi P06/1).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Cambio destinazione d’uso in commerciale di vicinato e direzionale, in modo ampio e senza le attuali limitazioni, e in destinazione ricettiva e/o di pubblico esercizio. Rimozione del divieto di frazionamento dell’unità immobiliare.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Si potrebbe ipotizzare un inserimento del fabbricato e delle aree pertinenziali in zona F(B1) (di nuova creazione – art. 71bis delle NTA) ove sono consentite attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio. Tali aree sono prive di indice ed attengo al recupero degli edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia. Si prevede l’inserimento in zona F(B1) di una piccola porzione di proprietà attualmente posta in zona E1A corridoio infrastrutturale (circa 300 mq). NORMA PROPOSTA <i>Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA’ TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI</i> <i>In tali aree sono consentite attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l’artigianato di servizio). L’attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d’obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.</i> <i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i> <i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l’incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi.</i> <i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i> <i>Il cambio d’uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme, dalla LRT sulle attività commerciali e dalla L. 122/89. A giudizio dell’Amministrazione è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio.</i></p>

CASO 5A – PESCIA – Pietrabuona	
Proprietà	Frateschi Paolo
Identificativi catastali	foglio: 64 mappali: 430 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozone F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 1 – Castelli Ovest.</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p> <p>Inoltre ricade nella zona "Invarianti per la città e gli insediamenti" (vedi art.11</p>

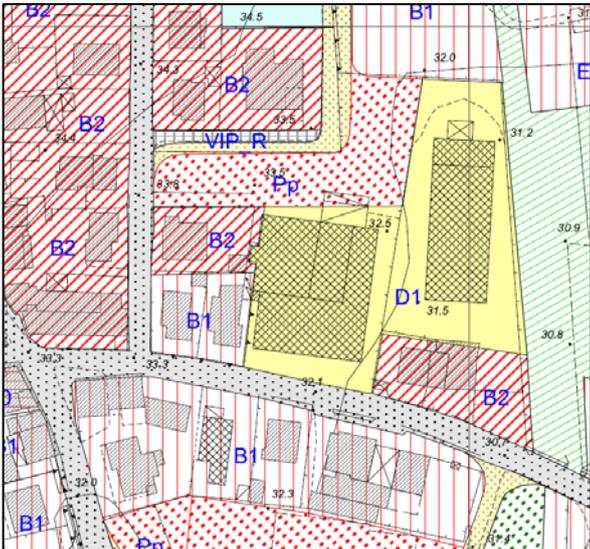
	NTAe P03), in particolare nel Sistema dei Castella della Svizzera Pesciatina e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA e P05A).
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b), al confine con una zona con pericolosità molto elevata.</p> <p>Pericolosità idraulica bassa "I.1" al confine con zona con pericolosità molto elevata "I.4a".</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/1-2), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>L'area non ricade in zona di pericolosità di frana, ma si trova a confine con aree ad elevata Pericolosità "P.F.3" (vedi P06/1).</p> <p>Pericolosità Idraulica P.I.1 (vedi P07/01), aree con pericolosità moderata.</p>
Vincoli	<p>Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e s.m.i.</p> <p>Vincolo acque 10 metri e buffer 150 metri, rientra nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/33 (150 mt.) di cui all'art.142.</p>
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO</p> <p>Mantenimento deposito esistente, ampliamento per porzione residua di piazzale ed edificabilità del terreno per la realizzazione di strutture necessarie all'esercizio della Soc. Frateschi srl.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>La variante si deve limitare al terreno attualmente escluso dalla zona FB (mappale 430).</p> <p>Inserimento mappale 430 del foglio 64 nella zona FB con aggiunta normativa.</p> <p><u>NORMA PROPOSTA</u></p> <p>Modificare l'art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO come segue:</p> <p><i>Stralciare le zone FB* e FB**</i></p> <p><i>Ridurre l'indice Uf da 1,00 mq/mq a 0,75 mq/mq (come da salvaguardia di cui all'art. 65 delle NTA del PS)</i></p> <p><i>Dopo i parametri urbanistici aggiungere la seguente frase:</i></p> <p><i>"Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio"</i></p>

CASO 6A – PESCIA – Ponte all'Abate	
Proprietà	Bianchi Dino per “Bianchi Dino srl” e “Immobiliare Ri.Di srl”
Identificativi catastali	<p>foglio: 82 mappali: 231 – 507 – 1149 – 713 – 1153 – 1155 – 1200</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO. C/F_U7 – COMPARTI URBANISTICI SOGGETTI A PIANO NORMA CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI ATTUATIVE.</p>

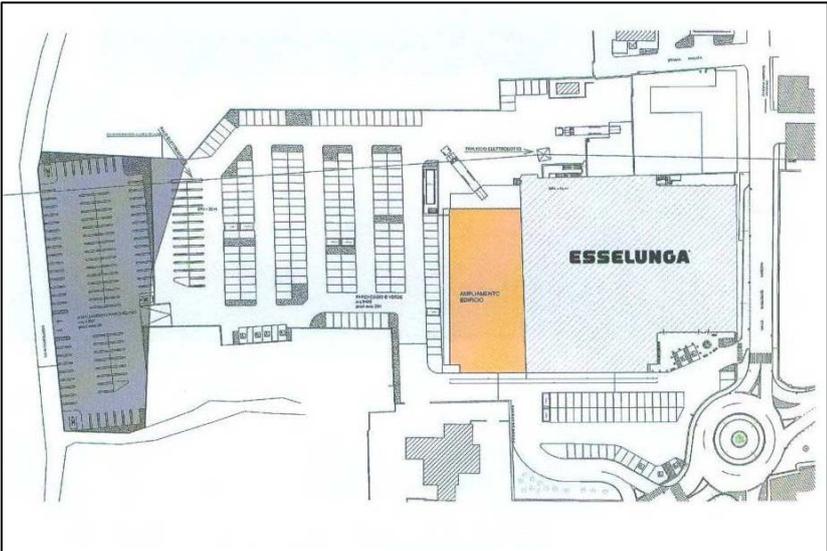
<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 5 – Collodi. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, <i>"Sottosistema Insediativo della Pianura"</i> ed in particolare nel <i>"Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a"</i> (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano. Inoltre ricade nella zona "Invarianti per la città e gli insediamenti" (vedi art.11 NTAE P03), in particolare nel Sistema dei Castella della Svizzera Pesciatina e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA e P05A).</p>
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b), al confine con una zona con pericolosità molto elevata. Pericolosità Idraulica bassa "I.1" (vedi P07/a), al confine con zona con pericolosità molto elevata "I.4". Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/1-2), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità da Frana moderata "P.F.1" (vedi P06/1). Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo acque 10 metri, rientra nell'elenco dei corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/33.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Richiesto il cambio destinazione d'uso di parte dell'area in B1 o B2 a destinazione residenziale e ulteriori modifiche per l'ampliamento del fabbricato commerciale esistente.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Si propone l'inserimento del terreno in prossimità del fabbricato già costruito in zona FB per consentire l'ampliamento dell'attività esistente. Le restanti aree dovranno essere oggetto di più attenta progettazione in sede di RU. Trattasi di circa 1230 mq di superficie in zona FB con indice 0,75 mq/mq (con 900 mq di nuova superficie edificabile) e 800 mq di zona FBpp prive di indice da destinate a parcheggio pertinenziale dell'edificio. <u>NORMA PROPOSTA</u> come caso 5A Modificare l'art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO come segue: <i>Stralciare le zone FB* e FB**</i> <i>Ridurre l'indice Uf da 1,00 mq/mq a 0,75 mq/mq (come da salvaguardia di cui all'art. 65 delle NTA del PS)</i> <i>Dopo i parametri urbanistici aggiungere la seguente frase:</i> <i>"Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio"</i> <i>All'interno delle zone FB sono ubicate anche le sottozone FBpp prive di indice e destinate a parcheggio pertinenziale di edifici esistenti.</i></p>

CASO 7A – PESCIA – Alberghi	
Proprietà	Papini Franco per “Banca di Pescia Credito Cooperativo”
Identificativi catastali	<p>foglio: 94 mappali: 152 – 153 – 154 – 155 – 278 – 279 – 339 – 478 – 615 – 936 - 949.</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottosone F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO. Sottosone B(0) – RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA. Sottosone B(2) – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.</p>

<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 7 – Le due Pescie. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica molto elevata , in particolare ricade in zona "I.4b" (vedi P07/a), e cioè in quelle aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr minore di 20 anni. Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/7), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Variazioni per rendere realizzabile ampliamento della Banca, estendendo la zona F(B) per tutto il lotto, come schematizzato sotto.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Inserimento dei fabbricati e delle relative pertinenze di proprietà della banca nella zona FB NORMA PROPOSTA come caso 5A e 6A Modificare l'art. 71 - Sottozona F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO come segue: <i>Stralciare le zone FB* e FB**</i> <i>Ridurre l'indice Uf da 1,00 mq/mq a 0,75 mq/mq (come da salvaguardia di cui all'art. 65 delle NTA del PS)</i> <i>Dopo i parametri urbanistici aggiungere la seguente frase:</i> <i>"Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio"</i></p>

CASO 8A – PESCIA – Alberghi	
Proprietà	S9 Unipersonale srl
Identificativi catastali	foglio: 96 mappali: 393 - 353. 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona D(1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO. Pp – PARCHEGGI ESISTENTI E/O PROGRAMMATI.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 7 – Le due Pescie. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>

<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica molto elevata zona “I.4b” (vedi P07/a), e cioè in quelle aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr minore di 20 anni. Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/7), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA DEL CITTADINO Inserimento di previsioni atte a consentire l’inserimento di medie strutture di vendita all’interno del complesso immobiliare e realizzazione parcheggio nell’area di pertinenza. PROPOSTA UFFICIO Stralciare le limitazioni della complementarietà con le attività artigianali/industriali. Con tale stralcio di fatto si consente l’inserimento di attività commerciali e/o direzionali nel limite del 50% della superficie esistente senza l’obbligo di essere complementare all’attività produttiva od artigianale. <u>PROPOSTA NORMATIVA</u> Stralciare dal comma 2 dell’art. 56 delle NTA del vigente PRG la dizione: <i>“che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d’uso dell’attività principale”</i></p>

<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 3 – Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano. Ricade in parte nella zona "Invarianti per la città e gli insediamenti" (vedi art.11 NTA e P03), in particolare i due capannoni dell'ex tramvia ricadono nel patrimonio artistico/storico della città (edifici ex 1089/39).</p>
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica elevata, in parte in zona "1.4a" e in piccola parte zona "1.3" (vedi P07/a), e cioè in quelle aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr minore di 30 anni e con Tr tra 30 e 200 anni. Il proponente ha però presentato un accurato studio idraulico (redatto dal Studio Associato Ingegneria per l'Ambiente ing. G. Cannata e ing. D. Settesoldi) dal quale si rileva che la pericolosità dell'area è sensibilmente minore rispetto agli studi di supporto del PS. Tale minore pericolosità deriva dalla diversa geometria delle sezioni utilizzate dallo studio rispetto a quelle del PS in quanto le portate di verifica risultano identiche. Le sezioni utilizzate sono quelle dell'effettivo rilievo geometrico compiuto dallo studio di ingegneria. Lo studio idraulico è allegato alla presente relazione con la denominazione "studio idraulico scheda 9A.zip" Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/3), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo Edifici Legge 1089/1939. Elettrodotto linea 132kV Villa Basilica + Pescia n° 507</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>Ampliamento edificio ed acquisizione nuove aree da destinare a parcheggio. L'ampliamento dell'attuale struttura viene proposto con parziale recupero di volumetrie e superfici esistenti.</p>  <p>L'attuale punto vendita dell'Esselunga è identificato come una grande struttura</p>

di vendita con circa 2.400 mq di superficie di vendita.

L'area di proprietà pari a 15.500 mq con una superficie coperta di circa 3.500 mq (compresi i capannoni della ex-tranvia). Gli spazi a verde ed i parcheggi sono circa 11.00 mq con una capienza di 362 posti auto.

La proprietà richiede un ampliamento di circa 1.200 mq (pari al 35% della superficie coperta esistente). Per consentire ciò si prevede l'acquisizione di una superficie di circa 2.600 mq di proprietà privata posta in prossimità dell'area attuale a confine con la via di Campolasso.

PROPOSTA UFFICIO

In relazione agli obiettivi del PS che prevedono la possibilità di ampliamento e/o adeguamento delle attività commerciali esistenti la proposta può essere valutata positivamente anche in considerazione che in parte le nuove superfici richieste vengono ottenute mediante demolizione di edifici esistenti (capannone in zona B1 di circa 400 mq di superficie coperta e due serre di circa 800 mq di superficie coperta).

Dovranno essere previste opere compensative per migliorare la viabilità esistente ed in particolare con uscita degli utenti su via di Campolasso (da valutare ove possibile un allargamento della viabilità in particolare per la parte della via che si ricollega di fronte al MeFit.

E' opportuno che tutta l'area dell'Esselunga sia inserita in zona FBE e FBpp per la parte relativa ai parcheggi privati ma di uso pubblico.

L'attuale PRG per l'area prevede 6.934 mq di Pp parcheggi pubblici che dovranno essere trasformati in zona FBpp parcheggi pertinenziali ad uso pubblico. La riduzione di standard a parcheggio è comunque possibile in quanto:

- le attuali superfici non sono state conteggiate ai fini della verifica dell'effettivo standard a parcheggio dell'UTOE 3 (vedi relazione "PARTE V – Stato di attuazione del vigente PRG da pag. 142 a 145 allegata al Q.C. del PS);
- le superfici a parcheggio già realizzate per l'UTOE 3 pari a 64.307 mq superano abbondantemente le necessità degli attuali abitati e quelli previsti nel PS (con riferimento agli standard 5,50 mq/ab x 10.785 ab esistenti ed insediabili = 59.317 mq);

PROPOSTA NORMATIVA

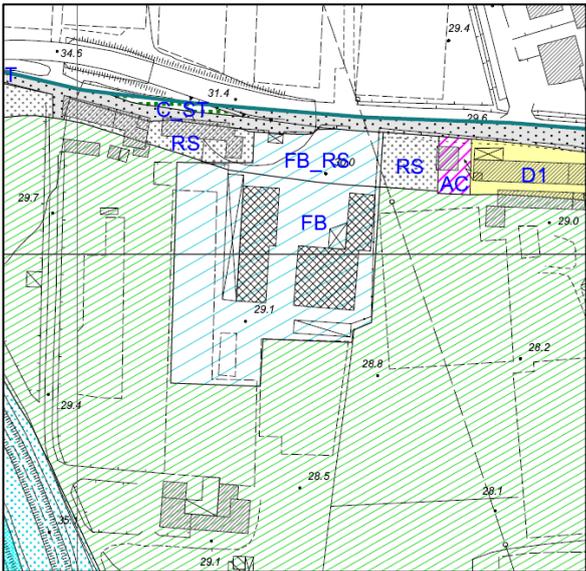
Integrare l'Art. 71 - Sottozona F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO con la seguente dizione:

"Nella zona FBE dell'Esselunga è consentita esclusivamente la destinazione commerciale.

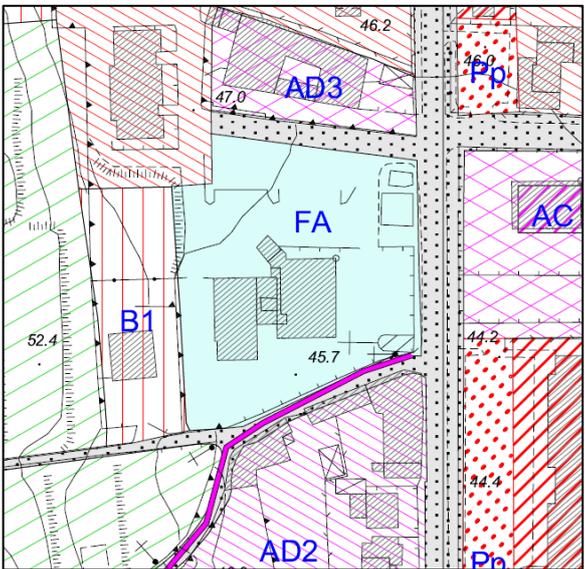
Per gli edifici esistenti e non facenti parte dell'attuale complesso commerciale sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia con accorpamento all'immobile principale.

La parte relativa agli edifici vincolati (ex-tranvia) l'intervento massimo ammissibile è quello della ristrutturazione edilizia.

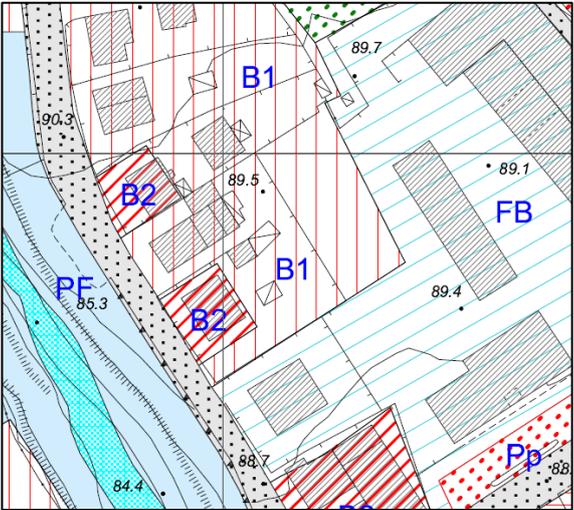
Per l'ampliamento dell'attuale struttura è ammesso, oltre all'accorpamento delle superfici esistenti (manufatti in muratura esistenti) un ampliamento un tantum del 20% fino a raggiungere una superficie massima di 4.700 mq di superficie coperta."

CASO 10A – PESCIA – Molinaccio	
Proprietà	Alessandra Niccolai per “VAM FLOR”
Identificativi catastali	foglio: 96 mappali: 1262. 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona E(2) – AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 7 – Le due Pescie. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, “Sottosistema Insediativo della Pianura delle due Pescie” ed in particolare nel “Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a” (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>

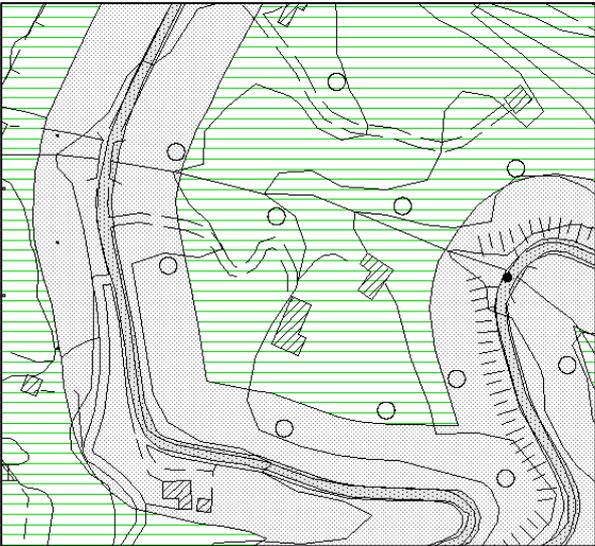
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica elevata in zona “I.3” (vedi P07/a), e cioè in quelle aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr compreso tra i 30 e 200 anni. Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a), e in parte della zona di rispetto di un pozzo idro-potabile. Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/7), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica media “P.I.2” (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Realizzazione di tettoie prefabbricate per lo stoccaggio di prodotti quali concimi, terriccio e torbe di pertinenza all’attività commerciale esistente..</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Inserire nella sottozona FB i terreni della proprietà al fine di consentire la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di prodotti. Trattasi del mappale 1262 del foglio 96 di circa 2.076 mq Con il nuovo indice di 0,75 mq/mq si potranno realizzare superfici per circa 1.500 mq di ampliamento.</p>

CASO 11A e 12A – PESCIA	
Proprietà	Paolo Zappa per “Investire Immobiliare SGR SpA”
Identificativi catastali	foglio: 89 mappali: 397 - 455. 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozone F(A) – ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI DO COMPLETAMENTO E DI PROGETTO.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3 – Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, “Sottosistema Insediativo della Pianura di Pescia e Collodi” ed in particolare nel “Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a” (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>

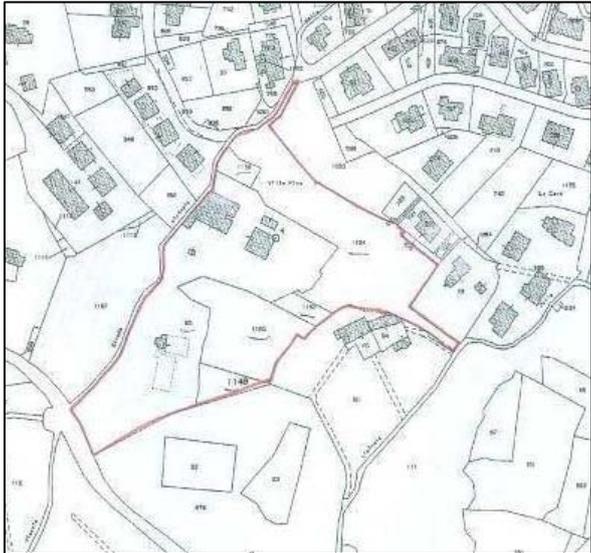
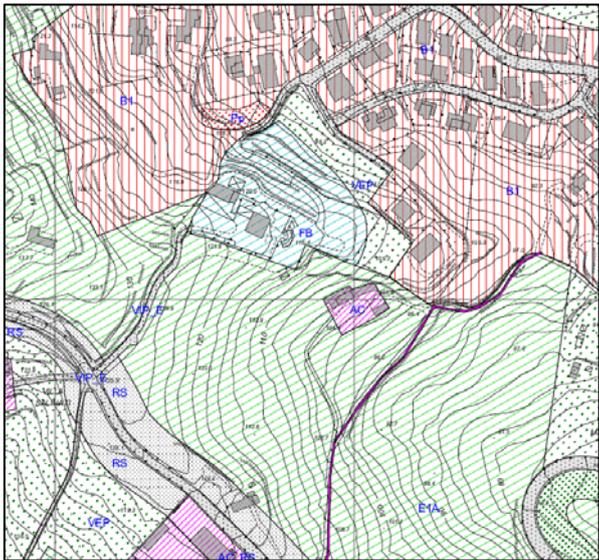
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/a). Pericolosità Idraulica molto elevata , in zona “I.4a” (vedi P07/a), e cioè in quelle aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr minore di 30 anni. Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti, ed in parte in zone di bordo valle e/o aree di raccordo con il versante con Pericolosità Sismica locale elevata “S.3”. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata“P.I.1” (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO CASO 12A = Riqualficazione urbanistica e funzionale per favorire una destinazione commerciale al piano terra, una destinazione direzionale ad utilizzo privato al piano primo e residenziale per i restanti piani. CASO 13A = Riqualficazione urbanistica e funzionale per favorire una destinazione commerciale al piano terra, mantenimento della destinazione direzionale al primo e secondo piano e residenziale per i restanti piani.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Inserimento di uno specifico articolo 47bis denominato sottozona “B5” Zona Mista Commerciale, direzionale e residenziale a recupero” <i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i> <i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualficazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l’incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l’indice di 0,60 mq/mq</i> <i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i> <i>Il cambio d’uso è consentito con le seguenti limitazioni:</i> - <i>attività commerciali, direzionali e di servizio con un minimo del 70% della superfici utili dell’intero complesso;</i> - <i>destinazioni residenziali ma sempre se limitate a percentuali inferiori od uguali al 30% del totale ed a condizione che le stesse siano vincolate alla vendita e/o affitto a canone concordato con l’Amministrazione Comunale per risolvere le esigenze abitative della prima casa;</i> <i>Il cambio d’uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.</i></p>

CASO 1B – PESCIA – Ponte all'Abate	
Proprietà	Di Marco Orlando
Identificativi catastali	foglio: 82 mappali: 359 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO.
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 5 – Collodi. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura di Pescia e Collodi" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.
Punto di vista	Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1" , (vedi P06/a).

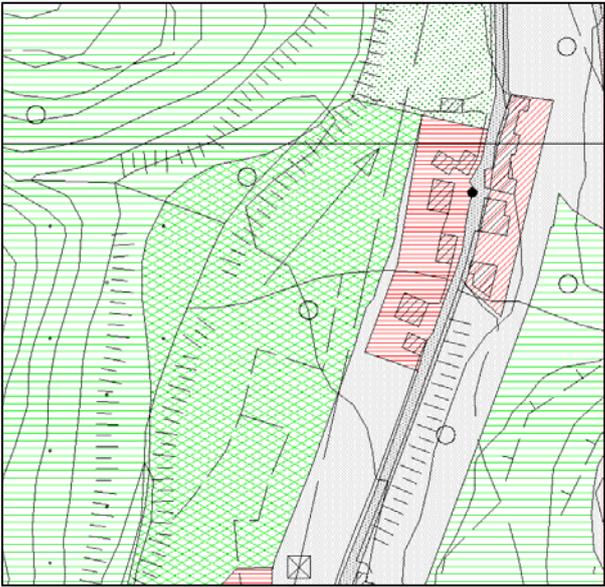
geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Idraulica bassa “I.1” (vedi P07/a). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/5), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Riconfigurazione urbanistica con inserimento destinazione d’uso ricettiva</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Si potrebbe ipotizzare un inserimento del fabbricato e delle aree pertinenziali in zona F(B1) (di nuova creazione – art. 71bis delle NTA) ove sono consentite attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio. Tali aree sono prive di indice ed attengo al recupero degli edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia.</p> <p>NORMA PROPOSTA <i>Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA’ TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI</i> <i>In tali aree sono consentite attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l’artigianato di servizio). L’attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d’obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.</i> <i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i> <i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l’incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l’indice di 0,75 mq/mq</i> <i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i> <i>Il cambio d’uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme, dalla LRT sulle attività commerciali e dalla L. 122/89. A giudizio dell’Amministrazione è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio.</i></p>

CASO 2B – PESCIA – Castelvecchio	
Proprietà	Paoli Elisa
Identificativi catastali	<p>foglio: 23 mappali: 299 subalterno: 2 e 3</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona E(0) – AMBITI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 1 – Castelli Ovest. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del <i>"Sistema Collinare S.T.2"</i> (vedi art.18 NTA) ed in particolare nel <i>"Sottosistema Collinare dei Castella S.T.2.1"</i> (vedi art. 19 e Tav.P01a e P01b). Ricade inoltre nelle <i>"Invarianti per il territorio rurale"</i> come zona con agricoltura tradizionale, oliveti e colture tipiche (vedi art.11 e art.34 NTA) e</p>

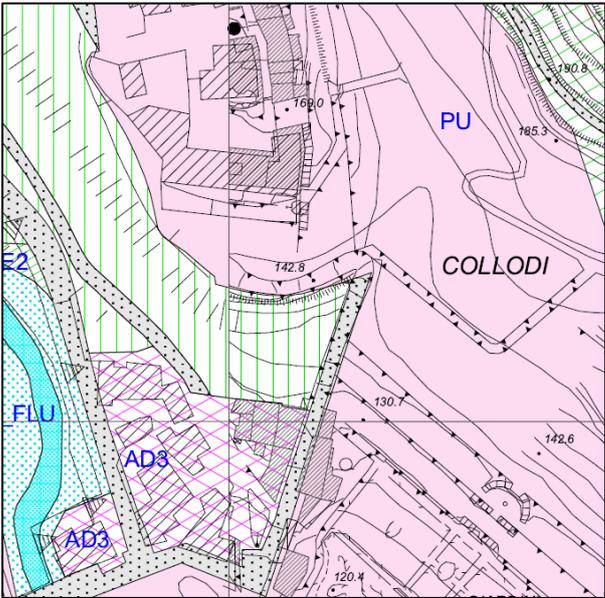
	nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (art.38 NTA).
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità da Frana moderata “P.F.1”, a confine con zona a pericolosità elevata (vedi P06/1).</p> <p>Pericolosità Geomorfologica media “G.2”, (vedi P06/c).</p> <p>Pericolosità Sismica locale bassa “S.1”, (vedi P09/1-2), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi.</p>
Vincoli	Vincolo fascia di rispetto corsi d’acqua “Fosso di Cavallari” di cui al R.D. 1775/33 e Vincolo Paesaggistico per la fascia ricadente nei 150 mt. dal fiume (art.142 del D.Lgs 42/2004)
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Realizzazione opere di completamento struttura ricettiva quali modeste piscine ad uso privato, luoghi rimessaggio e trasformazione prodotti, ricovero animali e locali tecnici.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO In linea con le indicazioni del PS si potranno consentire piccole pertinenze agli edifici esistenti con destinazione turistico ricettiva.</p> <p>NORMA PROPOSTA Si propone la modifica del 2 comma dell’art. 60 delle NTA del vigente PRG come segue: dopo “mc 80” aggiungere la seguente dizione: <i>“ad eccezione delle piccole pertinenze a fabbricati esistenti con destinazione turistico-ricettiva (attività agrituristiche di cui alla LRT 30/2003 o strutture extra ricettive di cui alla LRT 42/2000) quali piscine, legnaie, locali tecnici ecc... “</i></p> <p>In relazione all’approvazione del PS si prevede di modificare anche il comma 5 dell’art. 60 come segue: <i>“Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all’art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione <u>di cui alle NTA</u> che fino all’adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d’uso non sono ammessi, giustamente disposti dall’art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all’art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall’art.50 delle presenti norme.”</i></p> <p>Ove in blu sottolineato sono indicate le aggiunte ed in rosso doppio barrato gli stralci</p>

CASO 3B – PESCIA – Marzalla	
Proprietà	Società 175 SRL
Identificativi catastali	<p>foglio: 85 mappali: 68 – 1148 – 1150 – 1152 – 1154 – 1156.</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozone F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO. Sottozone E(1A) – AGRICOLE COLLINARI A OLIVETO E VIGNETO. VEP – AREE VINCOLATE A PARCO PRIVATO.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3 – Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "Sottosistema Insediativo della Pianura" ed in particolare nel "Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>

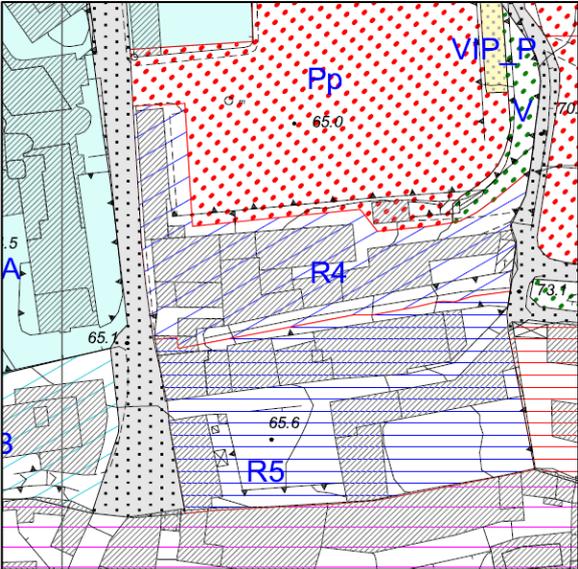
	Ricade in parte nella zona "Invarianti per il territorio rurale" (vedi art.11 NTA e P03), in particolare nelle aree di agricoltura tradizionale della collina. Inoltre ricade nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA e P05A) e nelle aree di cui all'art.136 D.Lgs 42/2004.
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	Pericolosità Geomorfologica media "G.2a" e in parte "G.2b" con propensione al dissesto , (vedi P06/a). Pericolosità Sismica locale media "S.2" (vedi P09/3), in particolare ricade in zone caratterizzate da movimenti franosi inattivi. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità da Frana media "P.F.2" (vedi P06/1).
Vincoli	Vincolo paesaggistico ex L. 1497/39.
Proposta di variante	RICHIESTA DEL CITTADINO Inserimento di tutto il terreno di proprietà nella zona FB, per mantenimento dell'attività turistico ricettiva. Si prende come riferimento l'attuale superficie in zona FB pari a 7.380 mq per calcolare il massimo indice consentito (con le riduzioni a 0,75 mq/mq). Modificare l'art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO come segue: <i>Stralciare le zone FB* e FB**</i> <i>Ridurre l'indice Uf da 1,00 mq/mq a 0,75 mq/mq (come da salvaguardia di cui all'art. 65 delle NTA del PS)</i> <i>Dopo i parametri urbanistici aggiungere la seguente frase:</i> <i>"Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio"</i> "ATTIVITA TURISTICHE ESISTENTI <i>Tali aree sono vincolate all'attività turistico-ricettiva. Le destinazioni ammesse sono quelle ricettive ed extra-ricettive con possibilità di inserire attività complementari come bar, ristoranti, attività sportive e ricreative.</i> <i>Per la zona FBT1 ubicata in zona paesaggistica (prima collina) si prescrive un indice max di superficie utile pari a mq 5.500 compreso l'esistente. Restano validi tutti gli altri parametri urbanistici."</i>

CASO 4B – PESCIA – Sorana	
Proprietà	Smeraldi Alessio per “Azienda Agricola Antica Rocca”
Identificativi catastali	foglio: 31 mappali: 39 – 40 – 67 – 68. 
Classificazione PRG vigente	 Zona RG: Sottozone E(4) – AGRICOLE COLLINARI E MONTANE A PRATO PASCOLO E SEMINATIVO.
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 1– Castelli Ovest e UTOE 2– Castelli Est. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “ <i>Sistema Collinare S.T.2</i> ” (vedi art.18 NTA) ed in particolare nel “ <i>Sottosistema Collinare dei Castella S.T.2.1</i> ” (vedi art. 19 e Tav.P01a e P01b). Ricade inoltre nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (art.38 NTA e Tav. P05A).
Punto di vista geologico, idraulico e	Pericolosità da Frana media “P.F.2” (vedi P06/1).

sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica media “G.2”, (vedi P06/c) a confine con una zona con pericolosità molto elevata.</p> <p>Pericolosità Idraulica medio - elevata “I.2” e “I.3” (vedi P07/c), a confine di una zona con pericolosità molto elevata.</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/c).</p> <p>Pericolosità Sismica locale bassa “S.1”, (vedi P09/1-2), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi.</p>
Vincoli	<p>Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e s.m.i.</p> <p>Vincolo territorio boscato.</p> <p>Vincolo fascia di rispetto corsi d'acqua “Torrente Pesca” di cui al R.D. 1775/33 (150 mt.) art.142.</p>
Proposta di variante	<p>RICHIESTA DEL CITTADINO Promozione e valorizzazione delle attività rurali</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Consentire nelle Sottozone E(4) - AGRICOLE COLLINARI E MONTANE A PRATO-PASCOLO E SEMINATIVO la possibilità di attuare la previsione di un parco naturalistico – ludici per l’implementazione del turismo rurale come indicato dal comma 8 dell’art. 37 delle NTA del PS.</p> <p>PROPOSTA NORMATIVA All’art. 65 - Sottozone E(4) - AGRICOLE COLLINARI E MONTANE A PRATO-PASCOLO E SEMINATIVO aggiungere la seguente dizione: <i>“In tali zone, previa approvazione di Programma di Miglioramento agricolo a valenza di Piano Attuativo, si potrà realizzare un parco agricolo naturalistico al fine di implementare l’offerta turistico ricettiva del territorio montano” Gli interventi sono subordinati al pieno rispetto dell’ambiente e al recupero dell’architettura tipica locale. Non è ammesso l’utilizzo di nuovo suolo edificato né interventi che alterino la peculiarità agricola delle aree. La localizzazione di impianti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero in aggiunta al recupero degli edifici è subordinata, in ottemperanza a quanto indicato all’art. 25 del P.I.T., alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell’articolo 3 della L.R.T. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.</i></p> <p>In relazione all’approvazione del PS si consiglia inoltre di modificare il comma 6 dell’articolo come da modifica già apportata al comma 4 del precedente articolo 60</p> <p><i>“Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all’art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione <u>di cui alle NTA</u> che fino all’adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d’uso non sono ammessi, giusto il disposto dell’art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all’art. 21 comma 8 del P.I.T., ad esclusione di quanto previsto dall’art.59 delle presenti norme.”</i></p> <p>Ove in blu sottolineato sono indicate le aggiunte ed in rosso doppio barrato gli stralci</p>

CASO 5B – PESCIA – Collodi	
Proprietà	Elia Mirani per “Giardino e Villa Garzoni srl”
Identificativi catastali	foglio: 78 mappali: 124 – 132 – 136 – 138 – 139 – 140 – 141 – 146 – 232 – 282 – 486. 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona PU – PARCO URBANO DI COLLODI.
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 5– Collodi L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema della Pianura S.T.3” (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel “Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.U.3.2” (vedi art. 23 NTA e Tav. P01a) all'interno del paesaggio urbano a prevalenza residenziale S.T.U.3.a (vedi art.21 NTA). Ricade nelle “Invarianti per la città e gli insediamenti” nel patrimonio artistico/storico (edifici ex 1089/39).
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	Pericolosità Geomorfologica medio - bassa “G.1” e “G.2”, (vedi P06/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche , ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b) e in zona di rispetto di una sorgente potabile del Comune di Pescia.

	<p>Pericolosità Sismica locale elevata “S.3”, (vedi P09/5), in particolare ricade in zone di contatto tra faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fatturazione.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Pericolosità da Frana moderata “P.F.1” e “P.F.2” Media (vedi P06/1).</p>
Vincoli	<p>Vincolo paesaggistico ex L.1497 oggi D.Lgs. 42/2004.</p> <p>Vincolo edifici ex L.1089 oggi D.Lgs 42/2004.</p>
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Realizzazione di opere di restauro al fine di cambio d’uso in destinazione turistico ricettiva con incremento di superficie per realizzazione accessori e superfici di servizio.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Individuazione di una zona per la Villa Garzoni, la Palazzina d’Estate e l’immobile della ex Fattoria ove consentire l’attività turistico-ricettiva e servizi annessi. In tale area oltre al restauro e/o ristrutturazione degli edifici si potrà consentire un ampliamento “un tantum” di 850 mq si superficie utile lorda.</p> <p>PROPOSTA NORMATIVA Modificare l’art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO come segue: <i>“Nella zona FBT2 (Villa Garzoni, la Palazzina d’Estate e l’immobile della ex Fattoria) è consentita, previa stipula di atto d’obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione, il cambio d’uso ai fini turistico - ricettivi e servizi annessi.</i> <i>In tale area oltre al restauro e/o ristrutturazione degli edifici esistenti previo parere della Soprintendenza di Firenze potrà essere consentito un ampliamento “un tantum” di 850 mq di superficie utile lorda al fine di consentire un migliore utilizzo ricettivo degli immobili.”</i></p>

CASO 1C – PESCIA – Zona Ospedale	
Proprietà	Dr. Rossi Alessandro per “ Stella Alpina”
Identificativi catastali	foglio: 81 mappali: 336 sub. 1 e 337 sub. 2 - 3 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona R(4) – CONCERIA TRECHIODI</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro.</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema della Pianura S.T.3” (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel “Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2” (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p> <p>Ricade nelle Invarianti Strutturali per la Città e gli Insediamenti (art.11 NTA e Tav. P03) ‘Opifici e cartiere’.</p>

	Ricade nella Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA).
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/c).</p> <p>Pericolosità Idraulica bassa “I.1” (vedi P07/b).</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3).</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Piccolissima parte in zona a Pericolosità da Frana media “P.F.2” (vedi P06/1).</p> <p>Aree a pericolosità idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/1).</p>
Vincoli	Vincolo fascia di rispetto corsi d’acqua di cui al R.D. 1775/33 (10 mt.)
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Conferma art.58 comma 3 N.T.A del PS. Insediamento attività complementari al Polo Ospedaliero e non; Facilitazioni ed incentivi di tipo procedurale.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Al momento ed in attesa di più approfonditi studi da effettuare in sede di Regolamento Urbanistico si propone la suddivisione della zona R4 con possibilità di attuazione separata. Il primo comparto R4a posto lungo la via Cesare Battisti ed il secondo R4b per le restanti porzioni. Revisione della scheda art. 49/4 in linea con le indicazioni sopra riportate.</p>

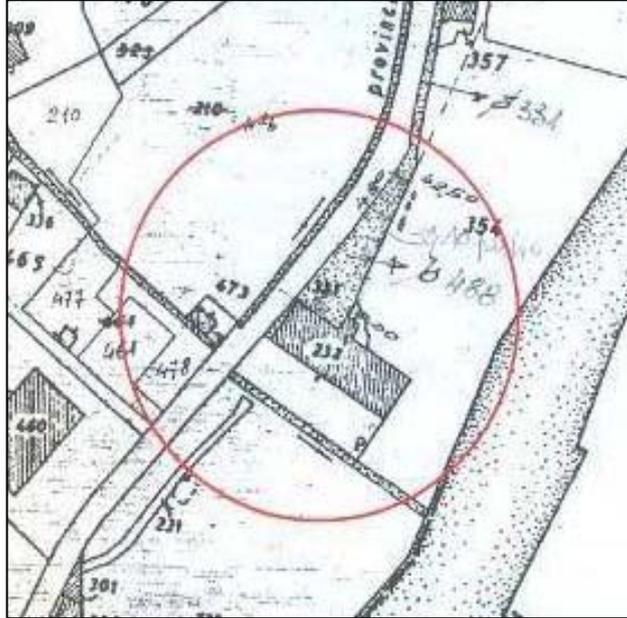
CASO 2C – PESCIA – Loc.Paradiso

Proprietà

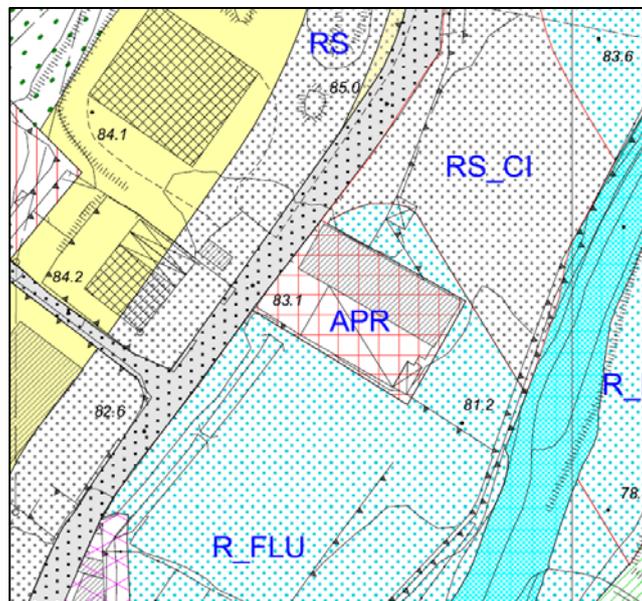
Di Vita Paola

Identificativi catastali

foglio: **75**
mappali: **232 - 488**

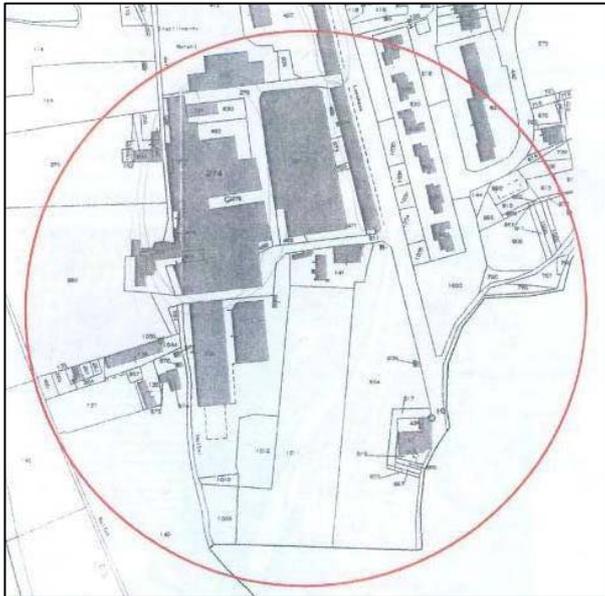
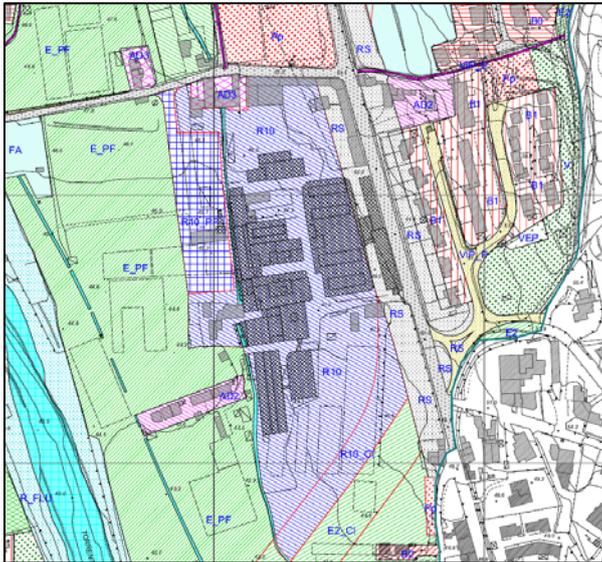


Classificazione PRG
vigente



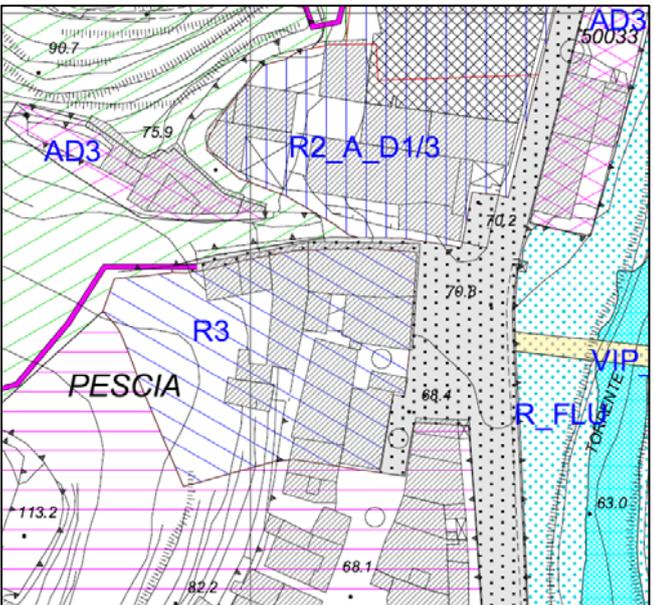
Zona PRG:
Sottozona A (PR) – SISTEMA DELLE CARTIERE

Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a. Ricade inoltre nelle Invarianti Strutturali per la Città e gli Insediamenti (art.11 NTA e Tav. P03) 'Opifici e cartiere'.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/c) a confine con una zona con pericolosità molto elevata (fiume). Pericolosità Idraulica bassa "I.1" (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/3), in particolare con presenza di depositi alluvionali. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Aree a pericolosità idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/1).</p>
Vincoli	Vincolo 'Opifici e cartiere' delle Invarianti Strutturali e del Turismo.
Proposta di variante	<p>PROPOSTA CITTADINO Cambio destinazione d'uso in residenziale, turistico - ricettivo, RSA.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Inserimento dell'area in zona Fb1 come da nuovo articolo 71bis ove sono consentite le attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l'artigianato di servizio). L'attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.</p>

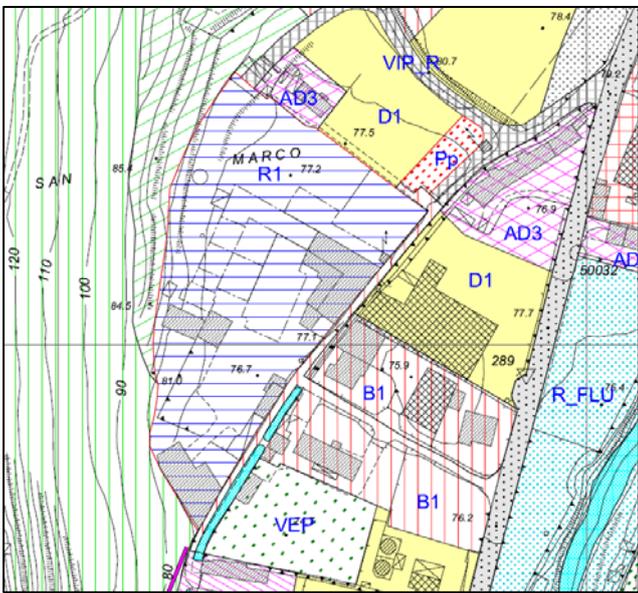
CASO 3C – PESCIA – Via Fiorentina	
Proprietà	Condominio Ex Marchi
Identificativi catastali	<p>foglio: 90 mappali: 139 - 205 – 206 – 207 – 274 - 487</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona R (10) – SISTEMA DELLE CARTIERE</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a. Ricade inoltre nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (art.38 NTA e Tav. P05A).</p>

<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/a). In piccola parte interessato dalla zona a Pericolosità Idraulica elevata “I.3” (vedi P07/a), Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a) e in parte ricade nella fascia di rispetto del pozzo idropotabile del Comune di Pescia. Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3), in particolare ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/1).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Svincolare il complesso dal comparto per consentire ai singoli proprietari interventi diretti volti alla manutenzione straordinaria e interventi per cambio destinazione d'uso e frazionamento in più unità immobiliari.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Stralciare dalla zona R/10 gli edifici che sono stati già ristrutturati e ove vi sono attività in essere. Modificare la scheda relativa all'allegato dell'art. 49/10 in relazione agli stralci proposti. Le aree stralciate sono inserite in zona B6 (nuovo articolo 47ter delle NTA) Art. 47ter - Sottozone B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A. <i>“Trattasi in particolare di:</i> - <i>aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità;</i> - <i>aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR;</i> - <i>aree già soggette a PR per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero.</i> <i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i> <i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.</i> <i>Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq</i> <i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i> <i>In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.</i> <i>Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.”</i></p>

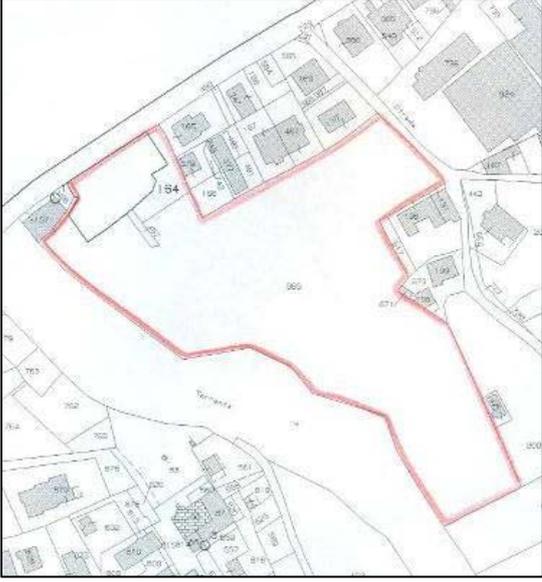
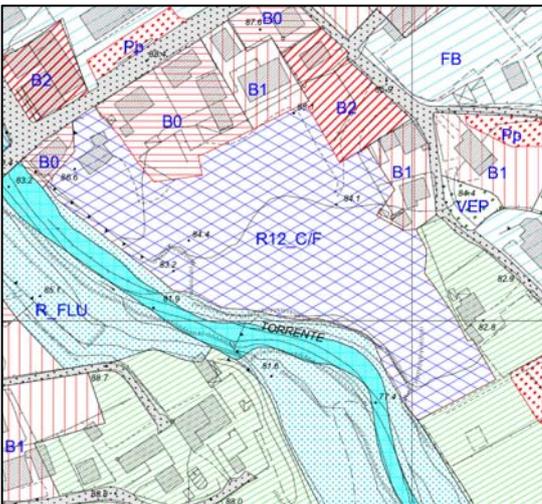
CASO 4C – PESCIA – Via Fiorentina

Proprietà	Bottaini Giorgio
Identificativi catastali	foglio: 81 mappali: 13 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozone R (3) – CONCERTIA PIAZZA DEL MORO</p>

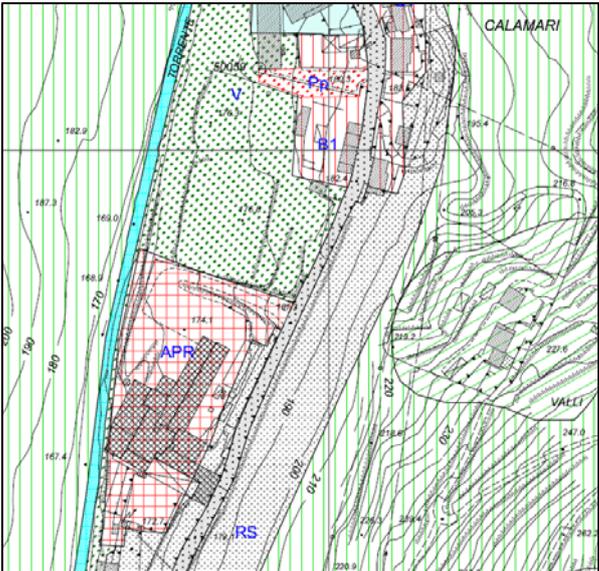
<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 3– Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a. Ricade nelle Invarianti Strutturali per la Città e gli Insediamenti (art.11 NTA e Tav. P03) 'Opifici e cartiere'. Ricade nella Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA).</p>
<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b). Pericolosità Idraulica bassa "I.1" (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/3), in particolare ricade in aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e in aree di raccordo con il versante. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Piccola parte (solo terreno posto sul retro dei fabbricati) è in Pericolosità da Frana media "P.F.2" (vedi P06/1). Pericolosità idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/1).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo fascia di rispetto corsi d'acqua 'Rio Bareglia' di cui al R.D. 1775/33 (150 mt.) art.142. Il terreno posto sul retro dei fabbricati ricade in piccola parte nella fascia di rispetto Zone Archeologiche (50mt.).</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Rendere indipendente fabbricato dal punto di vista urbanistico e possibilità di interventi edilizi.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Limitatamente al mappale 13 del foglio 81, edificio di proprietà del richiedente, stralciare dalla zona R3. Modificare la scheda relativa all'allegato dell'art. 49/3 in relazione agli stralci proposti. L'edificio che viene escluso dalla zona di Recupero deve essere inseriti in zona A0 (centro storico di Pescia).</p>

CASO 5C – PESCIA – Via Fiorentina	
Proprietà	Mastro Michele
Identificativi catastali	foglio: 75 mappali: 260 sub. 4 e 572 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona R (1) – EX FILANDA SAN MARCO
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 3– Centro. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.

<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/c). Pericolosità Idraulica bassa “I.1” (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale bassa “S.2”, (vedi P09/3), in particolare ricade in zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/1).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non sono presenti vincoli.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA CITTADINO Cambio destinazione d'uso in zona B per divisione fabbricato in tre appartamenti.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Stralciare dalla zona R/1 gli edifici e le pertinenze di cui al foglio 75 mappale 260 sub. 4 e 572 che non fanno parte del complesso della Filanda. Modificare la scheda relativa all'allegato dell'art. 49/1 in relazione agli stralci proposti. Le aree e gli edifici che vengono esclusi dalla zona di Recupero devono essere inseriti in zona B0.</p>

CASO 6C – PESCIA – Ponte all'Abate	
Proprietà	Carrara Maurizio per "CM4 Spa"
Identificativi catastali	foglio: 84 mappali: 162 e 865 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona R (12) – VIA LUCCHESI / PONTE ALL'ABATE
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 6– Veneri L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.
Punto di vista geologico, idraulico e	Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1" , (vedi P06/a), a confine con una zona a pericolosità molto elevata (fiume).

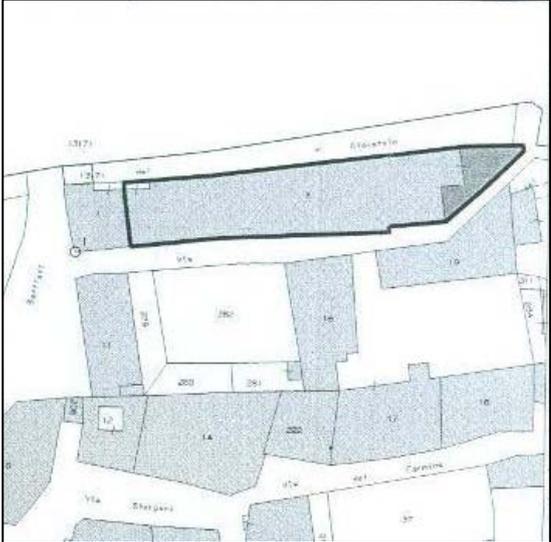
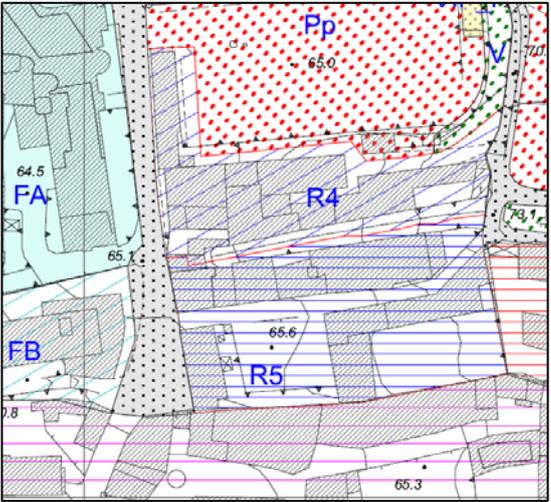
sismico.	<p>Pericolosità idraulica bassa "I.1" (vedi tav. P07a); Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/a). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/6). <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01).</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Costruzione volumetrie per insediamenti di tipo residenziale/commerciale.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Conferma della zona a PR con inserimento della dizione: "Recupero delle superfici demolite con A.E. 42/1997"</p>

CASO 7C – PESCIA – Calamari	
Proprietà	Carrara Massimo per “Soc.CARMA srl”
Identificativi catastali	foglio: 44 mappali: 218 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona A (PR) – SISTEMA DELLE CARTIERE Sottozona V – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 2– Castelli Est</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema della Pianura S.T.3” (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel “Sottosistema della Pianura di Versante S.T.3.1” (Tav.P01a e P01b), sottosistema paesaggio urbano produttivo S.T.U.3b.</p> <p>Ricade nelle Invarianti per la Città e gli Insediamenti ‘Opifici e cartiere’ (tav.P03) e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (tav.P05A).</p>

<p>Punto di vista geologico, idraulico e sismico.</p>	<p>Pericolosità da Frana moderata “P.F.1” (vedi P06/1). Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/b), a confine con una zona a pericolosità molto elevata. Pericolosità Idraulica medio-elevata “I.2”/”I.3” (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale bassa “S.1”, (vedi P09/1-2), e in parte ricade in zone di bordo valle e/o raccordo con il versante. <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01).</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo fascia di rispetto corsi d’acqua ‘Pescia di Pontito’ di cui al R.D. 1775/33 (150 mt.) art.142. Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e s.m.i.</p>
<p>Proposta di variante</p>	<p>RICHIESTA DEL CITTADINO Cambio destinazione d'uso in zona D1 edificabile direttamente ed utilizzo aree attualmente individuate con vincolo V.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Mantenimento dell’attuale zona APR con individuazione dell’area da assoggettare a PR con l’intera area di proprietà. Devono quindi essere inserite in zona APR le attuali superfici poste in zona V (mappale 308/307) e quelle indicate in zona RS.</p>

CASO 8C – PESCIA – Collodi ‘Cartiera Panigada’	
Proprietà	Niccolai Marco
Identificativi catastali	foglio: 78 mappali: 190 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona PU – PARCO URBANO DI COLLODI
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 5– Collodi L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema della Pianura S.T.3” (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel “Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2” (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a. Ricade nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (tav.P05A).
Punto di vista geologico, idraulico e	Pericolosità da Frana moderata “P.F.1” (vedi P06/1). Parte Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1” e parte Pericolosità

sismico.	<p>Geomorfologica media “G.2” (vedi P06/b).</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b) e rientra nella fascia di rispetto di una sorgente idro-potabile del Comune di Pescia.</p> <p>Pericolosità Sismica locale bassa “S.2”, (vedi P09/5), Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti e in piccola parte “S.3” zone di bordo valle e/o raccordo con il versante.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Parte Pericolosità geologica moderata “P.F.1” (vedi P06/01)</p> <p>Parte Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO</p> <p>Interrogazione consigliere Marco Niccolai su intervento di ristrutturazione e riutilizzo immobile.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p><i>Individuare l'area come zona R(16) con la seguente norma:</i></p> <p><i>“L'area interessa dal R(16) prevede la riqualificazione e recupero dell'opificio ex Panigada per la creazione di standard pubblici e strutture complementari (direzionali/culturali/commerciali) a servizio dell'attuale Parco di Pinocchio o quale implementazione dello stesso.</i></p> <p><i>Indici di piano:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie massima ammissibile: superficie esistente; - altezza massima ammessa: altezza attuale; <p><i>Prescrizioni particolari: In attesa della definizione di un progetto di riqualificazione dell'intera area (P. di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica) l'Amministrazione si riserva la facoltà, previa specifica Ordinanza, di predisporre a carico dei proprietari la demolizione della attuali strutture al fine di preservare la connotazione architettonica del contesto urbano più prossimo al Parco di Collodi. Le superfici esistenti, da verificare con specifica misurazione al momento delle demolizione, potranno essere successivamente recuperate mediante la presentazione di un Piano di Recupero.</i></p> <p><i>Le aree libere, in attesa dell'approvazione del progetto, potranno essere utilizzate per parcheggio o per manifestazioni all'aperto.”</i></p>

CASO 9C – PESCIA – Via del Giocatoio	
Proprietà	Rossi Alessandro per “Stella Alpina”
Identificativi catastali	foglio: 88 mappali: 3 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona R (5) – CONCERTA MURA DEL DUOMO / Via del Giocatoio</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro</p> <p>L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del “Sistema della Pianura S.T.3” (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel “Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2” (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p> <p>Ricade nelle Invarianti per la Città e gli Insedimenti ‘Opifici e cartiere’ (tav.P03) e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (tav.P05A).</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/b).</p> <p>Pericolosità idraulica bassa “I.1”, (vedi P07/b).</p>

	<p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3).</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Parte Pericolosità geologica media “P.F.2” (vedi P06/01)</p> <p>Parte Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA CITTADINO Costruzione strutture per copertura spazi esterni con materiali leggeri per consentire utilizzo e riqualificazione funzionale degli ambienti.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO Modifica dell’art. 49 delle NTA. <i>“Nelle zone di recupero, salvo diversa indicazione delle NTA di ogni singolo PR, si mantengono le destinazioni e le superfici assentite fino alla scadenza di validità decennale del piano. Dopo tale data si applicano i disposti dell’art. 47ter delle presenti NTA.</i> <i>Al fine di implementare le attività produttive e/o commerciali esistenti nelle zone a recupero già attuate è consentito, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell’edificio e previa verifica delle distanze di legge (a tal proposito le aree PR sono equiparate ai centri storici), costruire strutture temporanee e leggere nei limiti del 20% della superficie esistente. Tali strutture possono rimanere chiuse per un periodo massimo di 9 mesi l’anno, nei restanti mesi è consentito il mantenimento della struttura portante a condizione che si predisponga una struttura a pergolato e/o a portico aperto.”</i></p>

PROPOSTE D'UFFICIO

(4 SCHEDE IN RELAZIONE AGLI INDIRIZZI DELLA GIUNTA)

In relazione alle indicazioni della Giunta in merito alla revisione delle zone sottoposte a PR (art. 49 delle NTA del PRG) e APR (art. 41 delle NTA del PRG) si sono valutate le seguenti casistiche:

- aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità;
- aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) e non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR;
- aree già soggette a PR per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero.

La verifica d'ufficio è stata attuata per 10 zone APR di cui all'art. 41 e per 13 zone R(n) di cui all'art. 49 (la R7 e la R9 non esistono).

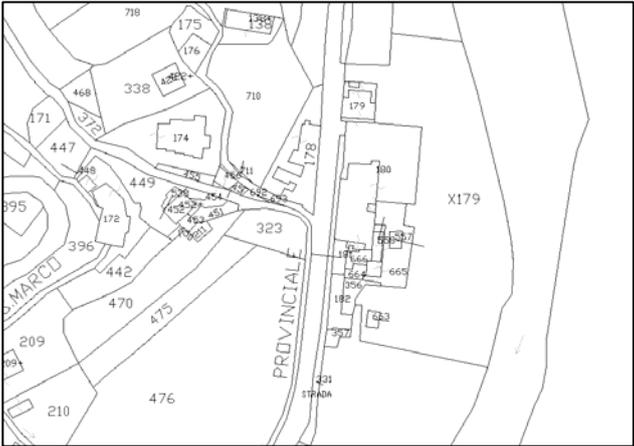
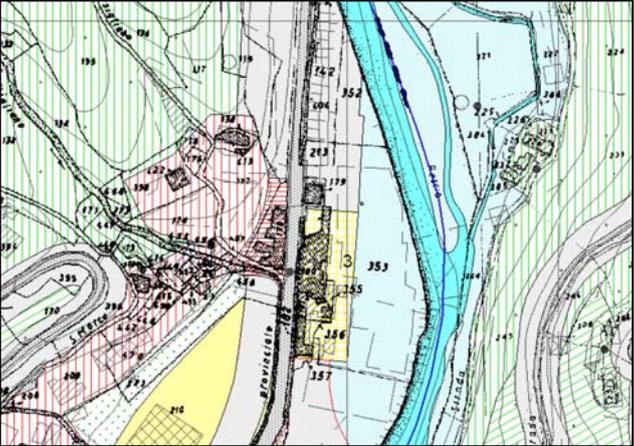
Dalla verifica si è riscontrato che oltre alle richieste di cui alle schede 2C, 7C (per le zone APR) e di cui alle schede 1C, 3C, 4C, 5C, 6C, e 9C) sono state attivate da parte dell'ufficio ulteriori 4 schede (2 per le zone APR e 4 per le zone R(n) da stralciare). Di seguito si riportano due tabelle con indicate le aree sottoposte a verifica. Le aree evidenziate (3 e 5 per le APR – R6 e R8) sono quelle per le quali si propone lo stralcio e si predispone la relativa scheda.

TAB. 1 - VERIFICA ZONE “APR” di cui all'art. 41 delle NTA

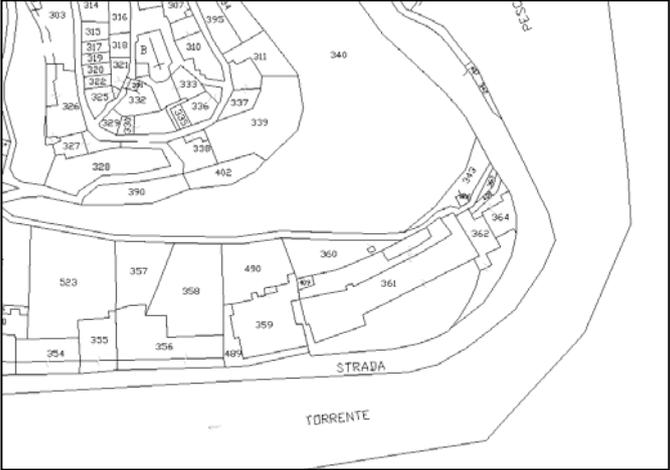
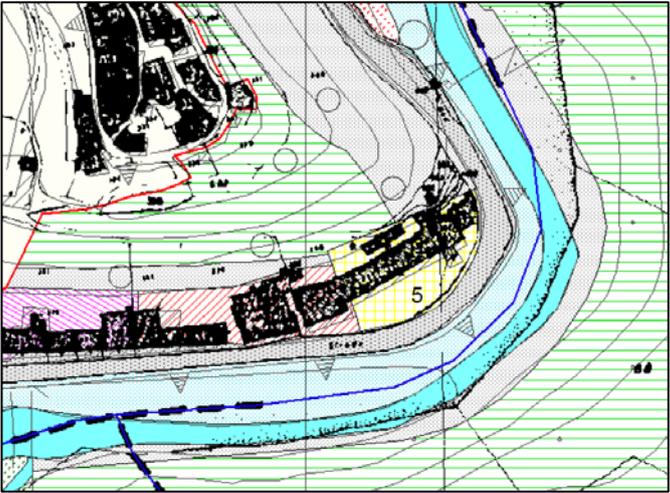
N.	UBICAZIONE	RIF. CATASTALI	NOTE
1	via Mammianese	Fg.75 map. 247, 520, 346, 509 ed altri	Da lasciare in zona APR
2	via Mammianese	Fg. 75 map. 232	Vedi richiesta di cui alla scheda 2C
3	via Mammianese	Fg 75 map. 180, 181, 182, 355, 356 ed altri	Da stralciare. Già completamente attuato. Inserire in nuova zona B6
4	via S. Lorenzo	Fg. 68 map. 25	Da lasciare in zona APR
5	via Mammianese – Loc. Pietrabuona -	Fg. 65 map. 361, 362, 364, 408, 409,	Da stralciare. Già oggetto di variante DCC 7/2014 per individuazione zona FM
6	via Mammianese Loc. Pietrabuona	Fg. 61 map. 35, 34, 33, 26, 247,399	Da lasciare in zona APR
7	via Provinciale Val di Forfora Loc. S. Caterina	Fg. 61 map. 114, 117, 118	Da lasciare in zona APR
8	via Provinciale Val di Forfora – Prima di abitato Calamari	Fg. 44 map. 207, 218, 242, 250 ed altri	Da lasciare in zona APR. Vedi scheda 7C
9	via Provinciale Val di Forfora – Dopo abitato Calamari -	Fg. 44 map. 78	Da lasciare in zona APR
10	via Provinciale Val di Forfora – dopo ponte di Sorana “Cotonificio”	Fg. 32 map. 330	Da lasciare in zona APR.

TAB. 2 - VERIFICA ZONE “R” di cui all’art. 49 delle NTA

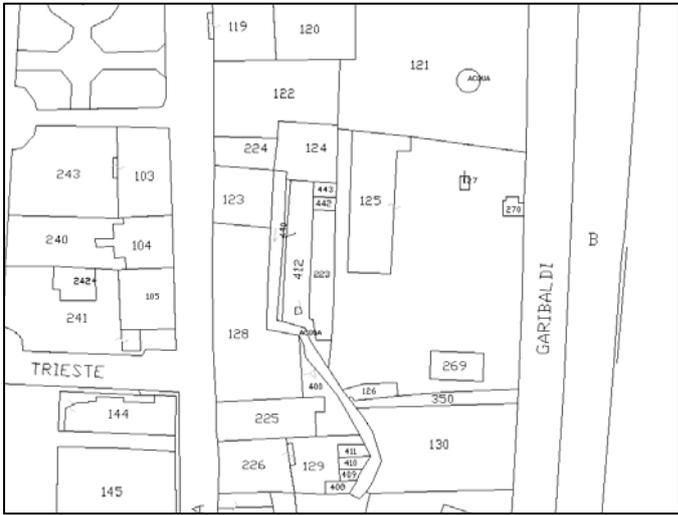
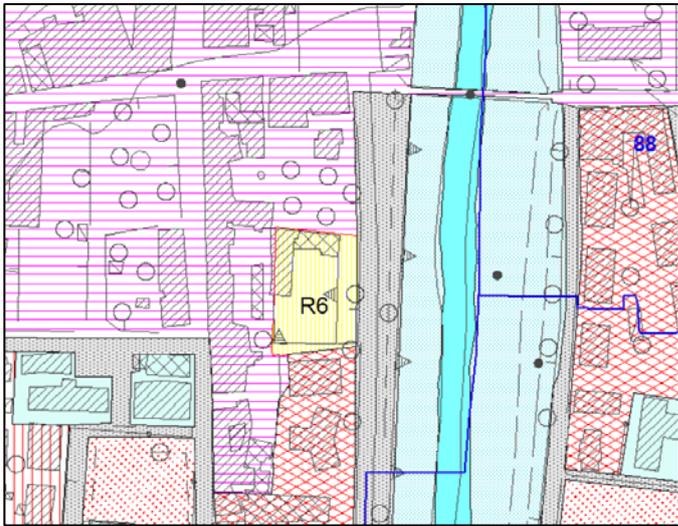
Id.	Denominazione	Ubicazione	Rif. Catastali	Note
R1	Filanda San Marco	via S. Marco Pescia	Fg.75 map. 697 ed altri	Vedi anche scheda 5C la restante parte rimane in zona PR
R2	Stabilimento Del Magro	via Mammianese Pescia	Fg. 75 map. 731, 732 ed altri	Da lasciare in zona PR
R3	Conceria Piazza Del Moro	Piazza del Moro	Fg. 81 map. 10,11,12 16,17, 18 ed altri	Vedi anche scheda 4C la restante parte rimane in zona PR
R4	Conceria Tre Chiodi	via Battisti	Fg. 81 map. 449, 337,452, 453,454,451,445 ed altri	Vedi anche scheda 1C lasciare in zona PR
R5	Conceria Mura del Duomo	via del Giocatoio	Fg. 88 map. 2,3,4 ed altri	Da lasciare in zona PR. Vedi anche scheda 9C
R6	Cinema Garibaldi	viale Garibaldi	Fg. 87 map. 125 ed altri	Da stralciare. Già completamente attuato. Inserire in zona B6 (di nuova costituzione)
R8	Conceria Moschini	viale Garibaldi - Piazza dei Fiori	Fg. 87 map. 181 e 276	Da stralciare. Già completamente attuato. Inserire in zona B6 (di nuova costituzione)
R10	Stabilimento Marchi	via Fiorentina	Fg. 90 map. 472, 487,202,274,205	Vedi anche scheda 3C (stralciare gli edifici già recuperati e ove sono presenti attività produttive ed inserirli in zona B6) la restante parte rimane in zona PR
R11	via Lucchese	via Lucchese	Fg. 86 map. 208,273 370 ed altri	Da lasciare in zona PR
R12	via Lucchese Ponte all’Abate	via Lucchese/ lungo fiume	Fg. 84 map. 178 e 345	Vedi anche scheda 6C lasciare in zona PR
R13	Frazione Veneri	R13: Strada Comunale di Veneri, Lungo Fiume R13 bis: via Vicinale Fattoria – Case Barsanti	R13: Fg. 92 map. 138,139,137,136,13 5,142 R 13bis: Fg. 91 map. 298,299,300	Da lasciare in zona PR
R14	Castellare	retro del Centro Sperimentale Agricoltura	Fg. 94 map. 574, 496 ed altri	Da lasciare in zona PR
R15	Stabilimento Celli	via della Torre - via Nieri	Fg. 81 map. 85,177	Da lasciare in zona PR

CASO 10C – PESCIA – via Mammianese	
VERIFICA D'UFFICIO ZONA APR	
Identificativi catastali	<p>foglio: 75 mappali: 180, 181, 182, 355, 356, ed altri</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona APR - via Mammianese</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b). Pericolosità idraulica bassa "I.1", (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto 4a (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/3).</p>

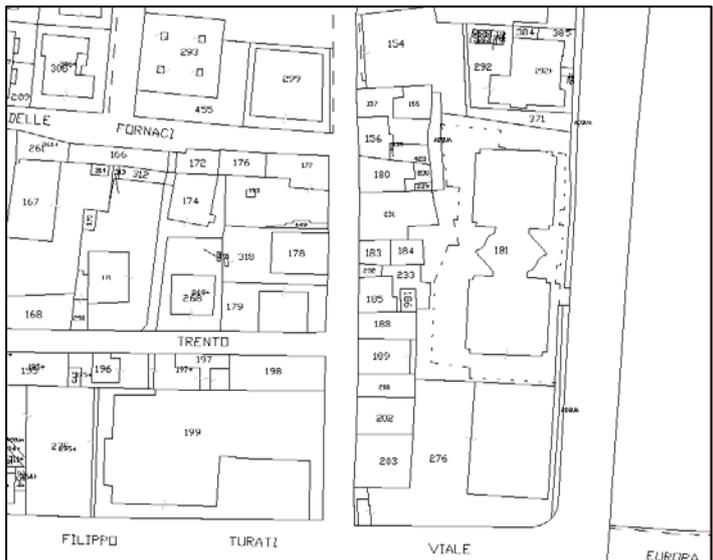
	Autorità di Bacino del fiume Arno Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01)
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>Stralcio dell'area APR in quanto l'intervento è stato completamente attuato e non sussistono più i requisiti di area degradata.</p> <p>L'area viene inserita in una nuova zona B6 (nuovo articolo 47ter delle NTA)</p> <p>Il nuovo articolo è:</p> <p>Art. 47ter - Sottozona B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A.</p> <p><i>"Trattasi in particolare di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano di Recupero per le quali oggi sono decaduti i termini di validità; - aree residue già soggette a Piano di Recupero non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR; - aree già soggette a Piano di Recupero per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero. <p><i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i></p> <p><i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.</i></p> <p><i>Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq.</i></p> <p><i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i></p> <p><i>In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.</i></p> <p><i>Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore."</i></p>

CASO 11C – PIETRABUONA – via Mammianese	
VERIFICA D'UFFICIO ZONE APR	
Identificativi catastali	<p>foglio: 65 mappali: 361, 362, 364, 408, 409</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona APR – PIETRABUONA via Mammianese</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 1 – Castelli Ovest L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di versante S.T.3.1" (vedi art. 22 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b). In parte Pericolosità idraulica elevata "I.3", (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto 4a (vedi P08/b). Pericolosità Sismica locale media "S.2" ed elevata "S.3." (vedi P09/12).</p>

	Autorità di Bacino del fiume Arno Parte Pericolosità Idraulica moderata “P.F.1” (vedi P06/01)
Vincoli	Edificio vincolato per decreto ex L. 1089/39
Proposta di variante	PROPOSTA UFFICIO Stralcio dell'area APR in quanto già interessata da una variante urbanistica per l'individuazione di aree FM museali. Vedi DCC 7/2014 di adozione della variante.

CASO 12C – PESCIA – Via Garibaldi	
VERIFICA D'UFFICIO ZONE R(n)	
Identificativi catastali	<p>foglio: 87 mappali: 125 ed altri</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona R (6) – CINEMA GARIBALDI / Via Garibaldi</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b). Pericolosità idraulica bassa "I.1", (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di vulnerabilità della falda alto 4° (vedi P08/b).</p>

	<p>Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/3). Autorità di Bacino del fiume Arno Parte Pericolosità Idraulica moderata "P.I.1" (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>PROPOSTA UFFICIO Stralcio dell'area R6 in quanto l'intervento previsto dal PR è stato completamente attuato da tempo. L'area viene inserita in una nuova zona B6 (nuovo articolo 47ter delle NTA) Il nuovo articolo è: Art. 47ter - Sottozona B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A. <i>"Trattasi in particolare di:</i> - aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità; - aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR; - aree già soggette a PR per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici. In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio. Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore."</p>

CASO 13C – PESCIA – Via Garibaldi/Piazza dei Fiori	
VERIFICA D'UFFICIO ZONE R(n)	
Identificativi catastali	<p>foglio: 87 mappali: 181 e 276</p> 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona R (8) – CONCERIA MOSCHINI / Via Garibaldi ang. Piazza dei Fiori</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 3– Centro L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del "Sistema della Pianura S.T.3" (vedi art.20 NTA) ed in particolare nel "Sottosistema della Pianura di Pescia e Collodi S.T.3.2" (vedi art. 23 e Tav.P01a e P01b) a prevalenza residenziale S.T.U.3a.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1", (vedi P06/b). Pericolosità idraulica bassa "I.1", (vedi P07/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di</p>

	<p>vulnerabilità della falda alto 4° (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3).</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Parte Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>Stralcio dell'area R8 in quanto l'intervento previsto dal PR è stato completamente attuato e la parte residua non ha più le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a PR</p> <p>L'area viene inserita in una nuova zona B6 (nuovo articolo 47ter delle NTA)</p> <p>Il nuovo articolo è:</p> <p>Art. 47ter - Sottozona B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A.</p> <p><i>“Trattasi in particolare di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità; - aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR; - aree già soggette a PR per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero. <p><i>Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.</i></p> <p><i>Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.</i></p> <p><i>Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq</i></p> <p><i>In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.</i></p> <p><i>In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.</i></p> <p><i>Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.”</i></p>

4. Indagini geologiche

Ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005, prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche suddette e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R/2011.

5. Proposta di variante

La variante attiene alla proposta di modifica del vigente PRG per il rilancio delle attività commerciali, del turismo e per incentivare il recupero degli edifici esistenti già oggetto di PR. La variante per comodità viene suddivisa in tre macro gruppi:

1. parte relativa alle attività commerciali (da 1A a 12A);
2. parte relativa al turismo (da 1B a 5B);
3. parte relative alle zone di recupero APR e PR (da 1C a 9C oltre alla proposta dell'ufficio di revisione delle zone PR e APR schede da 10C a 13C con stralcio delle aree su cui sono già state attuate le previsioni od è venuto meno l'interesse all'intervento di recupero in quanto non vi sono più le caratteristiche di degrado proprie delle zona PR);

Le proposte di variante, per ogni singolo caso, sono riportate nelle relative schede di cui al cap. 3.

In sostanza si prevede:

- a) **recupero degli edifici esistenti senza nuovo consumo di suolo** con eventuale cambio d'uso ai fini commerciali, direzionali e/o di servizio. In caso di interventi sostanziali è consentito l'incremento di Sul (con un indice massimo di 0,60 mq/mq) nel rispetto del dimensionamento massimo consentito per ogni singola UTOE (per gli interventi a Recupero);
- b) **riduzione degli indici delle zone FB** in linea con quanto indicato dalle salvaguardie del PS (l'indice passa da 1 mq/mq a 0,75 mq/mq). Con la norma di fatto si riduce di 1/4 le potenzialità edificatoria delle zona FB. **La superficie edificabile residua del vigente PRG per la zona FB passa da mq 73.381,50 a mq 55.036,13 con una riduzione di circa mq 18.345,37;**
- c) **nuovo consumo di suolo limitato alle sole attività commerciali che hanno richiesto un incremento per implementare le attività esistenti.** Va precisato che si tratta di 5 casi dove l'incremento di superficie è comunque compensato in larga parte della riduzione dell'indice di cui al precedente punto b). Va precisato che il nuovo consumo di suolo in gran parte è derivante dall'aumento

delle aree FB in termini di superficie territoriale (ampliamento delle attività esistenti). Tale incremento però è solo limitato infatti con la variante si trasformano le salvaguardie del PS (che sarebbero comunque decadute nel marzo 2015) in norma efficaci con riduzione degli indici da 1 mq/mq a 0,75 mq/mq. **Il nuovo consumo è quantificabile, compresi magazzini e tettoie, come segue** (per comodità gli incrementi sono riferiti all'indice 0,75 mq/mq come da salvaguardia del PS e non all'effettivo 1,00 mq/mq di PRG vigente):

- 225 mq per ampliamento attività di commercializzazione ed esposizione prodotti edili a fronte di un incremento di zona FB pari a 300 mq circa. **L'incremento effettivo è nullo** infatti, da rilevare che con la riduzione degli indici l'effettiva potenzialità dell'area di proprietà passa da 5.820 mq (5.820 mq in zona FB) a 4.590 mq (6.120 mq in zona FB). - vedi scheda 5A. Il parametro rientra nel dimensionamento del PS per UTOE 1 (disponibilità 500 mq);
- 900 mq per ampliamento attività di commercio e deposito fiori a fronte di un incremento di zona FB pari a 1.200 mq circa. Viene inoltre predisposta una zona FBpp di circa 800 mq priva di indice da utilizzare come parcheggio pertinenziale dell'attività. Da rilevare che con la riduzione degli indici l'effettiva potenzialità dell'area di proprietà passa da 2.276 mq (2.276 mq in zona FB) a 2.607 mq (3.476 mq in zona FB). **L'incremento effettivo è pari a circa 90 mq** infatti, i circa 330 mq di incremento sono comunque compensati dalla riduzione di circa 240 mq di superficie edificabile della contigua zona C/U/F7 - vedi scheda 6A. Il parametro rientra nel dimensionamento del PS per UTOE 5 (disponibilità 5.000 mq di cui 2.000 mq di nuovo e 3.000 mq a recupero);
- 800 mq per ampliamento grande struttura di vendita esistente (Esselunga) oltre a 400 mq circa per recupero di fabbricato esistente. Il fabbricato in recupero è comunque posto in zona B1 che con indice 0,50 mq/mq consentirebbe una superficie edificabile pari a 677,5 (1.355 mq di terreno x 050). **L'incremento effettivo è pari a 522,5 mq.** - vedi scheda 9A. Il parametro rientra nel dimensionamento del PS per UTOE 3 (disponibilità 11.500 mq di cui 4.000 mq di nuovo e 7.5000 mq a recupero);

- 1.500 mq per ampliamento tettoie di pertinenza ad attività commerciale (Agraria) a fronte di un incremento di zona FB pari a 2.076 mq circa. Da rilevare che con la riduzione degli indici l'effettiva potenzialità dell'area di proprietà passa da 4.900 mq (4.900 mq in zona FB) a 5.232 mq (6.976 mq in zona FB). **L'effettivo incremento è pari a 332 mq** - vedi scheda 10A. Il parametro rientra nel dimensionamento del PS per UTOE 7 (disponibilità 9.000 mq di cui 7.500 mq di nuovo e 1.500 mq a recupero);
- 850 mq per ampliamento funzionale alla nuova destinazione turistica della villa e della fattoria (progetto preliminare già concordato con la Soprintendenza) Da rilevare che con la maggior parte della superficie dovrebbe essere realizzata sotto le attuali strutture (quali locali accessori). **L'effettivo incremento è pari a 850 mq** - vedi scheda 5B. Il parametro rientra nel dimensionamento del PS per UTOE 5 (disponibilità 8.000 mq di cui 4.000 mq di nuovo e 4.000 mq a recupero);

d) **riduzione di standard pubblico decaduto nel rispetto delle quantità minime richieste dal PS per ogni singola UTOE.** Nella maggior parte dei casi la riduzione di standard pubblico viene compensata con realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico di pertinenza di attività commerciali. Le proposte che prevedono riduzione sono le seguenti:

- scheda A3: Nell'UTOE 5 "*Collodi*" il PRG vigente prevede 33.645 mq di verde (vincolo oggi decaduto). Il PS per l'UTOE 5 prevede 29.028 mq di verde. L'intervento prevede una riduzione dell'attuale zona a Verde che passa da 15.780 mq a 14.480 mq con incremento degli spazi a parcheggio pertinenti all'attività commerciale (circa 1.300 mq). La variante non determina un decremento di standard rispetto al PS perché nonostante la riduzione di spazio a verde il surplus tra PRG e PS è sempre positivo di circa +3.317,00 mq;
- scheda A5: Nell'UTOE 1 "*Castelli Ovest*" il PRG vigente prevede 16.830 mq di parcheggio pubblico (vincolo oggi decaduto). Il PS per l'UTOE 5 prevede 7.723 mq di parcheggio. L'intervento prevede una riduzione dell'attuale zona a parcheggio che passa da 2.677 mq a 2.377 mq. La variante non determina un decremento di standard rispetto al PS perché

nonostante la riduzione di spazio a parcheggio il surplus tra PRG e PS è sempre positivo di circa +8.807,00;

- scheda A9: Nell'UTOE 3 "Pescia" il PRG vigente prevede 81.036 mq di parcheggio pubblico (vincolo oggi decaduto). Il PS per l'UTOE 5 prevede 59.318 mq di parcheggio. L'intervento prevede una riduzione dell'attuale zona a parcheggio di circa 6.934 mq. Va comunque precisato che la destinazione a parcheggio pubblico di un parcheggio pertinenziale all'attività commerciale (Esselunga) è improprio perché trattasi comunque di parcheggio privato di uso pubblico. A tale considerazione si perviene anche con riferimento agli standard effettivamente realizzati. Tali parcheggi non sono stati conteggiati ai fini della verifica degli standard di PS (vedi *relaz- QC/PS - stato di attuazione del vigente PRG - parte IV – pagg-142-145*). La variante non determina un decremento di standard rispetto al PS perché nonostante la riduzione di spazio a parcheggio il surplus tra PRG e PS è sempre positivo di circa +14.787,00;
 - scheda C7: Nell'UTOE 2 "Castelli Est" il PRG vigente prevede 93.340,00 mq di Verde (vincolo oggi decaduto). Il PS per l'UTOE 2 prevede 11.064 mq di Verde. L'intervento prevede una riduzione dell'attuale zona a Verde che passa da 9.592 mq a 4.578. La variante non determina un decremento di standard rispetto al PS perché nonostante la riduzione di spazio a verde il surplus tra PRG e PS è sempre positivo di circa +77.262,00;
- e) **recupero degli edifici esistenti senza nuovo consumo di suolo con eventuale cambio d'uso ai fini turistici.** In caso di interventi sostanziali è consentito l'incremento di Sul (con un indice massimo di 0,75 mq/mq) nel rispetto del dimensionamento massimo consentito per ogni singola UTOE (per gli interventi a Recupero);
- f) **possibilità di realizzare** nei centri sortici della montagna, nel rispetto della nuova LRT 71/2013, il cosiddetto "**albergo diffuso**";
- g) **la possibilità di realizzare pertinenze ad attività turistiche rurali;**
- h) **la possibilità di realizzare** il cosiddetto **parco agricolo naturalistico;**

- i) **revisione delle zone R(n) e APR con stralcio delle aree non più degradate e/o già attuate.** La revisione consente il riallineamento delle previsioni del vigente PRG con le salvaguardie del PS (recupero massimo della SUL esistente senza incremento di volumi).

RIEPILOGO

N	UTOE	CONSUMO DI SUOLO	INTERVENTO DI RECUPERO	AMPLIAMENTO	RIDUZIONE STANDARD RISPETTO A PRG	RISPETTO STANDARD PS	NOTE
1A	3	NO	SI	-	NO	SI	Intervento di recupero di edificio esistente posto in ambito urbano
2A	3	NO	-	SI	NO	SI	Intervento di sopraelevazione di edificio commerciale esistente. La norma ha portata generale
3A	5	NO	NO	NO	SI	SI	Trasformazione di zona a Verde vincolo decaduto in parcheggio pertinenziale di attività commerciale esistente
4A	5	NO	SI	-	NO	SI	Intervento di recupero di edificio esistente con destinazioni commerciali/direzionali
5A	1	SI	-	SI	SI	SI	Trasformazione di piccola area a parcheggio a vincolo decaduto in zona FB per attività commerciale esistente
6A	5	SI	-	SI	NO	SI	Trasformazione di una porzione di area C/F/U7 (Piano attuativo) in zona FB per attività commerciale esistente e zona FBpp per parcheggio pertinenziale
7A	7	NO	SI	-	NO	SI	Riqualficazione di un comparto (gruppo di edifici) per attività bancarie
8A	7	NO	SI	-	NO	SI	Modifica normativa per consentire attività commerciali fino al 50% della superficie esistente senza però le attuali limitazioni (attività complementare a quelle produttiva in essere). Norma a carattere generale
9A	3	SI	SI	SI	SI	SI	Intervento di ampliamento di grande struttura di vendita (Esselunga) con recupero edifici esistenti ed ampliamento del 20% dell'esistente.
10A	7	SI	NO	SI	NO	SI	Intervento di ampliamento di attività commerciale esistente. Le nuove superfici saranno realizzate per stoccaggio materiali (tettoie e magazzini)
11A	3	NO	SI	NO	NO	SI	Intervento di recupero di edificio esistente posto in ambito urbano
12A	3	NO	SI	NO	NO	SI	Intervento di recupero di edificio esistente posto in ambito urbano
1B	5	NO	SI	NO	NO	SI	Intervento di recupero di edificio esistente posto in ambito urbano
2B	1	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione norma zona agricola per consentire pertinenze ad attività agricole e turistiche
3B	3	NO	SI	SI	NO	SI	Incremento della zona turistico/ricettiva con maggiori possibilità di organizzazione ma senza incremento di indice attuale. Nuova zona FBT1
4B	1 e 2	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione norma zona E4 con possibilità di realizzare parco agricolo naturalistico
5B	5	SI	SI	SI	NO	SI	Riconversione turistica della villa e annessi con ampliamento funzionale. Nuova zona FBT2
1C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Suddividere il PR in due comparti R4a ed R4b
2C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Nuova zona FB(1) ove sono consentite attività richieste
3C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione della zona PR con stralcio delle parti già attuate e/o non più degradate. Le aree stralciate confluiscono in zona B6
4C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti. Le aree stralciate confluiscono in zona A0
5C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti. Le aree stralciate confluiscono in zona B0

6C	6	NO	SI	NO	NO	SI	Recupero delle superfici demolite con A.E. 42/1997
7C	2	NO	SI	NO	SI	SI	Mantenimento ed ampliamento zona APR con stralcio zona V
8C	5	NO	SI	NO	NO	SI	Individuazione nuova zona a recupero R(16) con possibilità di demolire se il privato non attua
9C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Modifica norma delle zone soggette a PR con inserimento quanto richiesto
10C	6	NO	SI	NO	NO	SI	Stralcio dell'area APR in quanto trattasi di edificio non più degradato
11C	2	NO	SI	NO	SI	SI	Stralcio dell'area APR in quanto già oggetto di variante urbanistica per individuazione zona FM museale. Vedi DCC 7/2014
12C	5	NO	SI	NO	NO	SI	Stralcio dell'area R in quanto trattasi di edificio già recuperato
13C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Stralcio dell'area APR in quanto trattasi di edificio già recuperato e non più in zona degradata

Oltre alle modifiche cartografiche la variante comporta la modifica e/o l'integrazione delle NTA del vigente PRG. In particolare saranno oggetto di modifica gli articoli 41, 49 e suo allegato, 60, 65 e 71. Sono inoltre previsti tre nuovi articoli denominati: "Art. 47bis - Sottozona B(5) - ZONA MISTA COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE A RECUPERO", "Art. 47ter - Sottozona B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A". e "Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA' TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI".

Al fine di incentivare il turismo, si propone anche la modifica "dell'Art. 37 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - A -", in linea con le indicazioni di cui alla LRT 71/2013 per l'inserimento dei cosiddetti alberghi diffusi.

Al fine di una più corretta applicazione delle norme in merito agli standard urbanistici ed ai parcheggi, anche in relazione a quanto indicato dalle NTA del PS si propone di modificare anche gli art. 5 e 6 delle NTA del vigente PRG.

Di seguito si riportano le proposte di modifica normative. In rosso doppio barrato sono indicate le proposte di stralcio ed in blu, grassetto sottolineato le proposte in aggiunta.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

(Proposta di modifica)

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade ed i percorsi pedonali di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete telefonica;
- g) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- h) spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni previste [dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS](#) ~~al successivo art. 6~~;
- i) spazi di verde pubblico liberi ed attrezzati secondo le minime dimensioni previste [dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS](#) ~~seguenti:~~

~~— aree residenziali: mq. 7,50/abitante pari a mq. 25,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

~~— aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

~~— aree industriali, artigianali e simili: mq. 15,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente primo comma.

Art. 6 – PARCHEGGI.

[Oltre agli standard pubblici di cui](#) ~~A completamento di quanto indicato~~ al precedente art. 5 primo comma, punto h), ~~per i parcheggi pubblici e d'uso pubblico~~ resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi che determinano incremento di carico urbanistico (es. nuova edificazione, interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici, cambio di destinazione d'uso, frazionamento in più unità immobiliari etc.), predisporre parcheggi [stanziali, ai sensi della L. 122/89,](#) nelle seguenti misure:

- aree residenziali:

mq. 3,00 per abitante pari a mq 10,00 ogni mq. 30,00 di Sun ed almeno 2 posti auto di superficie non inferiore a mq. 12,50 ~~12,00~~ per ogni appartamento anche se monocamera;

- aree industriali e artigianali, magazzini, depositi:

mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;

- laboratori artigianali:

mq. 10,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;

- commercio, pubblici esercizi, ristoranti, attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinematografi, impianti sportivi):

mq. 60,00 di parcheggio ogni 100,00 mq. di Sun;

~~• aree commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq.:~~
~~mq. 150,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun di vendita;~~

• aree alberghiere, sanitarie e simili:

mq. 20,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun e comunque 1 posto auto per camera;

• aree direzionali e simili:

mq. 40,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun.

Non è comunque consentito computare come area di parcheggio la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate alla destinazione d'uso prevista e devono essere assegnate ad ogni unità immobiliare con apposita indicazione nei relativi atti di compravendita. A richiesta del Comune, potrà essere costituito vincolo e/o servitù con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.

Per le attività commerciali, oltre ai parcheggi stanziali devono essere reperiti parcheggi per la sosta di relazione come previsti dalla LRT 28/2005 e dal relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 15/R/2009.

Per gli esercizi di vicinato ubicati in centro storico è possibile derogare al reperimento degli parcheggi per la sosta di relazione indicati dall'art. 28 del D.P.G.R. 15/R/2009.

~~Come eventualmente specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme per alcune zone e limitatamente ad alcuni tipi di intervento, quando non sia possibile reperire gli spazi necessari, sono consentite deroghe agli standards elencati al primo comma del presente articolo.~~

A giudizio dell'Amministrazione e con le modalità previste dal regolamento edilizio è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio.

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - A - .

Sono gli immobili, i complessi edilizi, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che presentano caratteri architettonici ed urbanistici significativi per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione come definite all'art.2 punto a) del decreto ministeriale 1444/68, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il piano individua edifici, nuclei, agglomerati urbani di antica formazione e di valore storico - artistico, culturale ed ambientale, classificandoli in ulteriori sottozone:

- sottozone A(*) - Centri della montagna già interessati da variante ex art.5 della legge regionale toscana 59/80;

- sottozone A(0) - Centri da sottoporre a variante ex art. 5 della legge regionale toscana 59/80 (Pescia centro. Collodi castello);

- sottozone A(.) - Patrimonio edilizio di valore storico - ambientale con indicazione specifica della categoria d'intervento;

- sottozone A(PR)- Sistema delle cartiere.

Gli interventi edilizi nelle zone - A -, in special modo quando si tratti di Piano di Recupero, dovranno conformarsi ad alcuni criteri:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari);

- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;

- allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private);
- prevedere, per gli edifici dismessi o per i quali sia in corso il cambio di destinazione d'uso, attività compatibili con la tipologia edilizia ed i caratteri morfologici e funzionali del contesto costruito;
- valorizzare la qualità edilizia per quanto attiene la tipologia originaria, i materiali e le tecniche costruttive come si manifestano nei valori di prospetto (comici, marcapiani, soglie in pietra naturale, infissi, inferriate, oggetto di gronda, ecc.) e nell' impianto strutturale (scale, volte, solai, coperture).

Nelle Z.T.O. - A - sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi socioculturali ed associazionismo, attività ricreative, ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.

In tutte le zone A o ad essa assimilabile è comunque consentita l'attività ricettiva di albergo diffuso come indicata dalla LRT 71/2013.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione dei comparti, per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della legge n. 457/1978 e degli artt. 9 e 11 della legge regionale n. 59/1980.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

Sono ammessi soltanto interventi unitari ed organici che riguardino almeno un intero edificio, **intendendo per intero edificio l'unità tipologica terra tetto.**

In mancanza di intervento unitario ed organico su un intero edificio o in assenza di Piano di Recupero, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia del tipo **R1 D1 esclusivamente per opere interne e per singole unità immobiliari con l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso residenziale.**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per gli interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

Interventi edilizi:

- *Interventi su opere e manufatti di arredo esterno.*
- Qualsiasi intervento che modifichi opere e manufatti di arredo esterno quali cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, recinzioni, siepi, pavimentazioni, ecc... dovrà essere **autorizzate autorizzato dal Sindaco.**

Interventi sul suolo:

- *Interventi su parchi e giardini*
- Nei parchi e giardini delle ville e degli edifici individuati nelle cartografie sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno ed alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.
- *Utilizzazione di aree non edificate*
- E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggio di automezzi.
- *Tracciati stradali.*
- E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico ed ambientale.

Art. 41 - Sottozona A (PR) - SISTEMA DELLE CARTIERE.

Il piano individua e comprende in queste sottozone le antiche cartiere del fondovalle del fiume Pescia maggiore e le loro aree di pertinenza, strutture che, nella generalità dei casi, hanno perduto l'originaria destinazione produttiva.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di predisporre un progetto per il recupero e la valorizzazione dell'intero sistema delle cartiere da attuarsi tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata riferiti ai singoli complessi edilizi.

I predetti Piani di recupero potranno essere approvati dal Consiglio Comunale anche in assenza del Progetto generale riferito all'intero sistema.

Il progetto che ha come scopo la definizione di un "parco di archeologia industriale" dovrà individuare criteri, modi e condizioni di fattibilità economica per il recupero edilizio degli antichi opifici cartari, il reimpiego e la valorizzazione degli impianti e delle risorse tecnologiche attinenti la cultura della produzione della carta nella valle del Pescia.

Dovranno essere effettuati il rilevamento e lo studio delle risorse della cultura materiale presenti nell'area: gli edifici e gli impianti produttivi, le infrastrutture di captazione, adduzione delle acque e le macchine di produzione dell'energia idraulica; lo studio delle tecnologie tradizionali e di particolari prodotti cartari.

Sulla scorta di compiute indagini conoscitive e dell'approfondita conoscenza della storia della tecnologia nel settore specifico, il progetto:

- individua gli impianti produttivi tradizionali che possono essere mantenuti in funzione;
- individua le macchine e gli impianti dismessi che meritano di essere conservati a documentare cicli di produzione significativi dal punto di vista della storia della tecnologia;
- prefigura le attività culturali ed i percorsi formativi atti a tramandare il patrimonio di conoscenze e manualità relativi alle tecnologie di produzione cartaria ed al loro reimpiego attivo nel contesto economico contemporaneo, individua inoltre le sedi in cui tali attività possono essere svolte;
- definisce i caratteri tipologici e la qualità edilizia degli opifici dismessi e le loro modalità storico – formative;
- individua l'entità' del patrimonio edilizio in disuso ed i criteri per il recupero congruente con i valori ed i caratteri della preesistenza e le destinazioni d'uso compatibili (residenziali, produttive, turistico - ricreative e culturali).

Fino all'approvazione del PR sono ammessi solo interventi di restauro e di ristrutturazione leggera R1 come indicata dall'art. 49 del RE, ~~cioè le categorie C) e D1) di cui alla legge regionale 59/80.~~

Art. 47bis - Sottozone B(5) - ZONA MISTA COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESIDENZIALE A RECUPERO

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.

Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o

soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq

In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.

Il cambio d'uso è consentito con le seguenti limitazioni:

- attività commerciali, direzionali e di servizio con un minimo del 70% della superfici utili dell'intero complesso;
- destinazioni residenziali ma sempre se limitate a percentuali inferiori od uguali al 30% del totale ed a condizione che le stesse siano vincolate alla vendita e/o affitto a canone concordato con l'Amministrazione Comunale per risolvere le esigenze abitative della prima casa;

Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

Art. 47ter - Sottozone B(6) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A.

Trattasi in particolare di:

- aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità;
- aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR;
- aree già soggette a PR per le quali, a seguito di interventi di miglioramento puntuali, si sono perse le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a Piano di Recupero.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.

Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq

In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.

In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.

Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

Art. 49 - Zone R(n) - DI RINNOVO, RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono particolari situazioni del tessuto urbano ove si ritrovano condizioni di abbandono e di degrado, funzioni marginali e di risulta a fronte di evidenti disponibilità, sia per la loro localizzazione, sia per le condizioni al contorno, a recepire nuovi contenuti formali, fruitivi, di destinazione d'uso.

Il piano individua tali aree ai margini del centro storico di Collodi e di Pescia, esse corrispondono, di solito, ad opifici o stabilimenti industriali dismessi.

Sfruttando le opportunità offerte dalla localizzazione, le caratteristiche del luogo ed il valore dei manufatti edilizi, la progettazione dovrà rendere espliciti e meglio organizzati alcuni caratteri funzionali o tipologici o di destinazione d'uso, interpretare le preesistenze, organizzare nuovi spazi e nuove forme ~~anche utilizzando un incremento volumetrico max pari al 20% del volume esistente,~~ aggregando funzioni complesse per creare un ambiente urbano ricco e di qualità.

Nell'ambito delle zone R(n), di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica, si individuano le seguenti sottozone:

- **Sottozona R(1) - Filanda San Marco** (Via S. Marco)
- **Sottozona R(2) - Stabilimento Del Magro** (Strada Mammianese Nord)
- **Sottozona R(3) - Conceria Piazza Del Moro** (Piazza del Moro / Via dei Colletti)
- **Sottozona R(4) - Conceria Tre chiodi** (Via Battisti / Via di Boboli)
- **Sottozona R(5) - Conceria mura del Duomo** (Via del Giocatolo)
- ~~Sottozona R(6) - Cinoma Garibaldi (Viale Garibaldi)~~
- ~~Sottozona R(8) - Conceria Meschini (Viale Garibaldi / Piazza dei Fiori)~~
- **Sottozona R(10) - Stabilimento Marchi** (Via Fiorentina)
- **Sottozona R(11) - Statale Lucchese**
- **Sottozona R(12) - Via Lucchese / Ponte all'Abate C/F**
- **Sottozona R(13) - Veneri, EzF R13 - EzF ~~R14~~ R13bis**
- **Sottozona R(14) - C/F - Castellare**
- **Sottozona R(15) - Stabilimento Celli**
- **Sottozona R(16) – Ex Panigada Collodi**

Nelle sottozone R(n) le previsioni del piano si attuano per intervento urbanistico preventivo in seguito alla predisposizione di un ~~piano particolareggiato di iniziativa pubblica~~ e piano di recupero di iniziativa pubblica o privata su tutta l'area e progetti edilizi per fasi attuative corrispondenti alle unità minime di intervento.

L'attuazione del progetto d'insieme su tutta l'area sarà subordinata alla stipula di una convenzione fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale che dovrà definire, tra l'altro, i tempi ed i modi di realizzazione del progetto per fasi attuative ed in particolare delle opere di urbanizzazione, le modalità di realizzazione e di cessione all'uso pubblico delle superfici edificate, come specificato, per quanto attiene a destinazione e quantità, per ogni singola sottozona.

Per le dotazioni di parcheggi, di verde e spazi pubblici, si richiama quanto prescritto dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS ~~agli artt. 5 e 6 delle presenti norme~~ applicando gli standards per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per ogni sottozona sono fornite le specifiche previsioni e cioè le destinazioni d'uso ammesse, i parametri urbanistici, le prescrizioni particolari, gli interventi edilizi ammessi. ~~con l'avvertenza che, per l'esistente, si fa riferimento alle categorie dell' "allegato" alla legge regionale 59/80.~~

Ove tali parametri non fossero espressamente indicati nelle singole schede prescrittive di cui all'allegato il recupero è da intendersi a parità di SUL e nel rispetto dell'altezza esistente.

Tali indicazioni e parametri nonché le destinazioni d'uso sono da intendersi ~~non~~ prescrittive, solo per quanto riguarda le percentuali delle varie destinazioni d'uso è consentita, ~~stabilendo che i relativi valori sono definiti~~ in sede di approvazione del piano di recupero, una tolleranza in negativo o positivo del 5%. ~~dal consiglio comunale~~

~~Nella cartografia di progetto in scala 1:2000, all'interno degli ambiti di recupero sono identificati, con campitura a tratti paralleli, gli edifici di valore storico-ambientale, documentario e tecnologico. Il rilievo dettagliato e la completa lettura storico-evolutiva, strutturale e formale dei complessi edilizi dovrà valutare puntualmente il valore dei singoli manufatti.~~

~~Gli spazi pubblici indicati all'interno delle zone di recupero sono puramente indicativi come disegno e dislocazione, mentre restano vincolanti i loro valori assoluti.~~

Le prescrizioni specifiche - identificate con numero progressivo dalla sottozona R(l) alla sottozona R(16) - sono riportate distintamente per ogni sottozona nell'allegato all'art. 49 - Zone R(n) il quale costituisce parte integrante delle presenti norme.

“Nelle zone di recupero, salvo diversa indicazione delle NTA di ogni singolo PR, si mantengono le destinazioni e le superfici assentite fino alla scadenza di validità decennale del piano. Dopo tale data si applicano i disposti dell'art. 47ter delle presenti NTA.

Al fine di implementare le attività produttive e/o commerciali esistenti nelle zone a recupero già attuate è consentito, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e previa verifica delle distanze di legge (a tal proposito le aree PR sono equiparate ai centri storici), costruire strutture temporanee e leggere nei limiti del 20% della superficie esistente. Tali strutture possono rimanere chiuse per un periodo massimo di 9 mesi l'anno, nei restanti mesi è consentito il mantenimento della struttura portante a condizione che si predisponga una struttura a pergolato e/o a portico aperto.”

ALLEGATI ALL'ART.49

Art. 56 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - D -

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2, punto d) del decreto ministeriale 2/4/68 n. 1444 destinate agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali oltre a - nei limiti in cui sono ad essi complementari - magazzini, depositi, silos e serbatoi, rimesse oltreché laboratori di ricerca e di analisi, uffici e mostre connesse attività di produzione.

Nelle zone D sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e direzionali, ~~che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d'uso dell'attività principale,~~ nel rispetto delle percentuali individuate nelle singole sottozone. L'inserimento di tali attività è subordinato alla verifica delle dotazioni di aree a parcheggio, che dovranno essere dimensionati sulla base dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Sono altresì ammesse abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

La realizzazione di tali alloggi è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (debitamente registrata/o e trascritta/o) con il quale il concessionario si obbliga e si impegna a non alienare separatamente l'immobile a destinazione produttiva dagli alloggi realizzati in forza della presente disposizione normativa.

Sono previste attrezzature di pubblico interesse e di natura ricreativa e sociale oltreché attrezzature di ristoro al servizio degli addetti all'industria.

Non sono ammesse costruzioni per le lavorazioni nocive rientranti nell'elenco delle industrie insalubri redatto ai sensi dell'art. 216 del regio decreto 27/7/34 n. 1275 e successive modifiche e integrazioni.

Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario, ove necessario, dovrà sottoscrivere specifica convenzione con la quale si impegna ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria, compresi gli eventuali impianti di depurazione, ed a delimitare le aree da cedere al Comune per la formazione di spazi pubblici di parcheggio e verde elementare, ove tutto ciò non consegua ad uno strumento attuativo particolareggiato già approvato o di obbligatoria elaborazione per la zona.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi senza preventiva ed idonea depurazione secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla loro composizione chimica ed organica e tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Per le Z.T.O. - D - l'indicazione della fascia di rispetto stradale riportata negli elaborati grafici significa che gli edifici di nuova costruzione non possono occuparne l'area pur potendone utilizzare, ai fini dell'indice di utilizzazione e del rapporto di copertura, la superficie.

Le Z.T.O. - D - si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Sottozone D(1) - Artigianali e industriali di completamento.
- Sottozone D(2) - Artigianali e industriali di espansione.

Art. 60 - Sottozone E(0) - AMBITI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.

Corrispondono alle porzioni del territorio contigue ai centri storici della montagna pesciatina, che ne formano il contesto ambientale ed il quadro paesistico e pertanto richiedono una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico.

Nelle sottozone di cui al presente articolo è vietata qualunque nuova costruzione comprese le serre e gli annessi rustici anche se inferiori a mc 80, ad eccezione delle piccole pertinenze a fabbricati esistenti con destinazione turistico-ricettiva (attività agrituristiche di cui alla LRT 30/2003 o strutture extra ricettive di cui alla LRT 42/2000) quali piscine, legnaie, locali tecnici ecc..

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'art.29, punto e) delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione di cui alle NTA che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giustamente disposto dall'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

Il P.M.A. dovrà garantire la conservazione sia delle colture nelle forme tradizionali sia di ogni altro elemento qualificante l'ambiente (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante, viabilità minore e pedonale, ecc...).

Nel caso di frane o di deterioramento delle opere di sistemazione del terreno ne è prescritto, salva la possibilità di introdurre strutture di consolidamento statico, il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive, quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art 29 delle presenti norme.

Art. 65 - Sottozone E(4) - AGRICOLE COLLINARI E MONTANE A PRATO-PASCOLO E SEMINATIVO.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti nelle presenti norme ed in particolare all'art. 18 per i P.M.A., non potrà essere inferiore a 6 ettari.

Per i fondi rustici con terreni a diversa qualità colturale si applica il 2° comma dell'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il Territorio rurale), della legge regionale 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09.02.2007 n.5/R, pubblicato sul BURT n.2 del 14.02.2007.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'ari. 29, punto e), delle presenti norme.

Aggregati di annessi rurali con funzione di nuovi centri aziendali di servizio saranno ammissibili solo per superfici accorpate aventi dimensione complessiva superiore a 30 ha. e purché tali centri possano svolgere anche funzioni legate alle attività agrituristiche ai sensi della legge regionale 36/87.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione di cui alle NTA ~~che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giustamente disposto dall'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.~~

E' consentita la possibilità di nuovi annessi agricoli commisurati con la dimensione aziendale, da realizzare nelle forme architettoniche tradizionali e, ove presenti, come addizioni a costruzioni esistenti.

E' ammessa la costruzione di annessi inferiori a mc. 80 nei limiti e con le caratteristiche indicate all'art. 59 delle presenti norme.

Non è ammesso il rimboschimento se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente improduttive e per esigenze d'ordine idrogeologico.

Quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

In tali zone, previa approvazione di Programma di Miglioramento agricolo a valenza di Piano Attuativo, si potrà realizzare un parco agricolo naturalistico al fine di implementare l'offerta turistico ricettiva del territorio montano. Gli interventi sono subordinati al pieno rispetto dell'ambiente e al recupero dell'architettura tipica locale. Non è ammesso l'utilizzo di nuovo suolo edificato

né interventi che alterino la peculiarità agricola delle aree. La localizzazione di impianti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero in aggiunta al recupero degli edifici è subordinata, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 25 del P.I.T., alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell'articolo 3 della L.R.T. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO

Sono le aree interessate dalle attrezzature esistenti di interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate con specifico simbolo nelle tavole del P.R.G.

Oltre a quanto previsto nel precedente articolo per le sottozone F(A) - attrezzature pubbliche esistenti - sono consentite nuove costruzioni nelle aree ancora edificabili nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. ~~1,00~~ 0,75
- altezza, 3 piani fuori terra H. max. ml. 10,50

Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio.

Sugli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste dalla vigente normativa (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

All'interno delle zone FB sono ubicate anche le sottozone FBpp prive di indice e destinate a parcheggio pertinenziale di edifici esistenti.

ATTIVITA TURISTICHE

Tali aree sono vincolate all'attività turistico-ricettiva. Le destinazioni ammesse sono quelle ricettive ed extra-ricettive con possibilità di inserire attività complementari come bar, ristoranti, attività sportive e ricreative.

Per la zona FBT1 ubicata in zona paesaggistica (prima collina) si prescrive un indice max di superficie utile pari a mq 5.500 compreso l'esistente. Restano validi tutti gli altri parametri urbanistici.

Nella zona FBT2 (Villa Garzoni, la Palazzina d'Estate e l'immobile della ex Fattoria) è consentita, previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione, il cambio d'uso ai fini turistico-ricettivi e servizi annessi.

In tale area oltre al restauro e/o ristrutturazione degli edifici esistenti previo parere della Soprintendenza di Firenze potrà essere consentito un ampliamento "un tantum" di 850 mq di superficie utile lorda al fine di consentire un migliore utilizzo ricettivo degli immobili."

ATTIVITA COMMERCIALI ESISTENTI

Le attività commerciali esistenti, che non abbiano già utilizzato le possibilità di ampliamento di cui alla variante D.C.C. n.83 del 29/11/2007, potranno avvalersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:

- l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta esistente;
 - le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate;
 - è ammessa la sopraelevazione di un piano rispetto all'esistente nel rispetto della distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti;
 - il rilascio della Permesso di Costruire resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per se e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliato per almeno dieci anni.
- Devono essere rispettate delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

ESSELUNGA

Nella zona FBE dell'Esselunga è consentita esclusivamente la destinazione commerciale.

Per gli edifici esistenti e non facenti parte dell'attuale complesso commerciale sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia con accorpamento all'immobile principale.

La parte relativa agli edifici vincolati (ex-tranvia) l'intervento massimo ammissibile è quello della ristrutturazione edilizia.

Per l'ampliamento dell'attuale struttura è ammesso, oltre all'accorpamento delle superfici esistenti (manufatti in muratura esistenti) un ampliamento una tantum (circa del 20%) per raggiungere una superficie massima di 4.700 mq di superficie coperta.

~~Sottozona F(B*) - Attività commerciali, terziarie, di servizio esistenti che necessitano di adeguamenti funzionali e strutturali.~~

~~I termini previsti dalla presente norma transitoria vengono riaperti per la durata di tre anni decorrenti dalla data di approvazione della presente variante e ne potranno beneficiare tutte quelle attività che non abbiano già utilizzato le possibilità offerte dalla presente norma transitoria.~~

~~Le attività esistenti potranno valersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:~~

- ~~-l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta esistente;~~
- ~~-le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate.~~

~~Deve comunque essere rispettata la distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti.~~

~~-è ammessa la sopraelevazione di due piani rispetto all'esistente con un massimo di quattro piani fuori terra.~~

~~-il rilascio della concessione edilizia predetta resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per se e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliato per almeno venti anni.~~

~~Sottozona F(B**) - Attrezzature turistico-alberghiere.~~

~~Dato l'interesse panoramico dell'area non si prevedono sostanziali incrementi di volume per la sottozona.~~

~~E' comunque consentita la realizzazione dei soli volumi tecnici che eventualmente si rendessero necessari per l'adeguamento degli impianti e delle strutture a norma delle leggi vigenti.~~

Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA' TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI

In tali aree sono consentite attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l'artigianato di servizio). L'attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,75 mq/mq.

In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.

Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

ALLEGATO ALL 'ART. 49

- ZONE R - DI RINNOVO, RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Art. 49/1 - Sottozona R(I) - FILANDA SAN MARCO - (Via S.Marco).

Area sulla vecchia strada per la montagna in località Camminone (ex filanda san Marco).

Superficie fondiaria Sf. mq. 7.500 circa

Volume esistente V. mc. 15.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica ~~come descritti alla lettera E)~~ per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;

- recupero delle preesistenze ~~individuate in cartografia,~~ che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera ~~D)~~ **R1 del Regolamento Edilizio.**

Sono ammesse, nei limiti indicati, destinazioni d'uso residenziali.

Parametri urbanistici:

~~—indice di fabbricabilità fondiaria: If. mc./mq. 2,00 nei limiti del volume esistente su tutta l'area~~ **Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.**

- altezza, 3 piani fuori terra H. max. ml. 10,50

Prescrizioni particolari:

- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 5% della Sun realizzata, nel rispetto degli standard minimi previsti dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS.

- ripristino del vecchio tracciato stradale (via S. Marco) lungo il gorile per percorsi pedonali e ciclabili.

Art.49/2 -Sottozona R(2) - STABILIMENTO DEL MAGRO - (Strada Mammianese nord).

Area a nord del centro storico di Pescia capoluogo, compresa fra Piazza del Moro, il torrente Bareglia, provinciale Mammianese (Stabilimento del Magro).

Superficie territoriale St. mq. 23.375 circa

Volume esistente ~~MG.92.712 V.~~ mc. 90.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica ~~come descritti alla lettera E)~~ per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi eseguibile previo P.d.r. di iniziativa privata e/o pubblica;

- recupero delle preesistenze, ~~identificate in cartografia,~~ che presentano valori architettonici o di testimonianza storica, tramite restauro o ristrutturazione edilizia come ~~descritti alle lettere C)eD).~~ descritta alla lettera R1 del Regolamento Edilizio.

Sono ammesse, nei limiti indicati, con possibilità di fluttuazione in + o - le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali 57.7 %

- terziarie e direzionali sedi di enti pubblici o privati, uffici, studi professionali 16,9 %

- commerciali e di servizio (negozi al dettaglio, servizi pubbliche privati, bar e ristorazione, servizi alla persona, mercato per i prodotti tipici della montagna)

- artigianali e produttive con esclusione delle attività nocive, rumorose, inquinanti (artigianato di

produzione artistica e di servizio all'edilizia ed alla casa, centro di servizio all'auto), terminali di

autobus urbani ed extraurbani 25.4 %

Parametri urbanistici:

Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.

~~-indice di fabbricabilità territoriale lt. mc./mq. 3.60 nei limiti del volume esistente su tutta l'area~~

- altezza max uguale all'esistente H. max. ml. 17,60

Prescrizioni particolari:

- il volume fuori terra da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o convenzionata dovrà essere pari almeno al 35% del volume totale residenziale.

Oltre agli standards richiesti, dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS, per le diverse destinazioni d'uso ammesse, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse per 200 posti auto.

Art.49/3 -Sottozona R(3) - CONCERTIA PIAZZA DEL MORO - (Piazza del Moro/Via dei Colletti).

Area prospiciente il fiume Pescia e sulla piazza del Moro, fra il torrente Bareglia e il colle di Castello (ex concertia Riccioni - Romoli).

Superficie territoriale St. mq. 3.500 circa

Volume esistente V. mc. 18.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica ~~come descritti alla lettera E)~~ per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;
- recupero delle preesistenze di valore architettonico o di testimonianza storica, ~~identificate in cartografia,~~ tramite interventi di restauro e ristrutturazione edilizia come ~~descritti alle lettere C) e D).~~ descritta alla lettera R1 del Regolamento Edilizio.

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali 20 %
- terziarie e direzionali, commerciali e di servizio 30%
- alberghiere e per la ristorazione 50 %

Parametri urbanistici:

~~• indice di fabbricabilità territoriale It. mc./mq. 1,70 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)~~ Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.

- altezza, 6 piani fuori terra H.max. ml.18,50 (nei limiti di altezza esistenti)

Prescrizioni particolari:

- il progetto dovrà curare il ridisegno dei prospetti sulla piazza San Romualdo e sulla piazza del Moro, il ripristino del passo pedonale sulla via dei Colletti fino alla piazzetta interna e dei collegamenti pedonali fra detta piazzetta e la piazza del Moro.
- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 10% della Sun realizzata.

Art. 49/4 - Sottozona R(4) - CONCERIA TRECHIODI - (Via Battisti/Via di Boboli).

Area adiacente l'ospedale S. Cosma e Damiano sulla via C. Battisti e delimitata dalla via di Boboli, Rio del Giocatoio, parcheggio dell'ospedale, sulla quale è l'antico complesso di edifici.

Superficie fondiaria Sf. mq. 2.500 circa

Volume esistente V. mc. 12.500 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica ~~come descritti alla lettera E)~~ per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;
- recupero delle preesistenze ~~individuate in cartografica,~~ che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera ~~D).~~ R1 del Regolamento Edilizio.

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati

Parametri urbanistici:

~~• indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc. / mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)~~ Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.

- altezza, 3-4 piani fuori terra H. max. ml. 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

La sottozona R(4) è suddivisa in due comparti. Il primo denominato R(4)A posto lungo la via Cesare Battisti ed il secondo R(4)B per le restanti porzioni. I comparti possono essere attuati con un unico Piano di Recupero o con due distinti Piani purché siano rispettate le indicazioni riportate nella presente scheda.

Art. 49/5 - Sottozona R(5) - CONCERIA MURA DEL DUOMO - (Via del Giocatoio).

Area delimitata dal rio del Giocatoio attraversata dalla via del Giocatoio presso l'ospedale S. Cosma e Damiano (ex conceria Guidi - Rosellini).

Superficie fondiaria Sf. mq. 4.500 circa

Volume esistente V. mc. 18.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera ~~D3~~ **R3 del Regolamento Edilizio** per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi con la prescrizione di tramandare la tradizionale immagine urbana conservando i materiali e gli elementi strutturali originali, i caratteri tipologici ed il disegno delle facciate e ricomponendo, quando alterate, le antiche preesistenze abitative.

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali 60 %

- terziarie, commerciali e di servizio 40 %

Parametri urbanistici:

~~• indice di fabbricabilità fondiaria If. mc. / mq. 4,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)~~ **Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.**

• altezza, 3 - 4 piani fuori terra H. max. ml. 13,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

~~Art. 49/6 - Sottozona R(6) - CINEMA GARIBALDI - (Viale Garibaldi).~~

~~Area lungo il viale Garibaldi sulla quale sono ancora le pregevoli strutture edilizie, originarie del Cinema Garibaldi (muro di cinta lungo il viale, portale d'ingresso con volta a botte, fabbricato principale), oltre a volumi aggiunti successivamente di nessun interesse edilizio.~~

~~Superficie fondiaria Sf. mq. 2.400 circa~~

~~Volume esistente V. mc. 5.400 circa~~

~~Sono ammessi interventi di:~~

~~ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori significativi;~~

~~recupero delle preesistenze individuate in cartografia, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D3.~~

~~Sono ammessi, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~-residenziali 60 %~~

~~-terziarie e commerciali 40 %~~

~~è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo 20%~~

~~Parametri urbanistici:~~

~~-indice di fabbricabilità fondiaria If. mc. / mq. 2,30 (nei limiti del volume esistente e della superficie coperta)~~

~~-altezza, 4 piani fuori terra H. max. ml 14,00 (nei limiti delle altezze esistenti)~~

~~Prescrizioni particolari:~~

~~-piano di parcheggio interrato ripristinando la superficie scoperta a verde.~~

~~Art.49/8 - Sottozona R(8) - CONCERIA MOSCHINI - (Viale Garibaldi/Piazza dei Fiori).~~

~~Area prospiciente il fiume Pescia e contigua alla piazza dei Fiori (ex conceria Meschini e sede della concessionaria FIAT).~~

~~Superficie territoriale St. mq. 5.200 circa~~

~~Volume esistente V. mc. 30.000 circa~~

~~Nei limiti del volume consentito sono ammessi interventi di:~~

~~– ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;~~

~~Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~– residenziali 70 %~~

~~– terziario, e direzionali, commerciali e di servizio 30 %~~

~~è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo 20%~~

~~Parametri urbanistici:~~

~~– Recupero delle volumetrie esistenti~~

~~– altezza, max 8 piani fuori terra H. max. ml. 26,90~~

~~nei limiti delle altezze approvate con Del.C.C. n.47/92~~

~~Prescrizioni particolari:~~

~~– il progetto dovrà realizzare passaggi pedonali di collegamento fra la via Galeotti ed il viale~~

~~Garibaldi. Sarà in particolare curato il prospetto sulla Piazza dei Fiori;~~

~~– resta comunque salvaguardato il Piano di recupero approvato dal C.C. con deliberazione n.47 del 27 marzo 1992.~~

Art. 49/10 - Sottozona R(10) - STABILIMENTO MARCHI - (Via Fiorentina).

Area delimitata dalla strada statale 435, fosso dei Mulini, via de' Marchi, occupata dagli edifici industriali dell'ex stabilimento Marchi.

Superficie territoriale St. mq. 30.000

Volume esistente V. mc. 95.000

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti ~~alla lettera D); E);~~ dal Regolamento Edilizio.

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (artigianato e piccola industria) 35%
- magazzini e depositi 30%
- commerciali, artigianali di servizio, ristorazione 30%
- residenziali strettamente integrative delle attività ammesse (alloggio del titolare o personale di custodia) nella misura di un alloggio per unità produttiva. 5%

Parametri urbanistici:

- il volume edificabile e le altezze consentite sono quelle esistenti. Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.

~~– indice di fabbricabilità territoriale lt. mc. / mq. 3,00~~

Prescrizioni particolari:

in seguito al rilievo completo del complesso edilizio ed in ordine a criteri di prevalente conservazione degli edifici esistenti per il loro valore di documento nei riguardi della storia della città ed anche per l'immagine emergente che lo caratterizza nel panorama urbano, saranno identificati gli edifici eventualmente da demolire per consentire il riordino funzionale dell'intera area;

□ il progetto curerà la riorganizzazione funzionale degli spazi comuni (percorsi ed aree pedonali, aree verdi) della viabilità, parcheggi e autorimesse dando soluzione agli accessi □ all'area ed evitando l'immissione diretta sulla strada statale;

□ la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 10% della Sun realizzata, nel rispetto degli standard minimi previsti dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS.

Art. 49/11 - Sottozona R(11) C/F - STATALE LUCCHESE –

Finalizzato al recupero urbanistico di un'area edificata posta in parte lungo la statale Lucchese ed in parte all'innesto di questa con la nuova viabilità pedecollinare per Collodi.

Su tale area insistono fabbricati con destinazioni d'uso diverse dei quali il P.d.R. propone la demolizione e ricostruzione a parità di volume al fine di conseguire un riassetto planovolumetrico dell'edificazione più consona, anche per quanto riguarda viabilità, verde e parcheggi, all'importanza urbanistica dell'area nel nuovo P.R.G.. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazioni residenziali e terziarie.

Parametri urbanistici:

- altezza, 4 piani fuori terra H. max. ml. 13,00

[Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente come indicata nell'A.E. 42/1997.](#)

Art. 49/12 - Sottozona (R12) C/F - VIA LUCCHESE / PONTE ALL'ABATE.

Riguarda il recupero di un'area posta lungo il Pescia di Collodi, con fronte sulla statale Lucchese.

Su tale area insistono attualmente vecchi e degradati manufatti industriali (ex cartiera) ormai abbandonati e non utilizzati.

Trattandosi di edifici di nessun valore architettonico e storico il P.d.R. ne prevede la demolizione e ricostruzione a parità di volume al fine di riorganizzare planovolumetricamente l'assetto urbanistico dell'area, riqualificando altresì tutta la fascia lungo fiume e dotando il nuovo complesso di spazi a verde ed a parcheggio particolarmente carenti nella zona.

Sono ammessi interventi:

· ristrutturazione edilizia **[R1 come indicata dal Regolamento Edilizio](#)** ~~RE~~ per quanto concerne l'edificio posto in prossimità dell'accesso dalla statale;

· ristrutturazione urbanistica per tutti gli altri manufatti.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali e direzionali.

Parametri urbanistici:

- altezza, 4 piani fuori terra H. max. ml. 13,00

[Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente](#)

Art. 49/14 - Sottozona R(14) - C/F - CASTELLARE.

La previsione consente il recupero di manufatti industriali non più usati a fini produttivi.

Il piano di Recupero si rende pertanto strumento necessario ed opportuno per la significativa

collocazione dell'area, al centro del Castellare, di notevole valore paesaggistico - ambientale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con ricostruzione a parità di volume e con altezze massime di due piani fuori terra (h. 7,50) e destinazione d'uso residenziale e terziaria (commerciale, direzionale). **[Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.](#)**

Standards di legge e sistemazione a verde della fascia lungo il corso d'acqua per una profondità non inferiore a mt. 10.

Art. 49/15 - Sottozona R(15) - STABILIMENTO CELLI - (P.za S. Francesco).

Area compresa fra via della Torre e la strada comunale A. Nieri.

Superficie fondiaria Sf. mq. 3.300 circa

Volume esistente V. mc. 15.000 circa

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica come descritti ~~alle lettere D) ed E)~~ **dal Regolamento Edilizio.**

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali 20%

- terziarie (direzionali, commerciali e di servizio) 80%

è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo 20%

Parametri urbanistici:

~~- indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc / mq 4,50 nei limiti del volume esistente su tutta l'area~~ **Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.**

- altezza, 4 piani fuori terra H. max. ml 13,50 nei limiti delle altezze esistenti

Prescrizioni particolari:

la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 5% della S.u.n. realizzata **nel rispetto degli standard minimi previsti dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS.**

oltre agli standards **urbanistici** richiesti ~~agli artt. 5 e 6 delle presenti norme~~ per le diverse destinazioni d'uso ammesse, il progetto dovrà prevedere parcheggi di uso pubblico per **un minimo di** 30 posti auto.

Art. 49/16 - Sottozona R(16) – EX CARTIERA PANIGADA - Collodi

“L’area interessata dal R(16) prevede la riqualificazione e recupero dell’opificio ex Panigada per la creazione di standard pubblici e strutture complementari (direzionali/culturali/commerciali) a servizio dell’attuale Parco di Pinocchio o quale implementazione dello stesso.

Indici di piano:

- superficie massima ammissibile: superficie esistente;

- altezza massima ammessa: altezza attuale;

Prescrizioni particolari: In attesa della definizione di un progetto di riqualificazione dell’intera area (P. di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica) l’Amministrazione si riserva la facoltà, previa specifica Ordinanza, di predisporre a carico dei proprietari la demolizione della attuali strutture al fine di preservare la connotazione architettonica del contesto urbano più prossimo al Parco di Collodi. Le superfici esistenti, da verificare con specifica misurazione al momento delle demolizioni, potranno essere successivamente recuperate mediante la presentazione di un Piano di Recupero.

Le aree libere, in attesa dell’approvazione del progetto, potranno essere utilizzate per parcheggio o per manifestazioni all’aperto.”

6. Quadro conoscitivo delle risorse

Il quadro conoscitivo utilizzato per la presente variante è quello definito per il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2012, n° 4. Da quella data non si sono presentate significative varianti al quadro delle conoscenze del territorio.

7. Procedimento di verifica

Le procedure per la verifica di assoggettabilità di cui all'art 22 della LRT 10/2010 vengono attuate in contemporanea all'avvio di procedimento della presente variante.

Pescia, 23 gennaio 2013

Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed Edilizia privata
arch. Simone Pedonese
(firmato digitalmente)