



Città di Pescia

# COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

## PIANO OPERATIVO

VARIANTE SEMPLIFICATA

art.30 L.R. 65/2014

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratore:

Pian. Terr. Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Indagini geologiche ed idrauliche:

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop  
Mannori&Burchietti Geologi Associati  
Dott. Ing. Cristiano Cappelli - A4 Ingegneria Studio  
Tecnico associato

Collaboratore:

Ing. Daniele Baldi

Analisi agronomiche:

Dott. Francesco Lunardini

Normative edilizie e urbanistiche:

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

Sindaco:

Oreste Giurlani

Assessore all'Urbanistica:

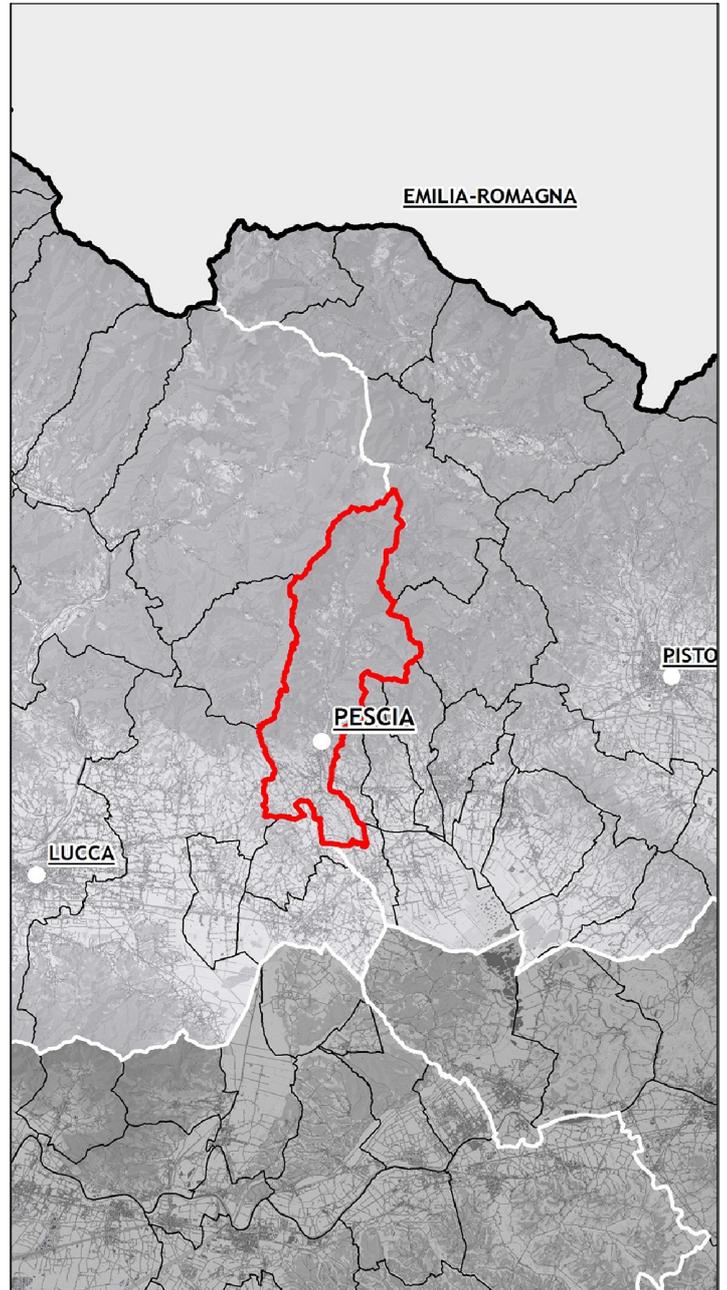
Aldo Morelli

Responsabile del Procedimento:

Arch. Anna Maria Maraviglia

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Dott.ssa Alessandra Galligani



Adozione: Delibera del C.C. n.53 del 31/05/2019

Data: Marzo 2023

Approvazione: Delibera del C.C. n.49 del 20/07/2022

Scala: 1:2.000

**REL** Relazione illustrativa



## **PREMESSA**

Il Comune di Pescia è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n°4 del 31/01/2012 e redatto in base alla L.R. n.1/2005.

Il Comune di Pescia è dotato di Piano Operativo, approvato con D.C.C. n. 49 del 20.07.2022 , redatto in base alla L.R. 65/2014 e conformato al PIT/PPR .

Dopo l'approvazione del Piano Operativo si rende necessario effettuare una VARIANTE al Piano Operativo approvato per apportare alcune modifiche di destinazione di alcuni comparti di Trasformazione e di Recupero contenuti nel nuovo strumento di pianificazione urbanistica vigente.

Le modifiche , per il carattere delle stesse, confluiscono in un'unica VARIANTE SEMPLIFICATA al PO ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

Le modifiche sono 10 di cui :

- 4 relative alla modifica di destinazione d'uso dei comparti già definiti dal PO;
- 4 relative a comparti di nuova istituzione ma relativi a previsioni già contenute nel PO approvato;
- 1 relativa alla riadozione di un comparto già approvato nel PO vigente che necessita della riadozione..
- 1 relativa ad alcune modifiche normative.

## **A- ELABORATI DI VARIANTE**

La variante semplificata si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa della Variante
- 2) Estratti cartografici Tavole PO PG02 ( PO vigente e PO modificato)
- 3) Estratti schede norma DT02b , relativi ai comparti di trasformazione Nuovi e modificati
- 4) Appendice 1 del RA VAS: DT04.2.a- Valutazione sintetica delle schede di trasformazione TU/TR (testo coordinato)
- 5) Norme Tecniche di Attuazione DT01, Relazione illustrativa della Variante

## **B-ELENCO DELLE MODIFICHE OGGETTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA**

Le modifiche al PO contenute nella Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 sono :

- 1) Modifica ai comparti TU\_r6 e TU\_r7 nell'UTOE3 Centro , per realizzazione il nuovo Istituto scolastico secondario Lorenzini.

- 2) Ampliamento del comparto TU\_ra2 nell'UTOE7 le Due Pescie per trasferimento azienda produttiva attualmente presente nel comparto TU\_r6.
- 3) Modifica della destinazione del comparto TU\_t26 nell'UTOE 5 Collodi per la realizzazione di nuova struttura commerciale MSV e per ampliare spazi scolastici di Cardino.
- 4) Creazione di nuovo comparto di trasformazione nell'UTOE6 Veneri per la realizzazione di nuovi locali e spazi pubblici .
- 5) Modifica del comparto TU\_r4 nell'UTOE 3 Centro per il cambio di destinazione dalla funzione residenziale a quella direzionale .
- 6) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r18 nell'UTOE 7 Le Due Pescie per la realizzazione di una nuova RSA .
- 7) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r16 per la modifica di destinazione d'uso di un edificio da commerciale a residenziale a seguito del trasferimento della struttura commerciale di cui al punto 9) nell'UTOE 3 Centro.
- 8) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r17 per il cambio di destinazione d'uso di una ex cartiera a Pietrabuona verso funzioni turistico ricettive nell'UTOE 1.
- 9) Riadozione del comparto TU\_t6 già approvato nel PO vigente a seguito di Osservazioni, ma da riadottare per l'importanza dell'intervento e per la relazione con la Variante di cui al punto 7).
- 10) Piccole modifiche ad alcuni articoli delle NTA del PO.

## **C-DESCRIZIONE DELLE SINGOLE MODIFICHE**

### **1) Modifica ai comparti TU\_r6 e TU\_r7 nell'UTOE3 Centro , per realizzazione nuovo Istituto scolastico secondario Lorenzini.**

La variante consiste nella trasformazione dei due comparti di recupero urbano TU-r6 e TU-r7 già approvati nel PO vigente, ambedue con funzioni residenziali, per realizzare il nuovo Istituto scolastico secondario Lorenzini. Il PO vigente aveva individuato i due comparti , TU\_r6 e TU\_r7 , come recupero/rigenerazione di un'ampia area su cui insistono manufatti produttivi posta fra il Fiume Pescia ad ovest, Via Lucchese a nord e ad est ed attribuendo alle aree oggetto di rigenerazione funzioni future a carattere residenziale . Gli attuali manufatti produttivi si trasferiranno a Macchie di San Piero nel comparto di atterraggio produttivo TU-ra2 che , con la presente Variante, (punto 2) viene ampliato per consentirne il trasferimento e facilitare pertanto l'utilizzo delle aree lasciate libere per nuove funzioni di servizio scolastico. In particolare il comparto TU\_r6 a nord viene ampliato inglobando anche parte del comparto TU\_r7 a sud e, sarà destinato esclusivamente ad attività scolastiche con destinazione F2 , attrezzature pubbliche: lo stesso di mq. 49.732 ospiterà le strutture scolastiche , una nuova palestra e servizi amministrativi oltre a spazi a verde pubblico e parcheggi. Il comparto TU\_r7, a sud , ridotto a mq. 12.776 manterrà la destinazione di tipo residenziale compreso dotazioni territoriali di strade e parcheggi pubblici. Gli accessi di tutti due i comparti rimarranno a nord , ad est e sud-est dalla Via Lucchese e a sud ovest dalla Via Garibaldi e il ponte Marchi. Le aree a

verde lungo il fiume Pescia per l'ampliamento del parco fluviale rientrano tutte nel comparto TU\_r6. Indicativamente la palestra potrà essere posta nella parte a nordovest vicino al parco fluviale, le strutture scolastiche nella parte centrale con accesso diretto dalla Via Lucchese e i servizi nella parte sud in prossimità dell'area già destinata al trasferimento dei servizi sociosanitari (comparto TU\_t7). Le parti destinate alla residenza verranno concentrate nella parte sud e sud ovest e andranno a completare l'edificato di tipo residenziale già presente contribuendo anche all'implementazione dei parcheggi pubblici.

La scelta di favorire la localizzazione di strutture scolastiche in questa area attraverso interventi di rigenerazione urbana già previsti dal PO vigente permette di riqualificare tutto il centro urbano, avvicinare l'Istituto secondario superiore al già presente Istituto Agrario ad est della Via Lucchese e di delocalizzare da questa parte del centro urbano verso la zona produttiva di Macchie di San Piero strutture produttive oramai non più adeguate.

Il dimensionamento del nuovo comparto TU\_r6 è il seguente :

S.T.: 49.732 mq

S.F.(F2) : 25.321 mq

D.T.: 24.411 mq, di cui:

- mq. 6.623 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 15.070 per la realizzazione di spazi a verde pubblico;
- mq. 2.718 per la realizzazione della nuova viabilità pubblica ;

S.E.: mq. da definire in sede di progettazione definitiva architettonica in base alle esigenze pubbliche e nel rispetto degli standard scolastici vigenti.

Il dimensionamento del nuovo comparto TU\_r7 è il seguente :

S.T.: 12.776 mq

S.F.: 6.818 mq

D.T.: 5.958 mq, di cui:

- mq. 3.280 per la realizzazione di parcheggi pubblici.;
- mq. 2.678 per la realizzazione della nuova viabilità pubblica ;

S.E.: 2.024 mq.

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

## **2) Ampliamento del comparto TU\_ra2 nell'UTOE7 le Due Pescie per trasferimento azienda produttiva attualmente presente nel comparto TU\_r6 ed r7.**

La modifica consiste nell'ampliamento del comparto TU\_ra2 di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana già approvato nel PO vigente con funzioni produttive per ospitare l'attività produttiva oggi presente nei comparti TU\_r6 ed r7 e liberare così le aree di questi ultimi per poter realizzare l'Istituto Lorenzini di cui al punto 1).

Il PO vigente aveva individuato il comparto TU\_ra2 come area di atterraggio DMA per trasferimenti potenziali di attività produttive presenti in ambiti urbani da rigenerare. Il comparto TU\_ra2 previsto nel PO vigente risulta insufficiente per poter ospitare le attività produttive che devono essere trasferite dai comparti TU\_r6 e r7 per far posto al nuovo Istituto Lorenzini e pertanto è necessario ampliare il comparto ampliandolo verso sud. L'accesso rimane, così come previsto, dalla Via Romana, dove viene ampliato il parcheggio pubblico e lungo il perimetro interno alla superficie fondiaria viene prevista una barriera verde piantumata come elemento di mitigazione paesaggistica e come protezione ambientale rispetto agli edifici non produttivi presenti all'esterno dell'area.

Il dimensionamento del nuovo TU\_ra2 è il seguente:

S.T.: 26.168 mq

S.F.: 23.638 mq , compreso una barriera verde piantumata al contorno da mantenere a verde ambientale .

D.T.: mq 2.530 per parcheggi pubblici da realizzare in prossimità della Via Romana dove si prevede l'ingresso alle nuove aree ;

SE: 13.000 mq , in parte come trasferimento delle superfici della attuale azienda (mq. 5.710) non recuperate nel comparto TU\_r7 ed in parte a compensazione ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014 della acquisizione da parte della PA delle aree per la costruzione delle nuove strutture scolastiche nel nuovo comparto TU\_r7 ( mq.7.290). La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

### **3)Modifica della destinazione del comparto TU\_t26 nell'UTOE 5 Collodi per realizzazione nuova struttura commerciale MSV .**

La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica al comparto TU\_t26 approvato nel PO vigente con funzioni residenziali. In adiacenza al comparto esiste la Scuola dell'Infanzia Cardino che necessita di ampliamento ed inoltre tutto l'insediamento di Via del Paradiso risulta carente sotto il profilo commerciale e di servizi .

Accogliendo una proposta degli operatori privati la Variante si propone di rivedere la destinazione urbanistica del comparto TU-t26 sostituendola con una destinazione di tipo commerciale al dettaglio del tipo Medie Strutture di Vendita , ampliando nel contempo l'area destinata a servizi scolastici per ampliare la Scuola dell'infanzia Cardino .

L'ingresso all'area avverrà , come già previsto, dalla nuova rotatoria sulla Via Lucchese SP 435 e fra la struttura commerciale e la scuola saranno collocati i parcheggi pubblici che vanno ad aggiungersi ai parcheggi per la sosta stanziale e di relazione , che potranno essere utilizzati sia dalla struttura commerciale che a servizio della scuola. Tutta l'area commerciale sarà circondata da ampia barriera verde piantumata .

Il dimensionamento del nuovo comparto TU\_t26 è il seguente:

S.T.: 12.690 mq

S.F.: 5.767 mq

D.T.: 6.6.923 mq, di cui:

- mq. 1.999 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq.1.237 per nuova viabilità di cui 456 mq. esclusivamente da cedere alla AC per la realizzazione di una parte della nuova rotatoria sulla Via Lucchese;
- mq. 2.347 per la realizzazione degli spazi verdi pubblici sottoforma di barriere verdi al contorno ;
- mq. 1.340 da cedere alla PA per ampliamento struttura scolastica .

S.E.: 1.500 mq

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

#### **4) Creazione di nuovo comparto di trasformazione nell'UTOE 6 Veneri per realizzazione nuovi locali e spazi pubblici .**

La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica da F1( Verde pubblico) a F2(Attrezzature pubbliche) dell'area antistante la Chiesa dei Santi Quirico e Giulitta Martiri a Veneri .

Il PO approvato aveva già identificato una vasta area antistante la Chiesa come zona F1 destinata a Verde Pubblico . Considerato che è intenzione della PA e della Comunità locale realizzare locali per ricovero delle strutture del Carnevale di Veneri e per dotare la Frazione di un centro sociale di aggregazione, la Variante identifica tutta l'area come zona F2 , destinata ad ospitare strutture pubbliche anziché come F1.

L'idea progettuale è quella di creare un ampliamento della attuale piazzetta antistante la Chiesa ,attraverso la costruzione di un locale ad uso magazzino, utilizzando il dislivello del terreno , la cui copertura possa costituire l'ampliamento della attuale piazza , su cui andare anche edificare nella parte ovest anche un piccolo centro sociale eventualmente collegato dall'interno con i nuovi locali di deposito sottostanti, a cui accedere con le nuove viabilità perimetrali già previste dal PO. In tal modo , utilizzando l'ampio dislivello fra la quota della chiesa e l'area sottostante , si ottiene senza grande impatto ,un locale a servizio della comunità locale ed un ampliamento della piazza sottoforma di piazza pensile.

L'allontanamento della Via della Chiesa dall'edificio di culto consente di dotare lo stesso di una ampia piazza che costituisca al tempo stesso per la comunità di Veneri una vera e propria centralità urbana.

Il dimensionamento del nuovo comparto a carattere pubblico è:

S.T.:5.231 mq

S.F.:3.106 mq

D.T.: 2.125 mq. per la nuova viabilità;

S.E.: 3.500 di cui :

- mq. 3.000 al di sotto della nuova piazza pensile ;
- mq. 500 al di sopra della nuova piazza per realizzare un centro sociale.

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

#### **5) Modifica del comparto TU\_r4 nell'UTOE 3 Centro per cambio di destinazione urbanistica dalla funzione residenziale a quella direzionale .**

La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica del comparto TU\_r4 localizzato all'interno dell'U.T.O.E. 3 - Centro", in Via della Torre e Via Nieri. Il comparto comprende fabbricati produttivi in disuso e suscettibili di recupero.

Il PO aveva approvato il recupero di tali immobili con destinazioni d'uso di tipo residenziale .

La variante al PO accogliendo una proposta degli operatori privati intende sostituire la previsione della destinazione residenziale con destinazioni a carattere direzionale e di servizio. Tale destinazione risulta appropriata rispetto al contesto già caratterizzato da funzioni analoghe e in prossimità del Centro Storico. Pertanto obiettivo della pianificazione è quello di recuperare per destinazioni d'uso direzionali e di servizio compatibili con i tessuti urbani, la Superficie Edificabile esistente dotando altresì la zona di parcheggi pubblici.

Il dimensionamento del comparto TU\_r4 modificato è il seguente:.

S.T.: 4.058 mq

S.F.: 2.971 mq.

DT: 1.087 mq.

S.E.: 2.765 mq

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

#### **6) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r18 nell'UTOE 7 Le Due Pescie per realizzazione di nuova RSA .**

La modifica consiste nella creazione di un nuovo comparto di recupero TU\_r18 per la realizzazione di una Residenza Sociale Assistita attraverso il recupero di un fabbricato in costruzione rimasto incompiuto.

L'immobile e l'area oggetto di recupero sono localizzati all'interno dell'U.T.O.E. 7 - Le due Pescie", località Alberghi , fra Via delle Rose e Via Francesca Vecchia.

Il complesso era stato autorizzato precedentemente all'adozione del nuovo PO per funzioni residenziali , che l'aveva recepita come intervento in corso di attuazione e tale è rimasta nella fase di approvazione del PO. Purtroppo la struttura è rimasta incompiuta e versa in condizioni di abbandono e degrado.

In accoglimento di operatori privati la Variante si propone di sostituire la previsione di tipo residenziale con funzioni residenziali di tipo sociale , Residenza Sociale Assistita, recuperando il manufatto incompiuto ed ampliando un po' l'area. Tale intervento consente di completare urbanisticamente tutta l'area anche con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, peraltro già previste dal PO. I posti letto previsti dall'intervento di recupero sono 120 oltre ai servizi complementari.

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati, come già il PO aveva ipotizzato alla ricucitura/completamento di un vuoto urbano con interventi edilizi, viabilità e nuovi parcheggi pubblici utili anche per la zona ,visto che sono presenti servizi pubblici quali gli uffici delle Poste.

Il dimensionamento del nuovo comparto TU\_r18 è il seguente:

S.T.: 12.354 mq

S.F.: 9.736 mq

D.T.: 2.618 mq, di cui:

- mq. 844 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 1.774 per la realizzazione della nuova viabilità carrabile;

S.E.: 3.000 mq

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

#### **7) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r16 per modifica di destinazione urbanistica da commerciale a residenziale a seguito del trasferimento della struttura commerciale di cui al punto 9) nell'UTOE 3 Centro.**

La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica dell'attuale centro commerciale posto sulla riva sinistra del fiume Pescia, fra Via Lucchese e Via Giovanni XXIII a seguito del previsto trasferimento dello stesso oltre il fiume Pescia fra via Garibaldi e Via Galeotti, attraverso la creazione di un nuovo comparto di recupero TU\_r16 .

La Variante , a seguito dell'accoglimento della suddetta osservazione, intende modificare la destinazione d'uso del presente comparto già destinato nel PO come zona F4 , sia per consentire la trasformazione dell'attuale manufatto ex commerciale in funzioni di tipo residenziale , sia in quanto nell'edificio adiacente presente su Via Lucchese , oltre ad alcuni uffici ubicati in particolare al Piano terra, sono presenti anche residenze ai piani

superiori. Il cambio di destinazione ricomprende tutto il comparto ma di fatto il recupero riguarda solo il manufatto destinato a funzioni commerciali .

Il dimensionamento della struttura commerciale da recuperare a funzioni residenziali è la seguente:

SE: 1.000 mq..

DT: nell'ambito dell'intervento di recupero dovranno essere reperiti standard pubblici nella misura minima di mq. 600 di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici e 50% da destinare a verde pubblico attrezzato .

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

### **8) Creazione di nuovo comparto di recupero TU\_r17 per cambio di destinazione urbanistica di una ex cartiera a Pietrabuona verso funzioni turistico ricettive nell'UTOE 1.**

La modifica consiste nella creazione di un nuovo comparto di recupero TU\_t17 finalizzata al recupero della ex cartiera San Giovanni a Pietrabuona .L'area e l'immobile oggetto della presente Variante sono localizzati all'interno dell'"U.T.O.E.1 - Castelli Ovest".

Accogliendo una proposta di operatori privati la Variante al PO propone di recuperare la struttura per funzioni turistico-ricettive riducendo i volumi incongrui e salvaguardando le parti di maggiore interesse tipologico e soprattutto abbassando la densità edilizia e allontanandosi dal corso d'acqua.

Ciò si inserisce negli obiettivi perseguiti dallo strumento urbanistico approvato finalizzati alla valorizzazione dei centri minori che caratterizzano la Svizzera Pesciatina con funzioni compatibili e che consentano di favorire il recupero anche tipologico di manufatti oramai dismessi.

Il dimensionamento del nuovo comparto di recupero è il seguente:

S.T./S.F.: 5.106 mq.

S.E. : 3.000 mq.

D.T. : 1.636 mq di cui il 50% per parcheggi pubblici e 50% di verde pubblico attrezzato.

La modifica è illustrata negli elaborati di cui ai punti A 2),3),4).

### **9) Riadozione del comparto TU\_t6 già approvato nel PO vigente a seguito di Osservazioni, ma da riadottare per l'importanza dell'intervento e per la relazione con la Variante di cui al punto 7).**

La Variante consiste nella riadozione della previsione già contenuta nel PO approvato relativa al nuovo centro commerciale da localizzare fra Via Garibaldi e Via Galeotti ,previsione già accolta dal Consiglio Comunale nella fase dell'esame delle osservazioni al PO e relative controdeduzioni.

La variante intende solo riadottare la variante a conferma di quanto approvato in quanto la modifica avvenuta in sede di approvazione del PO risulta sostanziale e pertanto si ritiene necessario riadottarla. Ciò è rafforzato

anche dal fatto che la presente Variante contiene la previsione della trasformazione della attuale sede presente in Via Giovanni XXIII in funzioni di tipo residenziale, così come era la precedente destinazione del comparto TU\_t6.

Il dimensionamento del Comparto TU\_t6 è quello contenuto nel PO approvato :

S.T.: 10.908 mq

S.F.: 8.218 mq

D.T.: 2.690 mq, di cui:

- mq. 1252 per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- mq. 352 per la realizzazione di spazi verde pubblico;
- mq. 1.386 per la realizzazione della nuova viabilità.

S.E.: 2.250 mq

## **10) MODIFICHE AD ALCUNI ARTICOLI DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE**

La modifica consiste in alcune integrazioni e specificazioni di carattere normativo , in particolare per quanto riguarda gli articoli :

artt. 18.4, 18.5, 18.7 , riguardanti le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico;

art. 26.4, riguardante la possibilità di piccoli ampliamenti una tantum a strutture produttive , in particolare artigianali, esistenti nelle zone BI a prevalente funzione residenziale;

art. 27.e seguenti , riguardante la possibilità di derogare alle altezze massime previste per gli edifici produttivi per esigenze produttive e tecnologiche.

## D-VERIFICHE DIMENSIONALI

Dall'esame delle successive tabelle si evidenziano le modifiche dimensionali in rosso per le singole UTOE.

Nella UTOE 1 -Castelli Ovest vi è un incremento (+ 3.000) della funzione d) e riguarda il recupero della ex-cartiera San Giovanni a Pietrabuona , TU\_r17.

Nella UTOE 3- Centro vi è una riduzione della funzione residenziale a) di mq. 7.476 a seguito delle modifiche nei comparti TU\_r6, TU\_r7, TU\_r4 e TU\_r16, ed un aumento della funzione e) di mq. mq. 2.765, TU\_r4.

Nella UTOE 5- Collodi comparto TU\_t26 vi è una riduzione della funzione a) di mq. 1.837 ed un incremento della funzione c) di mq. 1.500.

Nella UTOE 7 -Le Due Pescie vi è un incremento della funzione a) di mq. 3.000 (RSA)TU\_r18 ed un incremento della funzione b) TU\_ra2 dovuto in parte al trasferimento di mq. 5.710 della SE produttiva presente nel comparto TU\_r6 e r7, ed in parte a compensazione per l'acquisizione delle aree al demanio comunale per la realizzazione del nuovo istituto Lorenzini negli stessi comparti TU\_r6 e r7.

Nella UTOE 6 -Veneri vi è un incremento di SE per servizi pubblici e pertanto non vengono valutati nel dimensionamento in quanto si configurano come standard pubblici.

Tutte le variazioni dimensionali di SE contenute nella presente Variante Semplificata sono coerenti con dimensionamento del PS vigente ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

U.T.O.E.1- Castelli Ovest – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |              |              | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                          |          |  |
|---|---|--------------|--------------|---|--------------------------|----------|--|
|   |   |              |              | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                          |          | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso    | Totale       | NE - Nuova Edificazione<br>art.25 c.1; 26;<br>27; 64 c.6                      | R - Riuso<br>art.64 c. 8 | Totale   | NE - Nuova Edificazione<br>art. 25 c. 2              |
| <b>a) Residenziale</b>                                | 648   | 3.240        | <b>3.888</b> |   | 0                        | 0        |  |
| <b>b) Industriale e artigianale</b>                   | 0   | 0            | <b>0</b>     | 0   | 0                        | 0        | 500  |
| <b>c) Commercio al dettaglio</b>                      | 0   | 0            | <b>0</b>     | 0   | 0                        | 0        | 500  |
| <b>d) Turistico-Ricettiva</b>                         | 0   | 0            | <b>0</b>     | 0   | 0                        | 0        | 2.000  |
| <b>e) Direzionale e di servizio</b>                   | 0   | 0            | <b>0</b>     | 0   | 0                        | 0        | 1.000  |
| <b>f) Commerciale all'ingrosso e depositi</b>         | 0   | 0            | <b>0</b>     | 0   | 0                        | 0        | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>648</b>  | <b>3.240</b> | <b>6.888</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b> | <b>4.000</b>   |

U.T.OE.2. -Castelli Est – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |               |               | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                          |            |  |
|---|---|---------------|---------------|---|--------------------------|------------|--|
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso     | Totale        | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                          |            | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   |   |               |               | NE - Nuova Edificazione<br>art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                         | R - Riuso<br>art.64 c. 8 | Totale     | NE - Nuova Edificazione<br>art. 25 c. 2              |
| <b>a) Residenziale</b>                                | 840   | 4.200         | <b>5.040</b>  |   | 0                        | <b>0</b>   |  |
| <b>b) Industriale e artigianale</b>                   | 0   | 4.200         | <b>4200</b>   | 100   | 0                        | <b>100</b> | 500  |
| <b>c) Commercio al dettaglio</b>                      | 0   | 0             | <b>0</b>      | 0   | 0                        | <b>0</b>   | 500  |
| <b>d) Turistico-Ricettiva</b>                         | 0   | 5.000         | <b>5000</b>   | 0   | 0                        | <b>0</b>   | 2.000  |
| <b>e) Direzionale e di servizio</b>                   | 0   | 0             | <b>0</b>      | 0   | 0                        | <b>0</b>   | 1.000  |
| <b>f) Commerciale all'ingrosso e depositi</b>         | 0   | 0             | <b>0</b>      | 0   | 0                        | <b>0</b>   | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>840</b>  | <b>13.400</b> | <b>14.240</b> | <b>100</b>  | <b>0</b>                 | <b>100</b> | <b>4.000</b>   |

U.T.O.E.3.- Centro – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |                             |               | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                          |          |  |
|---|---|-----------------------------|---------------|---|--------------------------|----------|--|
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso                   | Totale        | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                          |          | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   |   |                             |               | NE - Nuova Edificazione<br>art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                         | R - Riuso<br>art.64 c. 8 | Totale   | NE - Nuova Edificazione<br>art. 25 c. 2              |
| <b>a) Residenziale</b>                                | 885   | <del>23.666</del><br>16.190 | <b>17.075</b> |   | 0                        | <b>0</b> |  |
| <b>b) Industriale e artigianale</b>                   | 0   | 0                           | <b>0</b>      | 0   | 0                        | <b>0</b> | 500  |
| <b>c) Commercio al dettaglio</b>                      | 2.250   | 4.500                       | <b>6.750</b>  | 0   | 0                        | <b>0</b> | 1.500  |
| <b>d) Turistico-Ricettiva</b>                         | 0   | 1.200                       | <b>1.200</b>  | 0   | 0                        | <b>0</b> | 1.500  |
| <b>e) Direzionale e di servizio</b>                   | 0   | <del>6.575</del><br>9.340   | <b>9.340</b>  | 0   | 0                        | <b>0</b> | 3.068  |
| <b>f) Commerciale all'ingrosso e depositi</b>         | 0   | 0                           | <b>0</b>      | 0   | 0                        | <b>0</b> | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>3.135</b>  | <b>31.230</b>               | <b>33.365</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b> | <b>6.568</b>   |

U.T.O.E.4- Colleviti – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |           |          | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                       |          |  |
|---|---|-----------|----------|---|-----------------------|----------|--|
|   |   |           |          | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                       |          | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso | Totale   | NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                            | R - Riuso art.64 c. 8 | Totale   | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2                 |
| a) Residenziale                                       | 0   | 0         | 0        |   | 0                     | 0        |  |
| b) Industriale e artigianale                          | 0   | 0         | 0        | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| c) Commercio al dettaglio                             | 0   | 0         | 0        | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| d) Turistico-Ricettiva                                | 0   | 0         | 0        | 0   | 0                     | 0        | 500  |
| e) Direzionale e di servizio                          | 0   | 0         | 0        | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi                | 0   | 0         | 0        | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b> | <b>500</b>   |

U.T.O.E.5-Collodi – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |              |                  | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                       |          |  |
|---|---|--------------|------------------|---|-----------------------|----------|--|
|   |   |              |                  | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                       |          | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso    | Totale           | NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                            | R - Riuso art.64 c. 8 | Totale   | NE - Nuova Edificazione art. 25 c. 2                 |
| a) Residenziale                                       | 6.928<br>5.091  | 0            | 6.028<br>5.091   |   | 0                     | 0        |  |
| b) Industriale e artigianale                          | 0   | 0            | 0                | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| c) Commercio al dettaglio                             | 0<br>1.500  | 0            | 0<br>1.500       | 0   | 0                     | 0        | 1.000  |
| d) Turistico-Ricettiva                                | 0   | 500          | 500              | 0   | 0                     | 0        | 1.500  |
| e) Direzionale e di servizio                          | 0   | 4.891        | 4.891            | 0   | 0                     | 0        | 2.000  |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi                | 0   | 0            | 0                | 0   | 0                     | 0        | 0  |
| <b>Totale</b>   | 6.928<br>6.591  | <b>5.391</b> | 12.319<br>11.982 | <b>0</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b> | <b>4.500</b>   |

U.T.O.E. 6 - Veneri – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |              |              | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                          |              |  |
|---|---|--------------|--------------|---|--------------------------|--------------|--|
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso    | Totale       | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                          |              | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   |   |              |              | NE - Nuova Edificazione<br>art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                         | R - Riuso<br>art.64 c. 8 | Totale       | NE - Nuova Edificazione<br>art. 25 c. 2              |
| a) Residenziale                                       | 5.470   | 0            | 5.470        |   | 0                        | 0            |  |
| b) Industriale e artigianale                          | 0   | 0            | 0            | 0   | 0                        | 0            | 500  |
| c) Commercio al dettaglio                             | 0   | 0            | 0            | 0   | 0                        | 0            | 1.000  |
| d) Turistico-Ricettiva                                | 0   | 2.450        | 2.450        | 1.900   | 0                        | 1.900        | 1.500  |
| e) Direzionale e di servizio                          | 0   | 0            | 0            | 250   | 0                        | 250          | 2.000  |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi                | 0   | 0            | 0            | 0   | 0                        | 0            | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>5.470</b>  | <b>2.450</b> | <b>7.920</b> | <b>2.150</b>  | <b>0</b>                 | <b>2.150</b> | <b>5.000</b>   |

U.T.O.E.7- Le due Pescie – tab. All. 2B D.G.R. 682/2017

| Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014 |               |                  | PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO<br>ex art.224 L.R. n°65/2014     |                          |              |  |
|---|---|---------------|------------------|---|--------------------------|--------------|--|
|   | NE - Nuova Edificazione   | R - Riuso     | Totale           | Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione<br>Reg. Titolo V art. 5 c. 3 |                          |              | Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione |
|   |   |               |                  | NE - Nuova Edificazione<br>art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6                         | R - Riuso<br>art.64 c. 8 | Totale       | NE - Nuova Edificazione<br>art. 25 c. 2              |
| a) Residenziale                                       | 4.659<br>7.659  | 0             | 4.659<br>7.659   |   | 0                        | 0            |  |
| b) Industriale e artigianale                          | 13.500  | 0<br>13.000   | 13.500<br>26.500 | 0   | 0                        | 0            | 1.000  |
| c) Commercio al dettaglio                             | 0   | 0             | 0                | 2.030   | 0                        | 2.030        | 1.000  |
| d) Turistico-Ricettiva                                | 0   | 0             | 0                | 0   | 0                        | 0            | 1.000  |
| e) Direzionale e di servizio                          | 7.583   | 0             | 7.583            | 0   | 0                        | 0            | 2.000  |
| f) Commerciale all'ingrosso e depositi                | 0   | 0             | 0                | 0   | 0                        | 0            | 0  |
| <b>Totale</b>   | <b>28.742</b>   | <b>13.000</b> | <b>41.742</b>    | <b>2.030</b>  | <b>0</b>                 | <b>2.030</b> | <b>5.000</b>   |

Nelle tabelle seguenti si riporta il confronto tra il dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale, quello previsto dal Piano Operativo vigente, e quello ottenuto con la presente Variante Semplificata.

## NUOVE COSTRUZIONI

| DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE |               |               |               |                     |                           |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------------|
|  | Residenza     | Produttivo    | Commerciale   | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1   | 1.000         | -             | -             | -                   | -                         |
| UTOE 2   | 950           | -             | -             | -                   | -                         |
| UTOE 3   | 18.250        | 8.500         | 4.000         | 4.000               | 7.000                     |
| UTOE 4   | 1.050         | -             | -             | -                   | -                         |
| UTOE 5   | 7.250         | 1.500         | 2.000         | 4.000               | 3.000                     |
| UTOE 6   | 13.250        | 1.500         | 2.000         | 2.000               | 3.000                     |
| UTOE 7   | 21.000        | 5.000         | 7.500         | -                   | 8.000                     |
| <b>Totale</b>  | <b>62.750</b> | <b>16.500</b> | <b>15.500</b> | <b>10.000</b>       | <b>21.000</b>             |

| DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE |               |               |              |                     |                           |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------------------|
|   | Residenza     | Produttivo    | Commerciale  | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1                                      | 648           | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 2                                      | 840           | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 3                                      | 885           | -             | 2.250        | -                   | -                         |
| UTOE 4                                      | -             | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 5                                      | 6.928         | -             | -            | -                   | 0                         |
| UTOE 6                                      | 5.470         | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 7                                      | 4.659         | 13.500        | -            | -                   | 7.583                     |
| <b>Totale</b>                               | <b>19.430</b> | <b>13.500</b> | <b>2.250</b> | <b>-</b>            | <b>7.583</b>              |

| DIMENSIONAMENTO VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO |               |               |              |                     |                           |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------------------|
|   | Residenza     | Produttivo    | Commerciale  | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1                                      | 648           | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 2                                      | 840           | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 3                                      | 885           | -             | 2250         | -                   | -                         |
| UTOE 4                                      | -             | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 5                                      | 5.091         | -             | 1.500        | -                   | -                         |
| UTOE 6                                      | 5.470         | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 7                                      | 7.659         | 13.500        | -            | -                   | -                         |
| <b>Totale</b>                               | <b>20.593</b> | <b>13.500</b> | <b>3.750</b> | <b>-</b>            | <b>7.853</b>              |

## INTERVENTI DI RECUPERO

| DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE |               |            |               |                     |                           |
|--|---------------|------------|---------------|---------------------|---------------------------|
|  | Residenza     | Produttivo | Commerciale   | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1   | 2.600         | -          | 500           | 4.500               | 500                       |
| UTOE 2   | 2.100         | -          | 500           | 5.500               | 500                       |
| UTOE 3   | 48.500        | -          | 7.500         | 4.000               | 7.500                     |
| UTOE 4   | 2.300         | -          | -             | 1.000               | -                         |
| UTOE 5   | 13.000        | -          | 3.000         | 2.000               | 2.250                     |
| UTOE 6   | 12.000        | -          | 2.500         | 2.000               | 1.750                     |
| UTOE 7   | 7.500         | -          | 1.500         | 1.000               | 1.500                     |
| <b>Totale</b>  | <b>88.000</b> | <b>-</b>   | <b>15.500</b> | <b>20.000</b>       | <b>14.000</b>             |

| DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE |               |               |              |                     |                           |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------------------|
|   | Residenza     | Produttivo    | Commerciale  | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1                                      | 3.240         | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 2                                      | 4.200         | 4.200*        | -            | 5.000               | -                         |
| UTOE 3                                      | 23.666        | -             | 4.500        | 1.200               | 6.575                     |
| UTOE 4                                      | -             | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 5                                      | -             | -             | -            | 500                 | 4.891                     |
| UTOE 6                                      | -             | -             | -            | 2.450               | -                         |
| UTOE 7                                      | -             | -             | -            | -                   | -                         |
| <b>Totale</b>                               | <b>31.106</b> | <b>4.200*</b> | <b>4.500</b> | <b>9.150</b>        | <b>11.466</b>             |

\*Strutture esistenti che si rinnovano senza cambio di destinazione

| DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO VIGENTE |               |               |              |                     |                           |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------------------|
|   | Residenza     | Produttivo    | Commerciale  | Turistico-Ricettivo | Direzionale e di servizio |
| UTOE 1  | 3.240         | -             | -            | 3.000               | -                         |
| UTOE 2  | 4.200         | 4.200*        | -            | 5.000               | -                         |
| UTOE 3  | 16.190        | -             | 4.500        | 1.200               | 6.575                     |
| UTOE 4  | -             | -             | -            | -                   | -                         |
| UTOE 5  | -             | -             | -            | 500                 | 4.891                     |
| UTOE 6  | -             | -             | -            | 2.450               | -                         |
| UTOE 7  | -             | 13.000**      | -            | -                   | -                         |
| <b>Totale</b>   | <b>23.630</b> | <b>17.200</b> | <b>4.500</b> | <b>12.150</b>       | <b>11.466</b>             |

\*Strutture esistenti da rinnovare senza cambio di destinazione .

\*\* Per recupero con trasferimento e compensazione art. 101 L.R. 65/2014.