



COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA
A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali

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

Sommario

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	2
2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	5
3. INTERVENTI AMMESSI A VARIANTE	5
4. INTERVENTI STRALCIATI DALLA VARIANTE	5
5. INDAGINI GEOLOGICHE.....	50
6. PROPOSTA DI VARIANTE	50
7. QUADRO CONOSCITIVO DELLE RISORSE	62
8. PROCEDIMENTO DI VERIFICA.....	62

1. Descrizione della variante

La proposta di variante al vigente PRG era scaturita dall'esigenza della precedente Amministrazione di dare attuazione, nelle more di definizione del nuovo progetto di Regolamento Urbanistico (oggi Piano Operativo) , 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.

Il lavoro in merito alla pianificazione comunale svolto fino ad oggi si può riassumere nei seguenti passi : 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 precedente 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.

In seguito alla pubblicazione del 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 la precedente 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 relative ad una variante anticipatrice che possa dare risposte immediate al rilancio dell'economia e del turismo.

Gli indirizzi sono stati definiti come segue:

“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 precedente Giunta Comunale ed alle numerose manifestazioni pervenute con attinenza ai punti indicati (circa 33) sono state individuate n° 26 manifestazioni che possono trovare risposta nella predisposizione della variante. Le manifestazioni che sono state ad oggi scartate (n° 7) o riguardano nuovo consumo di suolo in assenza di attività esistente o sono 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 la precedente Amministrazione solo alcune sono state ritenute da inserire nella variante anticipatrice del RU. 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 e con le normative sovraordinate. Al termine della selezione gli interventi ammessi alla variante erano risultati 26.

4. Interventi stralciati dalla variante

L'attuale Amministrazione ha ritenuto di dover procedere sulla base del lavoro fin qui svolto , ma analizzando una per una le proposte a suo tempo pervenute e quelle contenute nella presente variante per stralciare quelle di cui ha ritenuto opportuno rimandare l'analisi alla stesura del Piano Operativo , anche alla luce delle recenti modifiche normative intervenute , la nuova Legge per il governo del Territorio Lg. 65 del 10/11/2014 e l' approvazione dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (Pit) con valenza di Piano Paesaggistico .

Al termine dell' istruttoria effettuata dalla precedente Amministrazione gli interventi ammessi alla variante erano risultati 26.

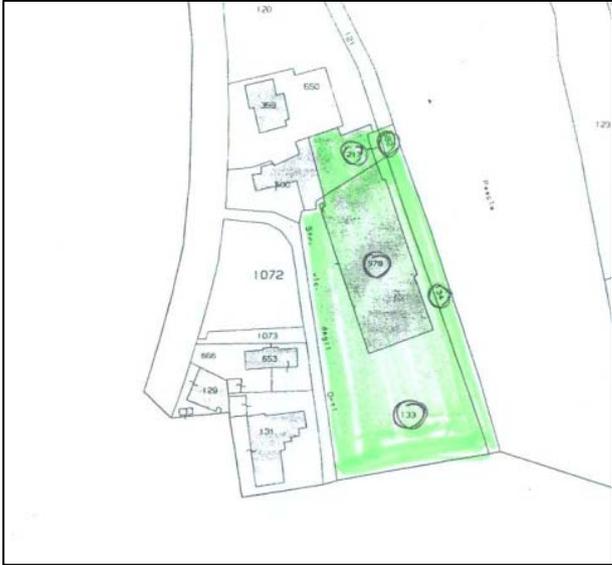
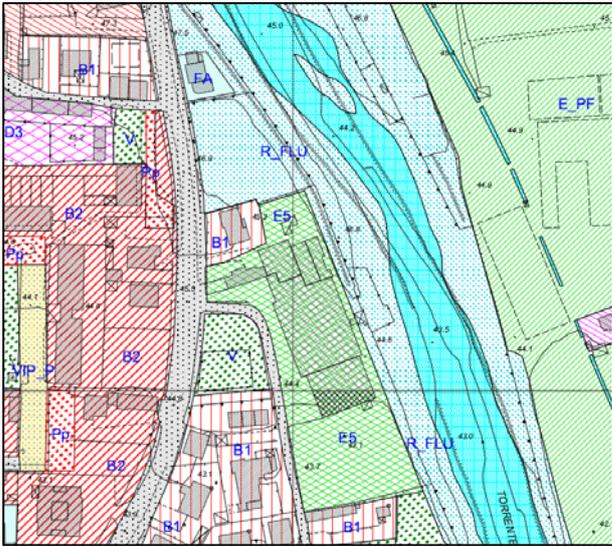
A seguito di sedute della Commissione Consiliare del Territorio in data 05/09/2014, 26/11/2014, 19/12/2014, 12/01/2015 , 06/02/2015 e del 19/06/2015 gli interventi ammessi alla variante sono risultati 19.

La Giunta Comunale con delibera n. 31 del 10/02/2105 ed il relativo allegato ha impartito linee guida di indirizzo per la programmazione urbanistica comunale che comprendono anche la presente variante ;

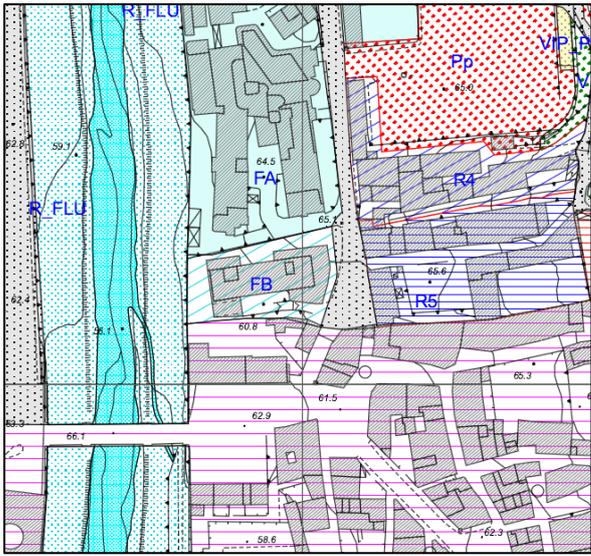
Gli interventi richiesti e quelli a carattere generale a seguito dello stralcio operato dall'attuale Amministrazione sono stati riassunti nella tabella sottostante.

N°	COD.	DATA	PROT.	UTENTE	FG.	PART.	LOC.	UTOE	MANIFESTAZIONE	PRG	PARERE 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	Chiede cambio d'uso in commerciale, artigianale di servizio e direzionale	ex12
2	A	16/01/13	1496	sig.ra Fantozzi Serena	88	particelle 5 sub.3 e sub.6	Pescia	3	ampliamento fabbricato esistente	S.T.U. 3A	Chiede ampliamento come vecchia norma da valutare rialzamento un piano	ex 14
3	A	17/01/13	1583	sig.Di Marco Orlando	82	particella 1145	Ponte all'Abate	5	modifica destinazione da verde pubblico a parcheggio	SOTT OZON A V	Trasformazione di zona a Verde pubblico in zona a Parcheggio per attività commerciali	ex 19
5	A	17/01/13	1678	sig.Frateschi Paolo	64	particella 430	Pietrabuona	1	a- mantenimento deposito b- inserimento edificabilità terreno	ZONA F(B)	Chiede l'ampliamento e riqualificazione della zona per consentire il mantenimento dell'attività commerciale	ex 32
7	A	25/01/13	2882	sig.Papini Franco "Banca di Pescia Credito Cooperativo"	94	particelle 152, 153, 154, 155, 278, 279, 339, 478, 615, 936, 949.	Alberghi	7	cambio zonizzazione area per ampliamento	ZONA FB ZONA B0 ZONA B2	OK per variante anticipatrice commercio/turismo/PR	ex 131
8	A	04/02/13	4051	"S9 Unipersonale s.r.l."	96	particella 393 e 353	Alberghi	7	inserimento di medie strutture di vendita	ZONA D1 ZONA Pp	Revisione norma D1 con stralcio delle limitazioni zona artigianale/commerciale	ex 158
9	A	12/03/13	7697	sig.Giovanni Maggioni Villata Immobiliare di Investimento e Sviluppo spa	96	particella 798	Pescia	3	ampliamento fabbricato esistente	ZONA FB ZONA pP	Ampliamento attività commerciale esistente	ex 182
10	A	15/07/13	19056	Ditta "Var Flor"	96	particella 1262	Alberghi	7	Richiesta ampliamento zona commerciale	ZONA E	Revisione dei terreni di proprietà con inserimento di zona E in FB	ex 189
TURISTICO												
3	B	04/02/13	3898	"Società 175 SRL"	85	particelle 68 e 1148,1150, 1152,1154, 1156.	Marzalla	3	cambio destinazione d'uso in zona FB	ZONA E1A ZONA FB	OK per variante anticipatrice commercio/turismo/ senza incremento di indice	ex 146
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 oper di restauro al fine di cambio d'uso in destinazione turistico ricettiva		Riconversione turistica della villa e annessi (con ampliamento)	ex 192

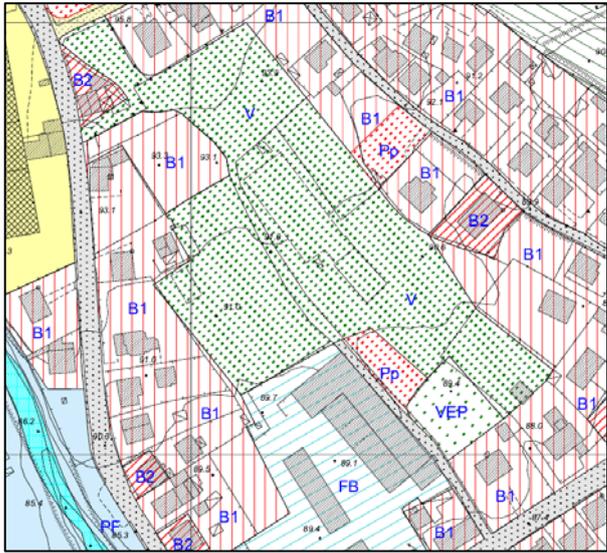
N°	COD.	DATA	PROT.	UTENTE	FG.	PART.	LOC.	UTOE	MANIFESTAZIONE	PRG	PARERE UFFICIO	NOTE
RECUPERO												
1	C	16/01/13	1498	sig.Dr.Rossi Alessandro per "Stella Alpina"	81	particelle 336 sub.1 e 337 sub.2-3	Pescia	3	a-conferma art.58 comma 3 N.T.A b- insediamento attività complementari al Polo Ospedaliero e non c- facilitazioni ed incentivi di tipo procedurale	R (4)	Suddividere il PR in due comparti	ex 15
4	C	18/01/13	1880	sig.Bottaini Giorgio	81	particella 13	Pescia	3	rendere indipendente fabbricato da proprietà confinante	ZONA R3	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti.	ex 52
7	C	04/02/13	4057	sig.Carrara Massimo soc.CARMA s.r.l.	44	particella 218	Calamari	2	cambio destinazione d'uso in zona D1	ZONA V ZONA APR	NO. Anche se in linea con indirizzi richiede lo stralcio del PR per attuazione diretta zona D1 su cartiera (invariante Strutturale).	ex 160
9	C	01/10/13	25519	sig Rossi Alessandro "Soc. Stella Alpina"	88	3	Pescia Centro	3	copertura terrazza	Piano di Recupero R5	OK per variante anticipatrice commercio/turismo/PR. Ampliamento attività esistente. Forse norma a carattere generale da rinviare a RU	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.</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 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>

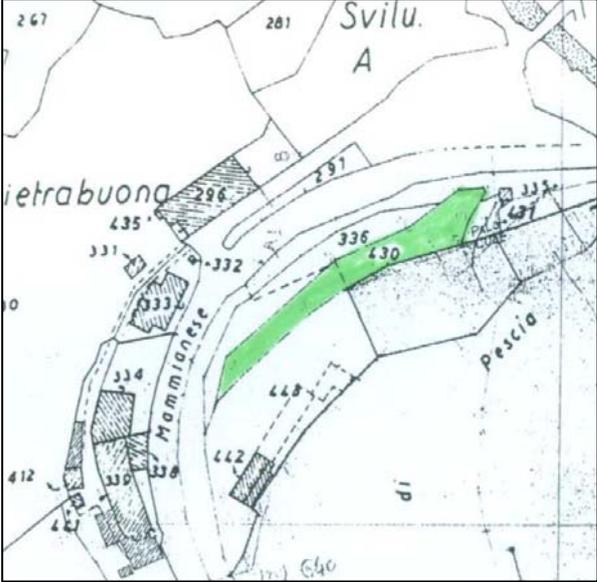
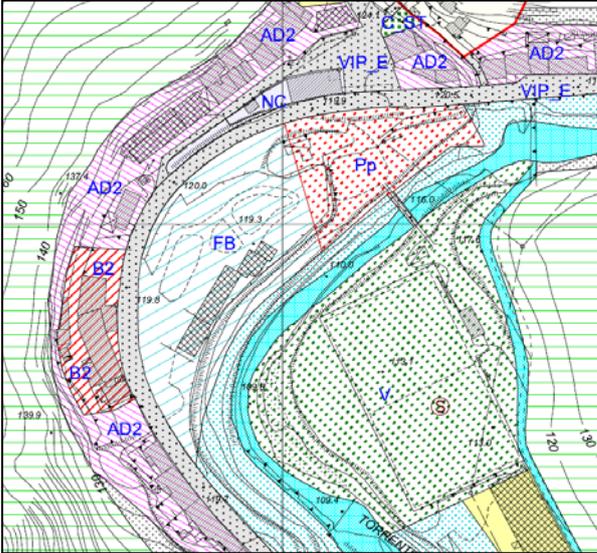
	<p>Pericolosità Idraulica elevata “I.3” e in piccola parte molto elevata “I.4”. Aree interessate da allagamenti per eventi con un Tr che variano dai 30 anni ai 200 anni.</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/a); inoltre si trova a ricadere 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> 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 insindacabile 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	Zona UTOE 3 – Centro. 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.
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1" , (vedi P06/b). 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.

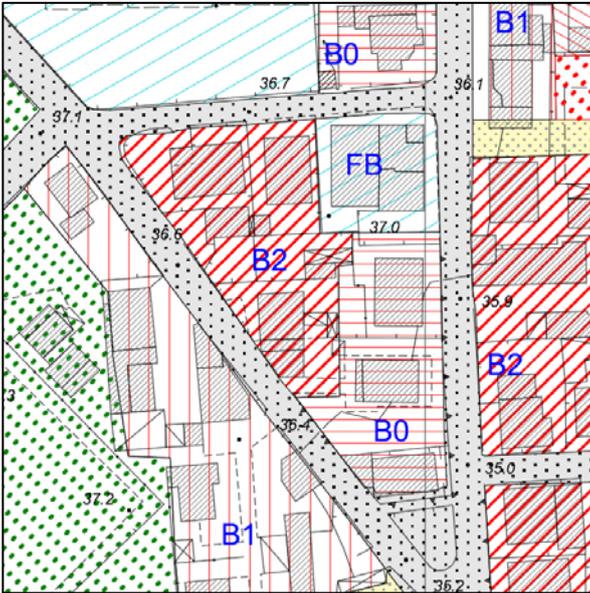
	<p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2" (vedi P09/3), ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti e si trova in prossimità di contatti tettonici, faglie, sovrascorrimenti 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"> - l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti del 20% della superficie coperta esistente con un massimo di 100 mq di SU; - 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. <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 insindacabile giudizio dell'Amministrazione è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperire 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	 Zona PRG: Sottozona V – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 5 – Collodi . 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.
Punto di vista geologico, idraulico e	Pericolosità Geomorfologica bassa "G.1" , (vedi P06/a). Pericolosità idraulica bassa "I.1" , (vedi P07/1). Aree interessate da

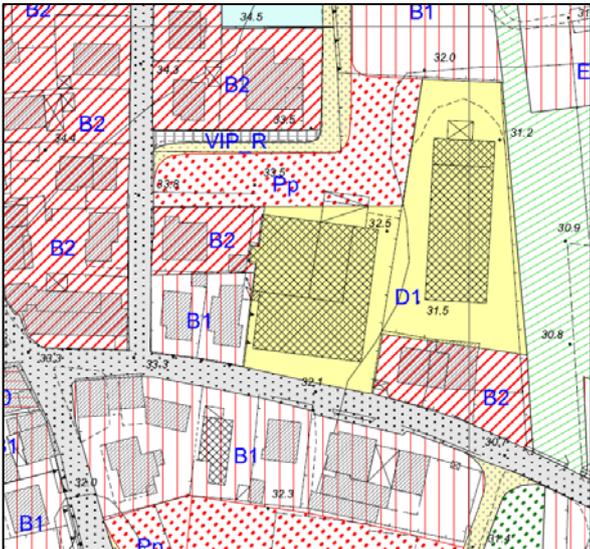
sismico.	<p>allagamenti per eventi con un $Tr = 500$ anni.</p> <p>Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ha un alto grado di vulnerabilità della falda (vedi P08/a).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2", (vedi P09/5), in particolare ricade in zone con presenza di depositi alluvionali granulari 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</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 uso pubblico per attività commerciale.</p> <p>PROPOSTA NORMATIVA</p> <p>Integrare l'Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO con la seguente dizione:</p> <p><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 5A – PESCIA – Pietrabuona	
Proprietà	Frateschi Paolo
Identificativi catastali	foglio: 64 mappali: 430 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO.
Classificazione PS vigente	Zona UTOE 1 – Castelli Ovest . 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

	<p><i>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.</p> <p>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>
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 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: Sottozone F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO. Sottozone B(0) – RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA. Sottozone B(2) – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.</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>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<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>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<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 <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></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. 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> 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> Integrare l’art.57 comma 2 con la seguente dizione : <i>in tali sottozone per gli immobili esistenti , sarà consentito l’inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti entro i limiti del 50%...”</i> Dopo il secondo comma aggiungere il seguente : <i>“Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l’Amministrazione con spese a carico del richiedente”.</i></p>

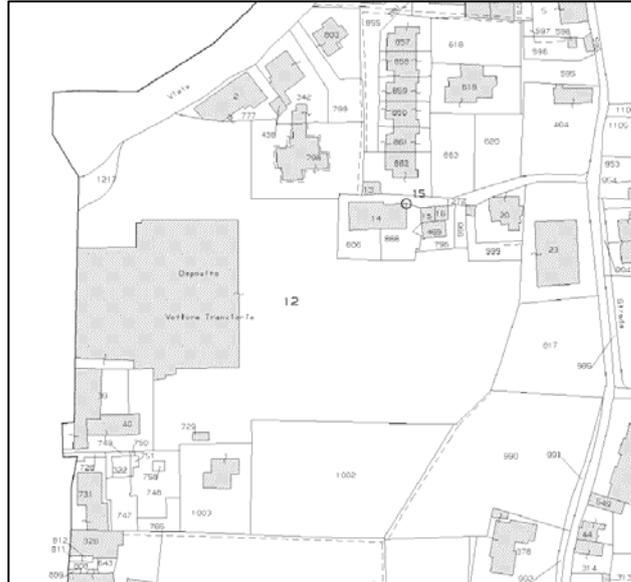
CASO 9A – PESCIA – Alberghi

Proprietà

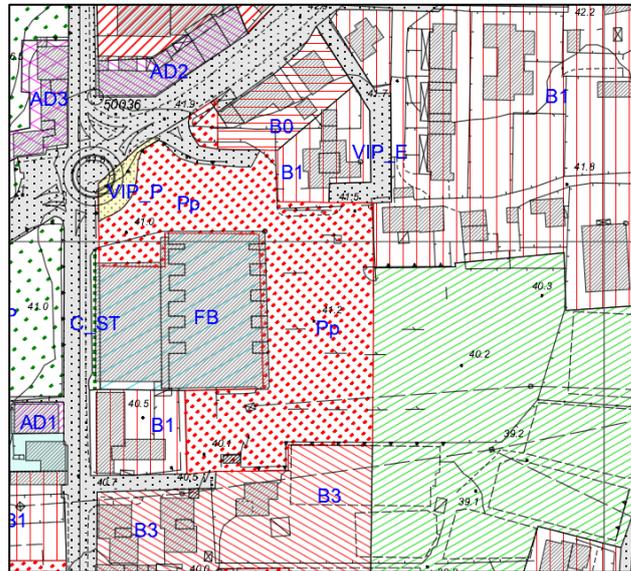
Giovanni Maggioni - "La Villata Immobiliare Di Investimento e Sviluppo spa"

Identificativi catastali

foglio: **96**
mappali: **12.**



Classificazione PRG vigente



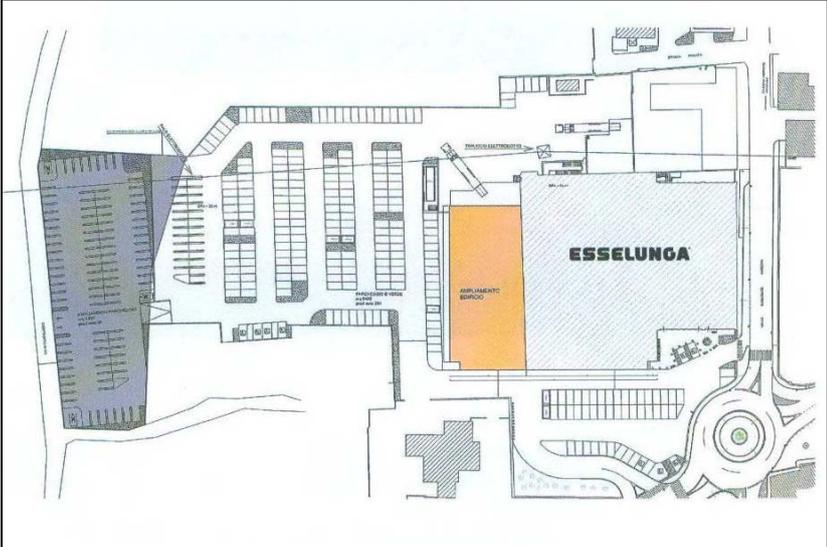
Zona PRG:

Sottozona F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO.

Sottozona B(1) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO. Ove attualmente è presente un capannone da demolire.

Pp – PARCHeggi ESISTENTI E/O PROGRAMMATI.

Sottozona E(2) – AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

<p>Classificazione PS vigente</p>	<p>Zona UTOE 3 – Centro. 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. 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 "I.4a" e in piccola parte zona "I.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. 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 di vendita con circa 2.400 mq di superficie di vendita.</p>

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.

PROPOSTA NORMATIVA

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

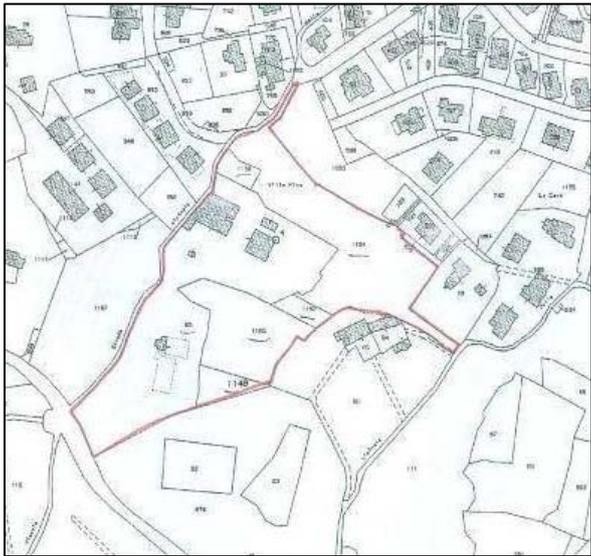
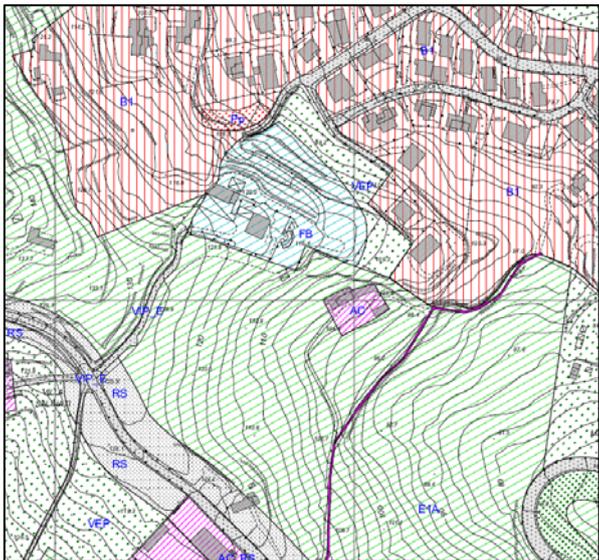
"Nella zona FBE dell'Esselunga è consentita esclusivamente la destinazione commerciale.

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.

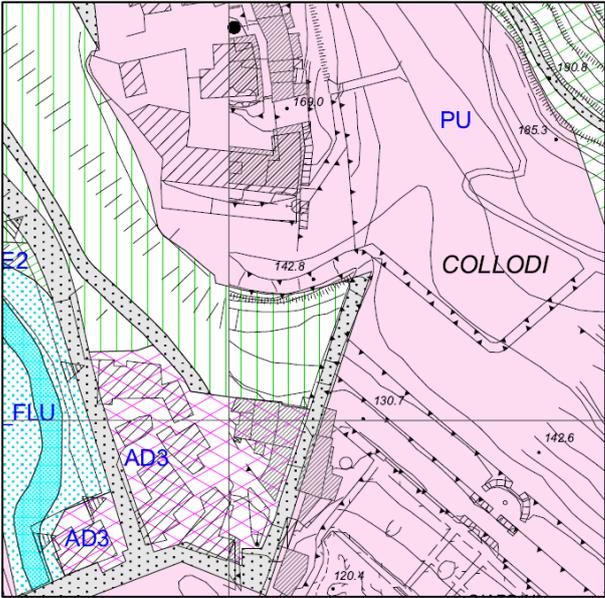
La parte relativa agli edifici vincolati (ex-tranvia) l'intervento massimo ammissibile è quello della ristrutturazione edilizia.

Per l'ampliamento dell'attuale struttura è ammesso, oltre all'accorpamento delle superfici esistenti (manufatti in muratura esistenti) un ampliamento una tantum del 20% fino a raggiungere una superficie massima di 4.800 mq di superficie coperta ." Le opere compensative per migliorare la viabilità esistente saranno concordate con l'Amministrazione prima del rilascio del titolo edilizio.

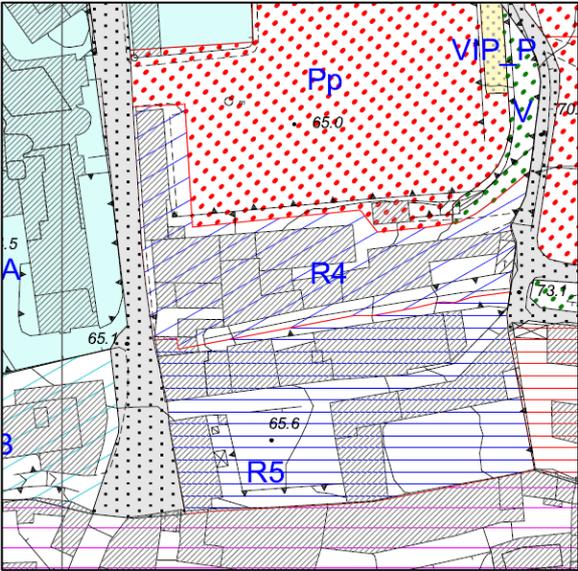
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 7 – Le due Pescie. L'area interessata dalla variante è ubicata all'interno del Sistema Funzionale degli Insediamenti, "<i>Sottosistema Insediativo della Pianura delle due Pescie</i>" ed in particolare nel "<i>Sottosistema del Paesaggio Urbano prevalentemente Residenziale S.T.U.3.a</i>" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<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>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<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 3B – PESCIA – Marzalla	
Proprietà	Società 175 SRL
Identificativi catastali	foglio: 85 mappali: 68 – 1148 – 1150 – 1152 – 1154 – 1156. 
Classificazione PRG vigente	 Zona PRG: Sottozona F(B) – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E DI COMPLETAMENTO. Sottozona E(1A) – AGRICOLE COLLINARI A OLIVETO E VIGNETO. VEP – AREE VINCOLATE A PARCO PRIVATO.
Classificazione PS vigente	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

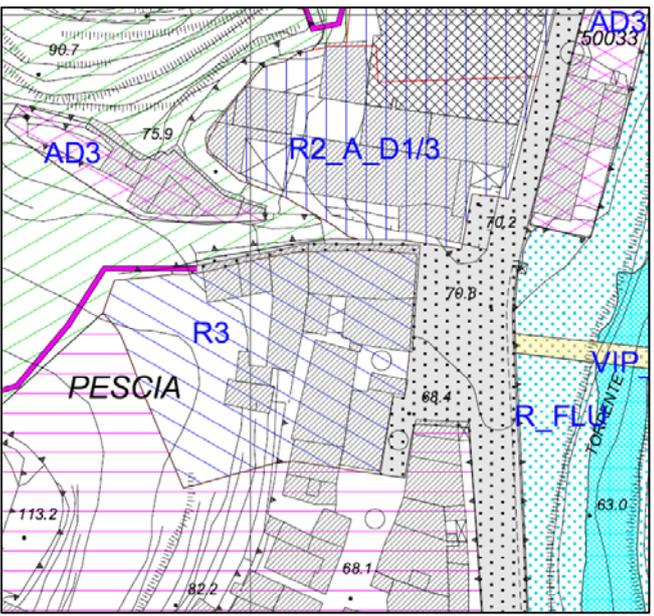
	<p><i>Residenziale S.T.U.3.a</i>" (vedi art. 20 e art.21 delle NTA e Tav. P01a e P01b) all'interno del limite urbano.</p> <p>Ricade in parte nella zona "Invarianti per il territorio rurale" (vedi art.11 NTA e P03), in particolare nelle arre di agricoltura tradizionale della collina.</p> <p>Inoltre ricade nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA e P05A) e nelle arre di cui all'art.136 D.Lgs 42/2004.</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica media "G.2a" e in parte "G.2b" con propensione al dissesto, (vedi P06/a).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media "S.2" (vedi P09/3), in particolare ricade in zone caratterizzate da movimenti franosi inattivi.</p> <p>Autorità di Bacino del fiume Arno</p> <p>Pericolosità da Frana media "P.F.2" (vedi P06/1).</p>
Vincoli	Vincolo paesaggistico ex L. 1497/39.
Proposta di variante	<p>RICHIESTA DEL CITTADINO</p> <p>Inserimento di tutto il terreno di proprietà nella zona FB, per mantenimento dell'attività turistico ricettiva.</p> <p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>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).</p> <p>Trasferimento di parte dell'attuale superficie destinata in Zona FB posta su lato est del lotto nella zona attualmente destinata a E1A occupata dalla Piscina pertinenziale e in zona priva di alberature.</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>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> <p>"ATTIVITA TURISTICHE ESISTENTI</p> <p><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></p> <p><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.</i></p> <p><i>Restano validi tutti gli altri parametri urbanistici."</i></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	 <p>Zona PRG: Sottozona PU – PARCO URBANO DI COLLODI.</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 5– Collodi</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.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).</p> <p>Ricade nelle “Invarianti per la città e gli insediamenti” nel patrimonio artistico/storico (edifici ex 1089/39).</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica medio - bassa “G.1” e “G.2”, (vedi P06/b). Carta delle Problematiche Idrogeologiche, ricade in aree con grado di</p>

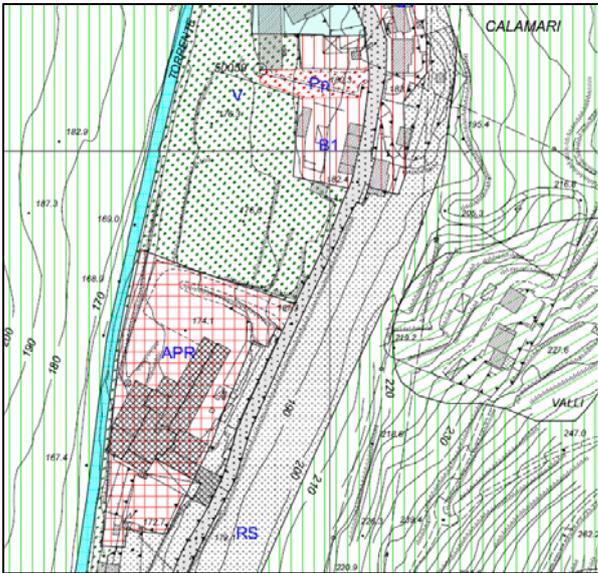
	<p>vulnerabilità della falda alto (vedi P08/b) e in zona di rispetto di una sorgente potabile del Comune di Pescia.</p> <p>Pericolosità Sismica locale elevata "S.3", (vedi P09/5), in particolare ricade in zone di contatto tra faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fatturazione.</p> <p><u>Autorità di Bacino 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	 Zona PRG: Sottozona R(4) – CONCERTIA TRECHIODI
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

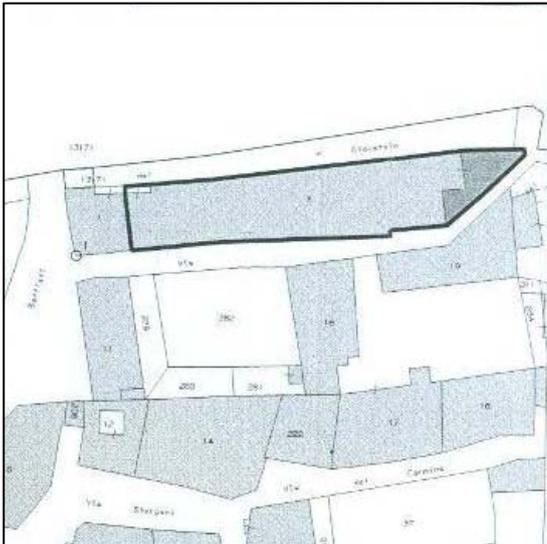
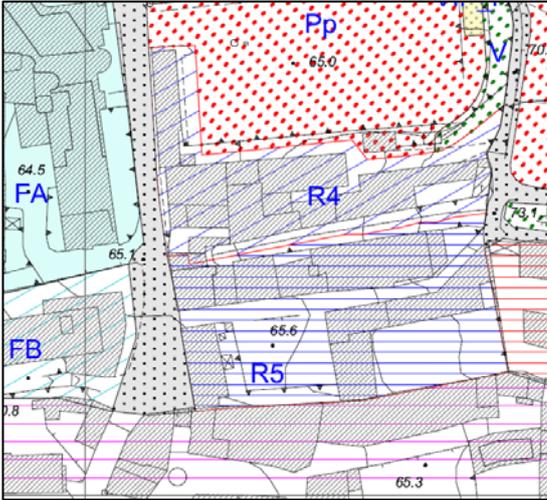
	<p>prevalenza residenziale S.T.U.3a. Ricae nelle Invarianti Strutturali per la Città e gli Insediamenti (art.11 NTA e Tav. P03) 'Opifici e cartiere'. Ricae nella Aree di Conservazione e Valorizzazione (vedi art.38 NTA).</p>
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità Geomorfologica 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 media "S.2", (vedi P09/3). <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Piccolissima parte in zona a Pericolosità da Frana media "P.F.2" (vedi P06/1). 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 redazione di Piano Operativo 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 e con le attività previste al comma 3 dell'art. 58 delle N.T.A. del PS.</p>

CASO 4C – PESCIA – Piazza del Moro	
Proprietà	Bottaini Giorgio
Identificativi catastali	foglio: 81 mappali: 13 
Classificazione PRG vigente	 <p>Zona PRG: Sottozona 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 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	Zona UTOE 2- Castelli Est 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. Ricade nelle Invarianti per la Città e gli Insediamenti ‘Opifici e cartiere’

	(tav.P03) e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (tav.P05A).
Punto di vista geologico, idraulico e sismico.	<p>Pericolosità da Frana moderata “P.F.1” (vedi P06/1).</p> <p>Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1”, (vedi P06/b), a confine con una zona a pericolosità molto elevata.</p> <p>Pericolosità Idraulica medio-elevata “I.2”/”I.3” (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 bassa “S.1”, (vedi P09/1-2), e in parte ricade in zone di bordo valle e/o raccordo con il versante.</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01).</p>
Vincoli	<p>Vincolo fascia di rispetto corsi d’acqua ‘Pescia di Pontito’ di cui al R.D. 1775/33 (150 mt.) art.142.</p> <p>Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e s.m.i.</p>
Proposta di variante	<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 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) – CONCERIA 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 Insediamenti ‘Opifici e cartiere’ (tav.P03) e nelle Aree di Conservazione e Valorizzazione (tav.P05A).</p>
Punto di vista	Pericolosità Geomorfologica bassa “G.1” , (vedi P06/b).

geologico, idraulico e sismico.	<p>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). <u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u> Parte Pericolosità geologica media “P.F.2” (vedi P06/01) 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 attuate si mantengono le destinazioni e le superfici assentite fino alla scadenza di validità decennale del piano. Al fine di implementare le attività produttive e/o commerciali esistenti in tali aree 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>

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) furono 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).

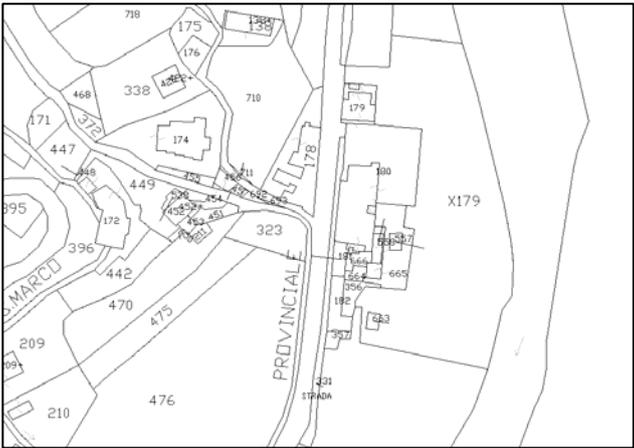
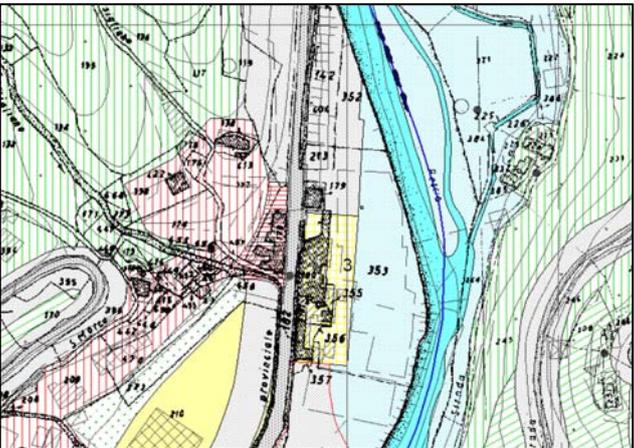
Dalla verifica si è riscontrato che oltre alle richieste di cui alla scheda 7C (per le zone APR) e di cui alle schede 1C, 4C e 9C) sono state attivate da parte dell'ufficio ulteriori 5 schede (2 per le zone APR e 3 per le zone R(n) da stralciare). Di seguito si riportano due tabelle con indicate le aree sottoposte a verifica. Le aree evidenziate (3 e 5 per le APR – R6, e R14) sono quelle per le quali si propone lo stralcio e si predispongono la relativa scheda.

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

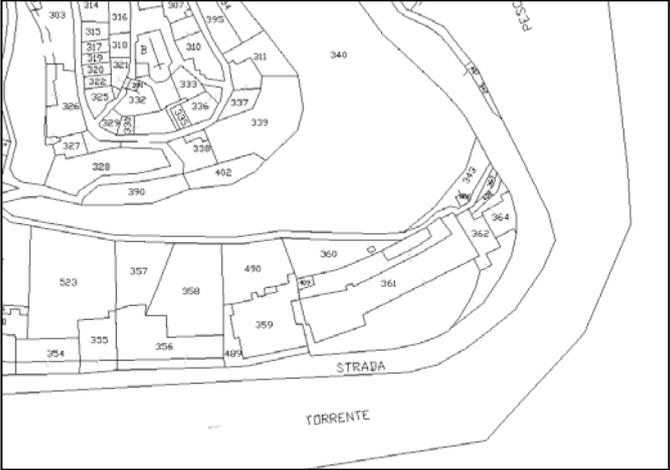
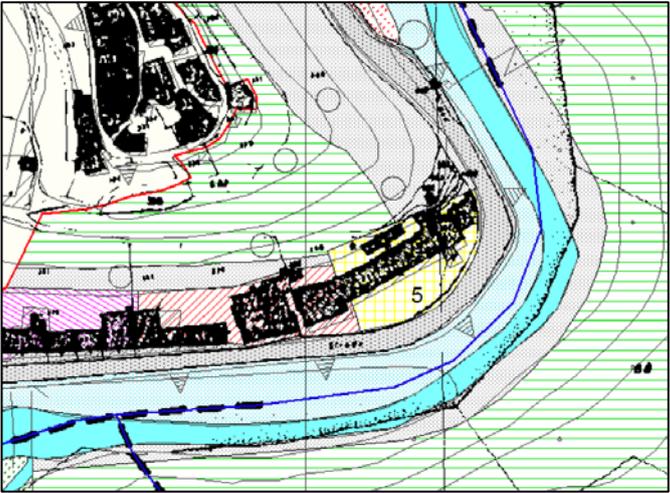
N.	UBICAZIONE	RIF. CATASTALI	NOTE
1	via Mammianese	Fg.75 map. 247, 520, 346, 509 ed altri	Da lasciare in zona APR
2	via Mammianese	Fg. 75 map. 232	Da lasciare in zona APR
3	via Mammianese	Fg 75 map. 180, 181, 182, 355, 356 ed altri	Da stralciare. Già completamente attuato. Inserire in zona B5 (nuova costituzione)
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 urbanistica per individuazione Museo - 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

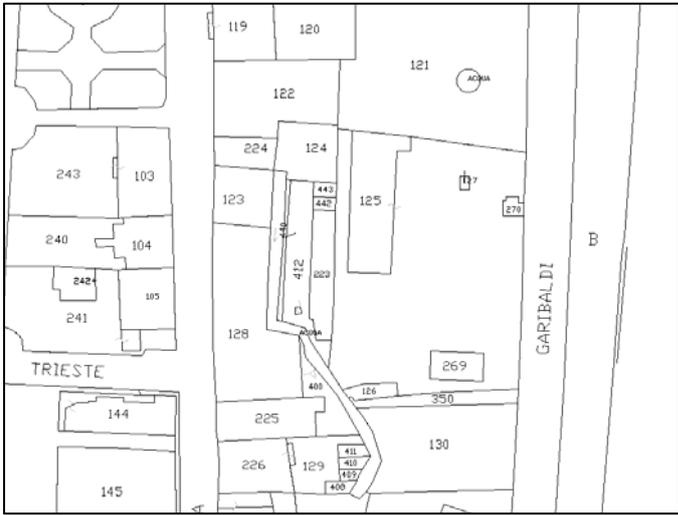
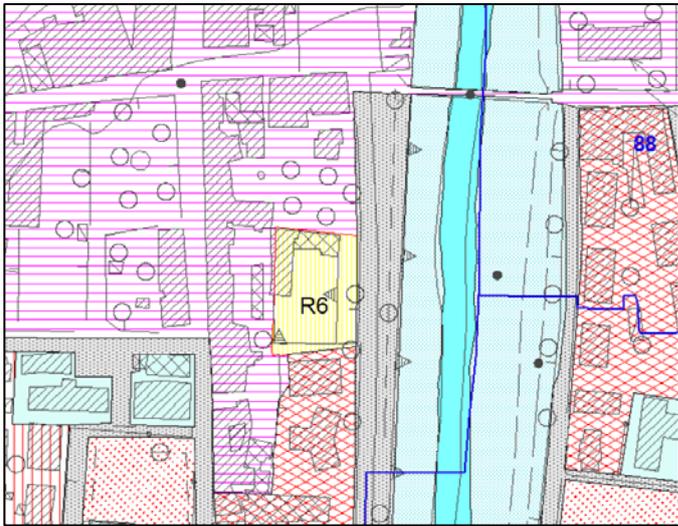
Id.	Denominazione	Ubicazione	Rif. Catastali	Note
R2	Stabilimento Del Magro	via Mammianese Pescia	Fg. 75 map. 731, 732 ed altri	Da lasciare in zona PR
R3	Conceria Piazza Del Moro	Piazza del Moro	Fg. 81 map. 10,11,12 16,17, 18 ed altri	Vedi anche scheda 4C la restante parte rimane in zona PR
R4	Conceria 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 B5 (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 B5 (di nuova costituzione)
R10	Stabilimento Marchi	via Fiorentina	Fg. 90 map. 472, 487,202,274,205	Da lasciare 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	Da 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, 135,142 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 stralciare. Già completamente attuato. Inserire in zona B5 (di nuova costituzione)
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</p>

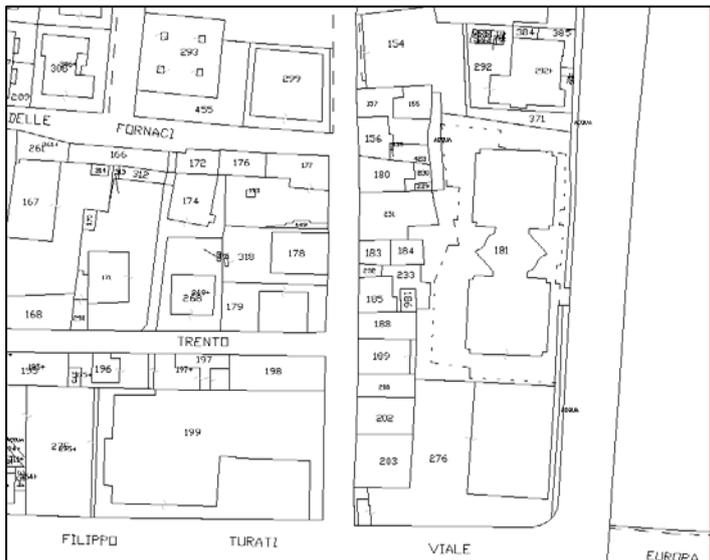
	<p>vulnerabilità della falda alto 4a (vedi P08/b).</p> <p>Pericolosità Sismica locale media “S.2”, (vedi P09/3).</p> <p><u>Autorità di Bacino del fiume Arno</u></p> <p>Pericolosità Idraulica moderata “P.I.1” (vedi P07/01)</p>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Proposta di variante	<p>PROPOSTA UFFICIO</p> <p>Stralcio dell'area 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 B5 (nuovo articolo 47bis delle NTA)</p> <p>Il nuovo articolo è:</p> <p>Art. 47bis - Sottozona B(5) – 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>

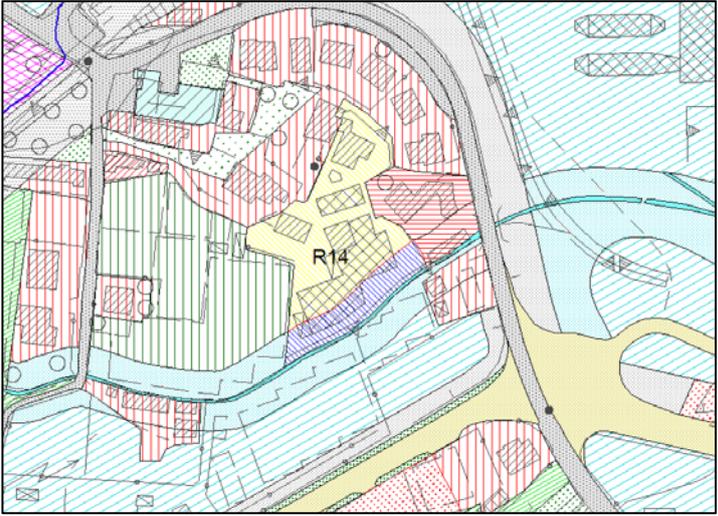
	Autorità di Bacino del fiume Arno Parte Pericolosità Idraulica moderata "P.F.1" (vedi P06/01)
Vincoli	Edificio vincolato per decreto ex L. 1089/39
Proposta di variante	PROPOSTA UFFICIO Stralcio dell'area APR in quanto già interessata da una variante urbanistica per l'individuazione di aree FM museali. Vedi DGC 242/2013.

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 B5 (nuovo articolo 47bis delle NTA) Il nuovo articolo è: Art. 47bis - Sottozona B(5) – 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 B5 (nuovo articolo 47bis delle NTA)</p> <p>Il nuovo articolo è:</p> <p>Art. 47bis - Sottozona B(5) – 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>

CASO 14C – PESCIA – Castellare	
VERIFICA D'UFFICIO ZONE R(n)	
Identificativi catastali	<p>foglio: 94</p> <p>mappali: 574, 496 ed altri</p>
Classificazione PRG vigente	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Zona PRG: Sottozone R (14) – CASTELLARE</p>
Classificazione PS vigente	<p>Zona UTOE 7– Le due Pescie</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>
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 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>

	Parte 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 R14 in quanto l'area per interventi puntuali avvenuti sugli edifici non ha più le caratteristiche di degrado proprie delle zone da assoggettare a PR.</p> <p>L'area viene inserita in una nuova zona B5 (nuovo articolo 47bis delle NTA) Il nuovo articolo è:</p> <p>Art. 47bis - Sottozona B(5) – 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>

5. Indagini geologiche

Prima dell'adozione della variante è stato adempiuto al deposito indagini geologiche di cui all'art. 4 , comma 2, del D.P.G.R. n.53/R/2011 deposito n. 944 in data 07/05/2015.

6. 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 (1A -2A-3A-5A-7A-8A-9A-10A);
2. parte relativa al turismo (3B- 5B);
3. parte relative alle zone di recupero APR e PR (1C-4C-7C- 9C) oltre alla proposta dell'ufficio di revisione delle zone PR e APR schede (10C-11C-12C-13C -14C) con stralcio delle aree su cui sono già state attuate le previsioni o è venuto meno l'interesse all'intervento di recupero;

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

In sostanza si prevede:

- a) **riduzione degli indici delle zone FB** in linea con quanto indicato dalle salvaguardie del PS (decadute Marzo 2015), 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;**
- b) **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 4 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 sono 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);
- 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);

c) **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 3A: 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 5A: 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 9A: 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 pertinente 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 7C: 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;

- d) **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);
- e) **possibilità di realizzare** nei centri sortici della montagna, nel rispetto della nuova LRT 71/2013, il cosiddetto "**albergo diffuso**";
- f) **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
5A	1	SI	-	SI	SI	SI	Trasformazione di piccola area a parcheggio a vincolo decaduto in zona FB per attività commerciale esistente
7A	7	NO	SI	-	NO	SI	Riqualificazione 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)
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
4C	3	NO	SI	NO	NO	SI	Revisione della zona PR con stralcio di alcune parti. Le aree stralciate confluiscono in zona A0
7C	2	NO	SI	NO	SI	SI	Mantenimento ed ampliamento zona APR con stralcio zona V
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
14C	7	NO	SI	NO	NO	SI	Stralcio dell'area R in quanto trattasi di edificio già recuperato

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 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.

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, 60, 65 e 71. Sono inoltre previsti tre nuovi articoli denominati: "Art. 47bis - Sottozona B(5) - 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.

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 conduttura 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 e 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 o 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 insindacabile 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 ~~autorizzate 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. 47ter - Sottozone B(5) – 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;

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. **Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.**

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(4a) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti / Via di Boboli)
- Sottozona R(4b) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti / Via di Boboli)
- **Sottozona R(5) - Conceria mura del Duomo** (Via del Giocatolo)
- ~~Sottozona R(6) - Cinema Garibaldi (Viale Garibaldi)~~
- ~~Sottozona R(8) - Conceria Moschini (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 - Castollare~~
- **Sottozona R(15) - Stabilimento Celli**

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.~~

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 dottagliato 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(15)** ~~R(16)~~ - sono riportate distintamente per ogni sottozona nell'allegato all'art. 49 - Zone R(n) il quale costituisce parte integrante delle presenti norme.

ALLEGATI ALL'ART.49

Art.49/3 -Sottozona R(3) - CONCERIA 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 conceria Riccioni - Romoli).

Superficie territoriale St. mq. ~~3.500~~ circa mq **3.400**

Volume esistente V. mc. ~~18.000~~ circa mc. **17.500**

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).

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)
- 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. 49/4A Sottozona R(4) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti / Via di Boboli)

~~Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano sulla via C.Battisti delimitata da via di Boboli, Rio del Giocatoio, parcheggio Ospedale, sulla quale l'antico complesso di edifici:~~

~~Superficie Fondiaria S.f. 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 1).~~

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

~~Servizi Ospedalieri o servizi direttamente collegati~~

~~Parametri urbanistici:~~

- ~~• indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)~~
- ~~• altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)~~

Art. 49/4A Sottozona R(4a) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti)

Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano prospiciente via C.Battisti , e parcheggio dell'Ospedale antico complesso di edifici :

Superficie Fondiaria S.f. mq 960
Volume esistente V. mc 4.360

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 1).**

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

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati **ed anche insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori.**

Parametri urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

Art. 49/4BSottozona R(4b) - Conceria Tre chiodi (Via di Boboli/Rio del Giocatoio)

Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano prospiciente parcheggio dell'Ospedale , Rio del Giocatoio, via di Boboli :

Superficie Fondiaria	S.f. mq 1.802
Volume esistente	V. mc 8.140

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 1).**

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

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati **ed anche insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori.**

Parametri urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

Art. 56 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - D -

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2, punto d) del decreto ministeriale 2/4/68n. 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 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.57 Sottozone D(1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate.

In tali sottozone, per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e/o direzionali, **fino alle strutture di vicinato**, a condizione che la superficie utile delle stesse risulti non superiore al 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente .

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun.

Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura Rc. 50 %
- altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini De. ml. 5,00
- distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00
- distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

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

Integrare l'art.57 comma 2 con la seguente dizione :

in tali sottozone per gli immobili esistenti , sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti entro i limiti del 50%..."

Dopo il secondo comma aggiungere il seguente :

"Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione con spese a carico del richiedente".

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. ~~4,00~~ **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. Si prescrive di lasciare gli indici invariati traslando l'area Fb esistente nella zona della piscina pertinenziale .. con la stessa equivalente superficie dell'attuale e in zona priva di alberature. .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 del 20% superficie coperta esistente con un massimo di 100 mq di SU;

- 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%) fino a raggiungere una superficie massima di 4.800 mq di superficie coperta.

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

Stralciare dal comma 2 dell'art. 56 delle NTA del vigente PRG la dizione: ~~“che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d'uso dell'attività principale”~~

Integrare l'art.57 comma 2 con la seguente dizione :

in tali sottozone per gli immobili esistenti , sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50%...”

Dopo il secondo comma aggiungere il seguente :

“Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione con spese a carico del richiedente”.

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.

7. 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.

8. 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.

8 maggio 2015

Il Responsabile di A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali
arch. Anna Maria Maraviglia