

COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA
POSTA IN PESCIA FRAZIONE CARDINO VIA PROVINCIALE
LUCCHESI, CON CONTESTUALE VARIANTE - NON
SOSTANZIALE - AL P.R.G. IN VIGENZA**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

c.1 dell'art. 11 del D.lgs. 16 gennaio 2008 n.4
Art. 22 e Allegato 1 Legge Regionale 12 febbraio 2010, n° 10

PROPRIETA': FRANCHI NARA E PAOLICCHI ALDA MARIA

STUDIO TECNICO
architetto Chiara Talini

Oggetto: **Verifica di assoggettabilità L.R. 10/2010** e s.m.i. di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata dell'area posta in Pescia, frazione Cardino, via Provinciale Lucchese, con contestuale variante - non sostanziale - al P.R.G. in vigore.

La sottoscritta **architetto Chiara Talini** (Codice Fiscale TLN CHR 63R45 A561N - Partita IVA 01245240476), nata a Montecatini Terme (PT) il 05/10/1963, residente a Monsummano Terme (PT) in Via Tre Fontane n° 235, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia al N° 290 della sez. A.

nella sua qualità di **tecnico incaricato** per l'estensione della verifica di cui all'oggetto.

ESEGUE

per quanto di sua competenza professionale la presente verifica

PRESO ATTO

1. del Piano di Lottizzazione in epigrafe a firma dell'Arch. P. Carlo Noè di Como;
2. della Relazione Geologico – Tecnica a riscontro della Lottizzazione in epigrafe a firma del Dr Franco Menetti geologo;
3. vincoli territoriali sovraordinati e di quelli puntuali;
4. del Piano Territoriale di Coordinamento di Pistoia;
5. del Piano Strutturale del Comune di Pescia in vigore;
6. della Variante al PRG del Comune di Pescia in vigore;
7. dei Piani Attuativi Unitari dell'UTOE 5 "Collodi".

CONSIDERATO CHE

1. la “Valutazione dei piani” del Piano Strutturale del Comune di Pescia¹ che, nella complessità dei suoi elaborati tecnici, è comprensiva anche di “Valutazione Ambientale Strategica” redatta ai sensi della L.R. 10 del 12 febbraio 2010;
2. le opere oggetto della presente “**verifica di assoggettabilità**” circa la richiesta di variante allo strumento urbanistico in vigore (PRG)² sono riferite al parziale adempimento (minor consistenza) di un comparto edilizio già esistente.

Opere comunque riferite **a una valutazione ambientale strategica già adempiuta in sede di redazione dello stesso P.S.**: strumento urbanistico approvato e operante a disciplina dell'intero territorio comunale di Pescia.

DATO CHE

Il P.S. comunale ha riconfermato, nello specifico trattato, le previsioni del precedente strumento urbanistico (PRG in vigore) circa l'edificabilità di un'area d'espansione “C1” ubicata all'interno dell'U.T.O.E. 5 – COLLODI³.

Area così come meglio individuata nella documentazione cartografica allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Edificabilità dell'area “C1” che attualmente, riferita agli stessi strumenti operanti sul territorio⁴, è legata all'adempimento di un unico comparto edificatorio composto di più proprietà immobiliari.

Nello specifico il comparto edificatorio previsto e realizzabile - attualmente – nella sua totale consistenza è esattamente quello previsto nella Parte V del Piano Strutturale “Stato

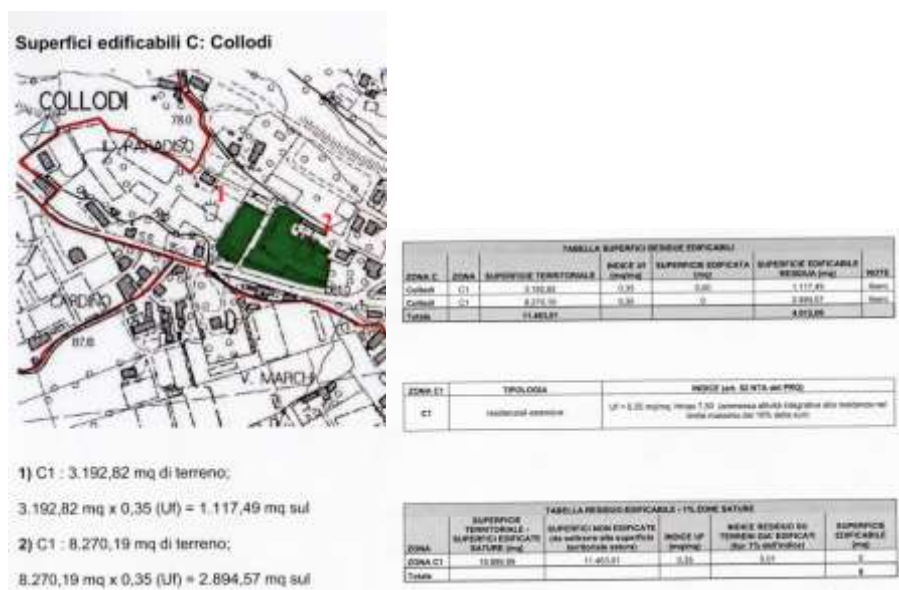
¹ metodo: pagine 12, 13 e 14 All. I Schede di valutazione dei Piani Attuativi e di Recupero residui del PRG allegati nella parte VII della Documentazione Cartografica.

² pag. 44 Documentazione Cartografica.

³ Si rimanda alle previsioni di PS allegata alla parte VII della Documentazione Cartografica.

⁴ PRG in vigore pagina 44 oltre all'intera parte VI della Documentazione Cartografica.

di Attuazione del PRG vigente: verifiche del residuo e standard": "3.1 CONTEGGIO ZONE C RESIDUO EDIFICABILE"⁵.



Si rileva che, a oggi, in detto comparto edificatorio è possibile costruire per l'intera consistenza dell'area di comparto per intervento edilizio diretto⁶, previo parere favorevole della preposta commissione comunale per il paesaggio: unica limitazione all'operatività del suddetto comparto.

Disposto questo applicabile, per le sole lottizzazioni, in armonia e in completo rispetto delle condizioni contenute nei "Piani Norma"⁷: *"...nel caso in cui vengano recepiti integralmente dagli operatori privati e/o pubblici, sono da intendersi come piani operativi a tutti gli effetti e come tali da convenzionare."*

Nel nostro specifico è richiesta la parziale operatività del sopra detto comparto edificatorio ovvero il suo spezzamento in due diversi comparti legati all'effettiva proprietà dei lotti di terreno cui ci si riferisce: Tavole "Soluzione stralcio, zonizzazione, planimetria scala

⁵ Estratto P.S. "Stato di Attuazione del PRG vigente: verifiche del residuo e standard" in parte VI della Documentazione Cartografica.

⁶ NTA P.R.G. art. 20 – COMPARTI URBANISTICI (C/U) – art. 21 – PIANI NORMA – art. 22 – PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU) in Parte VI bis della Documentazione Cartografica.

⁷ Estratto Art. 21 NTA PRG in vigore di cui alla precedente nota.

1:2.000” e suoi elaborati tecnici a firma del progettista della lottizzazione Arch. P. Carlo Noè in allegato alla parte VIII della Documentazione Cartografica.

Definizione diversa del comparto edificatorio che comporta l'immissione – all'interno del piano di lottizzazione – di un elemento diverso non previsto nel PIANO NORMA.

Preso atto che le stesse NTA del PRG in vigore recitano (art.21): *“Nel caso che vengano accolte con richieste di modifiche che riguardino solo una diversa ma non sostanziale ripermetrazione delle aree pertinenti a ciascuna destinazione d'uso prevista senza riduzione delle aree a destinazione pubblica e senza aumento di volumetrie, I PIANI NORMA, così modificati, potranno essere approvati dal Consiglio Comunale. Nel caso infine che nei PIANI NORMA se ne proponga una sostanziale modifica si dovrà procedere ad una sostanziale variante al P.R.G..”*

Dato che la modifica della consistenza dell'area cui ci si riferisce comporta variazione alla cartografia associata allo strumento urbanistico in vigore, ovvero comporta una diversa perimetrazione dell'area di lottizzazione così come pregiata mente indicata nello strumento urbanistico in vigore⁸: situazione disciplinata dalle norme sopra citate.

E dato che

detta ripermetrazione dell'area di lottizzazione non comporta né variazione di tipologia né aumento di volumetria né riduzione di aree a destinazione pubblica: il tutto dimostrato dagli elaborati del progetto cui ci si riferisce⁹.

P.Q.M.

⁸ Allegato VI della Documentazione Cartografica

⁹ Elaborati prodotti parzialmente alla Parte VIII della Documentazione Cartografica. A tal uopo si precisa che non si producono gli elaborati relativi al progetto della lottizzazione poiché detto progetto (distanze, volumetrie, altezze, tipologie ecc.) è stato dimensionato in armonia con i disposti del PRG in vigore ovvero è pienamente rispondente alla scheda norma a cui si riferisce.

ricorre il caso di variante non essenziale al PRG e pertanto, tale variazione, per avere efficacia dovrà essere necessariamente approvata dal competente Consiglio Comunale.

PRESO ATTO CHE

Il c.1 dell'art. 11 del D.lgs. 16 gennaio 2008 n.4

“La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma comprendente, secondo le disposizioni di:

a) una verifica di assoggettabilità”

P.Q.M.

AI SENSI DELL'ALLEGATO 1 Legge Regionale 12 febbraio 2010, n° 10

SI ESEGUE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

In primo luogo,

La scheda NORMA (PRG in vigore) cui ci si riferisce prevede un comparto che, suddiviso in due Unità Minime d'intervento (UMI), è costituito dalle particelle 674, 857, 540, 83, 82, 858, 856 e 86 del foglio di mappa n° 86 del Comune di Pescia per una consistenza totale di area di lottizzazione di 10.660 mq¹⁰.

In secondo luogo,

il “progetto stralcio” a variante del PRG di cui sopra è riferito a una minore consistenza del comparto, di cui sopra, ed è precisamente riferita alla sola proprietà dell'ex “Vivaio Costantino Franchi” costituita dalle sole particelle 83, 82, 858, 856 e 86 del foglio di mappa n° 86 del Comune di Pescia per una consistenza totale di area di lottizzazione di 8.694 mq.

¹⁰ E precisamente costituiti da: comparto C1 ovest superficie 2.683 mq + comparto C1 est superficie 6.011 mq + 1.986 mq comparto C1 est di proprietà di terzi.

In terzo luogo,

i tracciati stradali (strada di progetto) e le opere di urbanizzazione (verde pubblico) della scheda norma in vigore sono interamente contenuti¹¹, e presenti, all'interno della proprietà dell'ex Vivaio Costantino Franchi meglio identificato al soprastante punto 2 e oggetto di richiesta di variazione di perimetrazione urbanistica.

Pertanto l'eventuale diminuzione del comparto edificatorio (consistenza dimensionale) non comporta il decadimento di alcuna previsione urbanistica né tantomeno la perdita di spazi pubblici né di infrastrutture, in virtù delle quali, è stata dimensionata la scheda progetto cui ci si riferisce.

In quarto luogo,

è stata eseguita verifica circa il dimensionamento degli standard (verde e quanto altro), di cui al DM 1444/1968 e s.m.i. in ossequio anche agli specifici disposti in materia urbanistica (PRG, PS e PTC), dell'area ex vivaio Franchi interessata da variante di perimetro di lottizzazione.

Verifica eseguita in corretta e fedele applicazione degli indici urbanistici, tipologie e quanto altro specificatamente indicato nel progetto - norma in vigore.

Tale dimensionamento (parte ottava elaborati cartografici) – verifica degli standard - è risultato congruo sia con i disposti di legge in materia sia con le norme puntuali di pianificazione

ovvero

lo stralcio progetto per la lottizzazione Franchi è, e risulta compatibile, anche per il numero degli abitanti previsti per la nuova lottizzazione ed è in completa armonia di norma e di disposto specifico di legge in materia.

In quinto luogo,

si rileva e si torna a ripetere che la c.d. "lottizzazione Franchi" non altera in alcun modo la scheda progetto (norma) cui ci si riferisce – e per la quale è proposta variante - perché:

- vede realizzarsi al suo interno tutte le previsioni in essa contenute e precisamente "la

¹¹ Fatto salvo per i soli parcheggi delle unità che s'intende stralciare

strada di progetto” e “l’area a verde pubblico”, lasciando inalterato il planivolumetrico in vigore.

- non danneggia in alcun modo – in rapporto alle previsioni urbanistiche del sito e alle sue prescrizioni- le proprietà residue ovvero quelle escluse (particelle 674, 857 e 540 del foglio di mappa n° 86 del Comune di Pescia) dal presente stralcio di lottizzazione che possono altresì adempiere, quanto di loro competenza, in separata sede applicando gli indici, tipologie e quanto altro per esse specificatamente prescritto dalle NTA.

In sesto luogo,

preso atto delle previsioni di settore riferite anche agli altri piani e programmi gerarchicamente ordinati, estratti e interamente presenti nella cartografia di settore allegata (Documentazione Cartografica: PTC che nella sua ultima variante ha recepito le previsioni del PIT), considerato che l’intervento di progetto (lottizzazione Franchi) non influenza in alcun modo le previsioni contenute negli strumenti urbanistici a esso sovraordinati (comunali, provinciali e regionali).

Si dichiara, sotto questo specifico motivo, con esse compatibili ed in armonia.

In settimo luogo,

l’adempimento di tale piano è in armonia con i disposti di attuazione con la normativa comunitaria nel settore dell’ambiente perché:

- si creano residenze per la risorsa culturale di Collodi: obiettivi di pianificazione;
- si elimina definitivamente un’attività vivaistica in un’area caratterizzata da un’estrema vulnerabilità degli acquiferi: pag.31 e pag. 37 della Documentazione Cartografica;
- la pertinenza dell’intervento con la sostenibilità dell’ambiente, delle risorse culturali e di quanto altro dovuto è offerta dalla VAS già effettuata in sede di redazione dello strumento urbanistico comunale (PS): allegata in estratto, per quanto di spettanza, alla parte settima della documentazione cartografica;

SI CONCLUDE
DICHICIARANDO CHE

La Lottizzazione Franchi non richiederebbe l'adempimento di una nuova VAS, sempre se pregiata mente autorizzato dall'autorità competente, perché rientrante nei disposti della lettera c) comma 3 dell'articolo 5 – Ambito di applicazione – della L.R. 12 febbraio 2010, n.10¹² e per il quale è prevista “Procedura di verifica di assoggettabilità” ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 della stessa legge regionale: *“...il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato I alla presente legge”.*

In riferimento all'allegato I alla LR 10/2010, si ritiene che l'adempimento di una diversa perimetrazione di lottizzazione sia possibile e adempibile in assenza di estensione di una nuova VAS sia per le motivazioni sopra relazionate e circostanziate sia perché la scheda di valutazione presente nelle aree edificatorie residue del PRG in vigenza è sovrapponibile a quella contenuta nel valutazione strategica del P.S. comunale che recita testualmente: *“Le aree si trovano in prossimità di urbanizzazioni recenti già servite da urbanizzazioni primarie e secondarie. Le nuove funzioni da insediare nelle aree C1 non costituiscono quindi interventi d'impatto sulle infrastrutture esistenti possono avvalersi dell'impianto di depurazione comunale di*

¹² “L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi: c) per piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti”

Macchie di San Piero essendo servite dall'acquedotto che passa parallelamente alla Statale lucchese".¹³

Si torna inoltre a ripetere che le aree di lottizzazione – comprensivo delle implementazioni di carico urbanistico - nonché quelle relative alle aree da destinarsi a “verde pubblico”, “viabilità pubblica”, “rispetto stradale” e quanto altro presente e indicato nella stessa lottizzazione Franchi, nella sua stesura attuale, è già stato preventivamente indicato, identificato e previsto dagli strumenti urbanistici operanti sul territorio cui ci si riferisce: variante al PRG in vigore e PS del Comune di Pescia, PTC della Provincia di Pistoia e PIT della Regione Toscana.

Si ripete anche che l'aumento di carico urbanistico in tale area è stato ampiamente previsto – e auspicato - da tutti gli strumenti di pianificazione operanti sul territorio: *“Le previsioni di crescita per l'UTOE 5 Collodi sono connesse allo sviluppo turistico previsto all'interno di specifici progetti del PS per questa area di pregio paesaggistico e culturale del territorio di Pescia”.¹⁴*

E che detto intervento è pienamente compatibile con il territorio in cui si trova (supportato da infrastrutture e da quanto necessario all'attività residenziale) oltre ad essere in sincronia con disposti di tutela e con le previsioni di sviluppo previste per la valorizzazione dello stesso territorio nonché per il suo rilancio quale “risorsa culturale”. Obiettivo questo perseguito dalla pianificazione locale¹⁵ e dagli strumenti di pianificazione, a esso, gerarchicamente sovraordinati (dal PTC provinciale al PIT regionale) perché è compatibile con l'ambiente in cui si trova, in equilibrio e in armonia con le sue risorse territoriali e nel

¹³ Estratto pag. 124 “Schede di valutazione dei Piani” in allegato VII della Documentazione Cartografica.

¹⁴ Estratto di PS a pagina 3 “Allegato I – Schede di valutazione dei Piani Attuativi e di Recupero residui del PRG – in allegato VII della Documentazione Cartografica.

¹⁵ Unità Minime d'Intervento (UMI), comparto edificatorio, U.T.O.E. n°5 Collodi, Variante al P.R.G. di Pescia in Vigenza e sue NTA, P.S. di Pescia, comprensivo di NTA e dei suoi allegati.

pieno rispetto dei disposti di tutela sovraordinata: idrogeologica, storica, paesaggistica e naturalistica.

Si precisa inoltre che detto intervento non insiste in area di tutela SIR – pSIC Alta Valle del Fiume Pescia di Pescia.

Si conclude – estrapolando – dalla Relazione di Sintesi della VAS adempiuta dal Comune di Pescia in sede di redazione del P.S. che recita a pagina 23: *“In particolare si sono presi in considerazione i (...) Piani Attuativi che possono incidere in modo significativo sul contesto territoriale di Pescia sia in termini di opportunità d’impatti e pressioni.”*

Si rileva che in sede di VAS già adempiuta, su detti Piani attuativi è stato verificato la:

- coerenza delle scelte urbanistiche con lo stato dei luoghi;
- coerenza normativa;
- coerenza urbanistica;
- sostenibilità dell’aumento del carico insediativo.

Tanto doveva la scrivente per adempimento dell’incarico conferitole.

Pescia, 20 dicembre 2012

In fede
Arch. Chiara Talini



DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

PARTE PRIMA pagine 4-5:

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E SUO INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

- COROGRAFIA – UBICAZIONE TOPOGRAFICA – scala 1:10.000 (p.4).
- ESTRATTO CATASTALE scala 1:2.000 (p.4).
- VISIONE SATELLITARE (Google Earth) al 26 giugno 2010 (p.5).
- FOTO AEREA (Estratta da perizia geologica) antecedente al 2005 (p.5).

PARTE SECONDA pagine 6-9:

CARTOGRAFIA TEMATICA ESTRATTA ON LINE DAL SITO DEL **COMUNE DI PESCIA** scala 1:10.000.

- ESTRATTO DI INQUADRAMENTO GENERALE (OROGRAFIA, IDROGRAFIA, CENTRI AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA) (p.6).
- ESTRATTO DI "VINCOLO DEL TERRITORIO BOSCATO (L.R. 39/2000) (p.7).
- ESTRATTO DI "VINCOLO IDROGEOLOGICO (REGIO DECRETO N.3267 DEL 1923)"(p.7).
- ESTRATTO DI "VINCOLI PAESAGGISTICI (ACQUE PUBBLICHE R.D. 1775/33, ACQUE SOTTERRANEE, VINCOLO PAESAGGIO D.LGS 42/2004, EX 1497/39 E L.431/85)" (p.8).
- ESTRATTO DI "FRAGILITÀ IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA" (p.8).
- ESTRATTO DI "USO DEL SUOLO" (p.9).

PARTE TERZA pagine 10-34:

PTC ESTRATTO ONLINE (11 DICEMBRE 2012) FUORI SCALA CONVENZIONALE DALL'APPOSITO SPORTELLO CARTOGRAFICO DELLA PROVINCIA DI PISTOIA.

DA QUADRO CONOSCITIVO PTC pagine 10-21:

- ESTRATTO CARTA QC02 " USO DEL SUOLO" (p.10).
- ESTRATTO CARTA QC03 "RISORSE FORESTALI" (p.11).
- ESTRATTO CARTA QC04 "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (p.12).
- ESTRATTO CARTA QC05 "VINCOLI E SALVAGUARDIE DEL SISTEMA IDRAULICO. AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO" (p.13).
- ESTRATTO CARTA QC06 "AREE PROTETTE EX D.C.R. 296/88 E SUCC. MODIF." (p.14).
- ESTRATTO CARTA QC07 "VINCOLI PAESAGGISTICI EX L.431/85" (p.15).
- ESTRATTO CARTA QC08 "CARTA CLIMATOLOGICA"(p.16).
- ESTRATTO CARTA QC09 "STRATIGRAFIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI" (p.17).
- ESTRATTO CARTA QC010 "MOSAICO DEI PRGC: PIANURA P.SE E VALDINIEVOLE" (p.18).
- ESTRATTO CARTA QC11 "STATO ATTUALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' RETI VIARIE E IMPIANTI A FUNE" (p.19).
- ESTRATTO DI CARTA QC12 "SCHEMA DEL PIANO SMALTIMENTO RIFIUTI DCP N.66 DEL 10.04.2001"(p.20).
- ESTRATTO DI CARTA QC13 "CENSIMENTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI" (p.21).

DA TAVOLE DI PROGETTO pagine 22-34:

- ESTRATTO CARTA P01 "INQUADRAMENTO TERRITORIALE. SISTEMI TERRITORIALI DI PROGRAMMA E LOCALI" (p.22).
- ESTRATTO CARTA P02 "LA CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI URBANI E RURALI E LE PERMANENZE STORICHE" (p.23).
- ESTRATTO DI CARTA P03 "LE CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI URBANI. EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO" (p.24).
- ESTRATTO DI CARTA P04 "IL TERRITORIO RURALE. LE RISORSE AGROALIMENTARI" (p.25).
- ESTRATTO CARTA P05 "IL TERRITORIO RURALE. LA STRUTTURA AGRARIA" (p.26).
- ESTRATTO DI CARTA P06 "IL TERRITORIO RURALE. GLI AMBITI DI PAESAGGIO" (p.27).
- ESTRATTO DI CARTA P07 "LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ DI PROGETTO" (p.28).
- ESTRATTO CARTA P08 "FRAGILITÀ GEOMORFOLOGICA" (p.29).
- ESTRATTO CARTA P9 "FRAGILITÀ IDRAULICA" (p.30).
- ESTRATTO CARTA P10 "FRAGILITÀ DEGLI ACQUIFERI" (p.31).
- ESTRATTO CARTA P11 "I SISTEMI FUNZIONALI. IL SISTEMA DEI VALORI PAESAGGISTICI AMBIENTALI" (p.32).
- ESTRATTO DI CARTA P12 "I SISTEMI FUNZIONALI DELLE RISORSE TURISTICHE" (p.33).
- ESTRATTO DI CARTA P13 "I SISTEMI FUNZIONALI. IL SISTEMA DEL FLOROVIVAISMO" (p.34).

PARTE QUARTA pagine 35:

CARTOGRAFIA TEMATICA VINCOLI SOVRAORDINATI DEL PIANO STRALCIO ASSETTO

IDROGEOLOGICO - PAI ARNO – scala 1:10.000.

- ESTRATTO "PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA" (p.35).
- ESTRATTO "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" (p.35).

PARTE QUINTA pagine 36-43:

CARTOGRAFIA TEMATICA ESTRATTA DAL **PS** DI PESCIA.

CARTE GEOMORFOLOGICHE – IDRAULICHE - SISMICHE – FATTIBILITÀ E PERICOLOSITÀ pag. 36-40

- ESTRATTO DI "CARTA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA" scala 1: 5.000 (p.36).
- ESTRATTO DI "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA" scala 1: 5.000 (p.36).
- ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE" scala 1: 5.000 (p.37).
- ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI" scala 1: 5.000 (p.37).
- ESTRATTO DELLA "CARTA GEOLOGICA" scala 1: 5.000 (p.38).
- ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ" scala 1:2.000 (p.39).
- Estratto DELLA "CARTA DELLA FATTIBILITÀ" scala 1:2.000 (p.40).

ALTRE CARTE DEL PS scala 1:10.000 pagine 41-43

- ESTRATTO DI "TAV. P02B, IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE E IL SISTEMA FUNZIONALE DEL FLOROVIVAISMO" (p.41).
- ESTRATTO DI "TAV.P03, LE INVARIANTI STRUTTURALI" (p.41).
- ESTRATTO DI "TAV.04, IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESAGGISTICO AMBIENTALI E LE CAVE" (p.42).

- ESTRATTO DI “TAV.P05A, DISCIPLINA VINCOLISTICA – AREE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE” (p.42).
- ESTRATTO DI “TAV.P05C, ALTRI VINCOLI” (p.42).
- ESTRATTO DI “TAV.P10, IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ, E IL SISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI DEGLI IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE” (p.43)

PARTE SESTA pagina 44:

LE DESTINAZIONI URBANISTICHE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

- ESTRATTO DEL PRG IN VIGENZA (p.44).

PARTE SESTA bis, allegato a parte nel DVD e senza numerazione:

- ESTRATTO DI N.T.A. DEL PRG IN VIGENZA – Art. 20-21 e 22 oltre a frontespizio.
- ESTRATTO DI STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE: VERIFICHE DEL RESIDUO E STANDARD, Parte V

PARTE SETTIMA, allegato a parte nel DVD e senza numerazione:

ESTRATTI DI “RAPPORTO AMBIENTALE PS DI PESCIA” AGGIORNAMENTO 2007/2010 (DPGR 4/R/2007 VALUTAZIONE INTEGRATA E LRT 10/2010 VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE)

- ESTRATTO DI ALLEGATO I – SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E DI RECUPERO RESIDUI DEL PRG – PAGINE DA 119 A 130 OLTRE A FRONTESPIZIO E QUANTO UTILE.
- ESTRATTO DI ALLEGATO II – MATRICI DELLE COERENZE – SCHEDA DI VERIFICA DELLA COERENZA DELL'UTOE 5 “RESIDUI EDIFICATORI PRG VIGENTE. SOTTOZONE C1 – RESIDENZIALI ESTENSIVE OLTRE A FRONTESPIZIO E QUANTO UTILE”.
- ESTRATTO DI ALLEGATO III – SINTESI NON TECNICA – PAGINE 24 – 25 – 48 OLTRE A FRONTESPIZIO E RELAZIONE DI SINTESI – RAPPORTO AMBIENTALE: SCHEDA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELL'UTOE 5 “COLLODI”.

PARTE OTTAVA, allegato a parte nel DVD e senza numerazione:

PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG ovvero di variazione perimetrazione di scheda norma in vigore

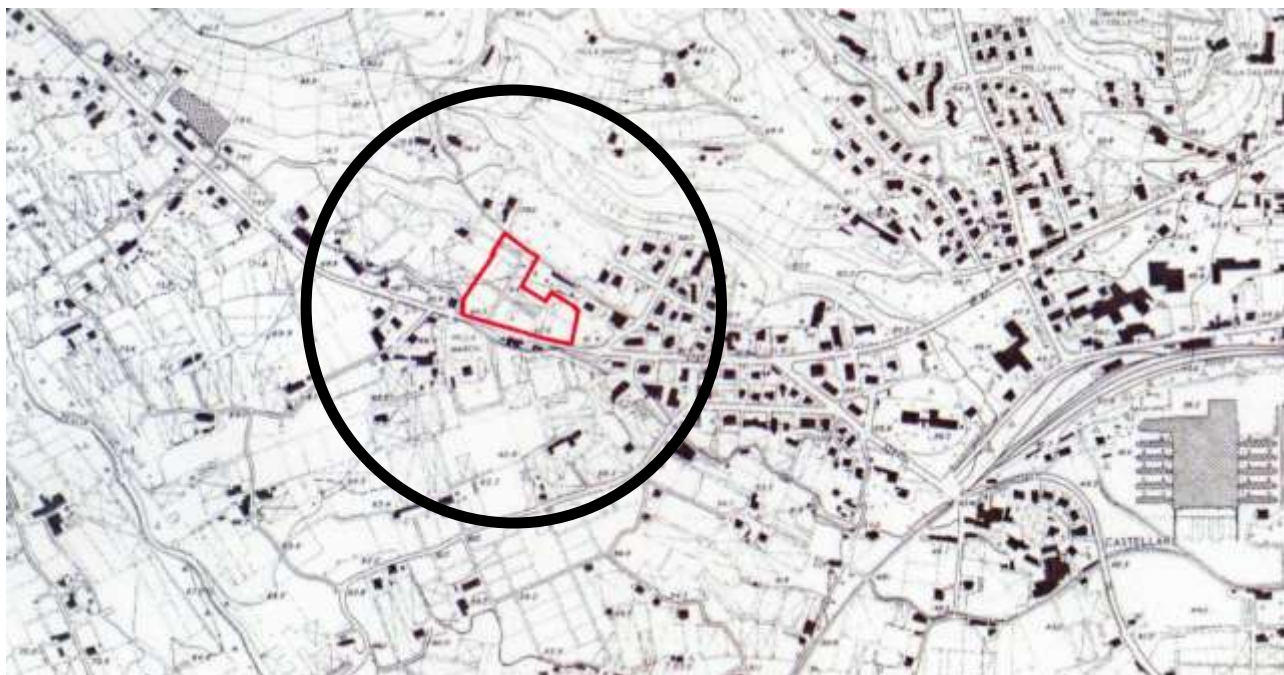
- SOLUZIONE STRALCIO, ZONIZZAZIONE, PLANIMETRIA
- VERIFICA DEGLI STANDARD
- NTA
- SCHEMA DI CONVENZIONE

PARTE NONA, allegato a parte nel DVD:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

PARTE PRIMA

COROGRAFIA – UBICAZIONE TOPOGRAFICA DELL'AREA D'INTERVENTO – scala 1:10.000



ESTRATTO CATASTALE (31 luglio 2012) scala 1:2.000



VISIONE SATELLITARE (Google Earth) al 26 giugno 2010

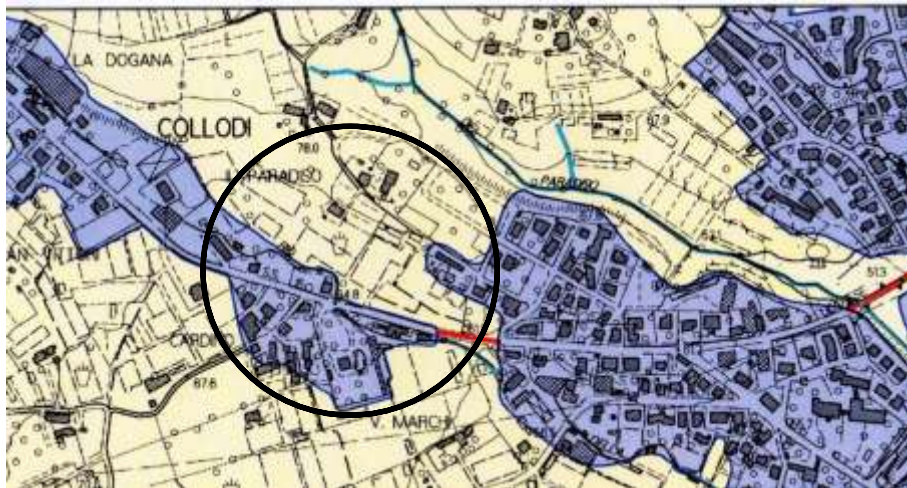


FOTO AEREA (Estratta da perizia geologica) antecedente al 2005





Estratto di Inquadramento Generale (Orografia, Idrografia, Centri ai sensi del Codice della Strada)



Estratto di Legenda



ESTRATTO DI "VINCOLO DEL TERRITORIO BOSCATO (L.R. 39/2000)




Estratto di Legenda

 Terreno Boscato sottoposto a vincolo ai sensi della L.R. 39/2000

ESTRATTO DI "VINCOLO IDROGEOLOGICO"



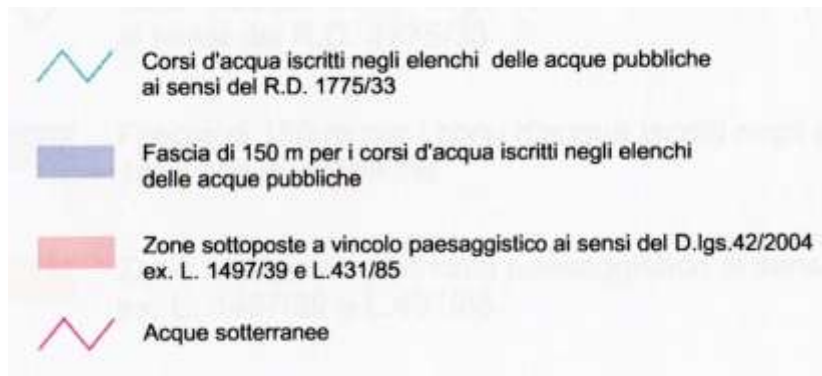
Estratto di Legenda

 Terreno vincolato ai sensi del Regio Decreto del 30 Dicembre 1923 - N°3267

ESTRATTO DI “VINCOLI PAESAGGISTICI (ACQUE PUBBLICHE R.D. 1775/33, ACQUE SOTTERRANEE, VINCOLO PAESAGGIO D.LGS 42/2004, EX 1497/39 E L.431/85)”



Estratto di Legenda



ESTRATTO DI “FRAGILITÀ IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA”



ESTRATTO “USO DEL SUOLO”



Estratto di Legenda

	colture arboree
	colture promiscue
	corsi d'acqua, canali, idrovie

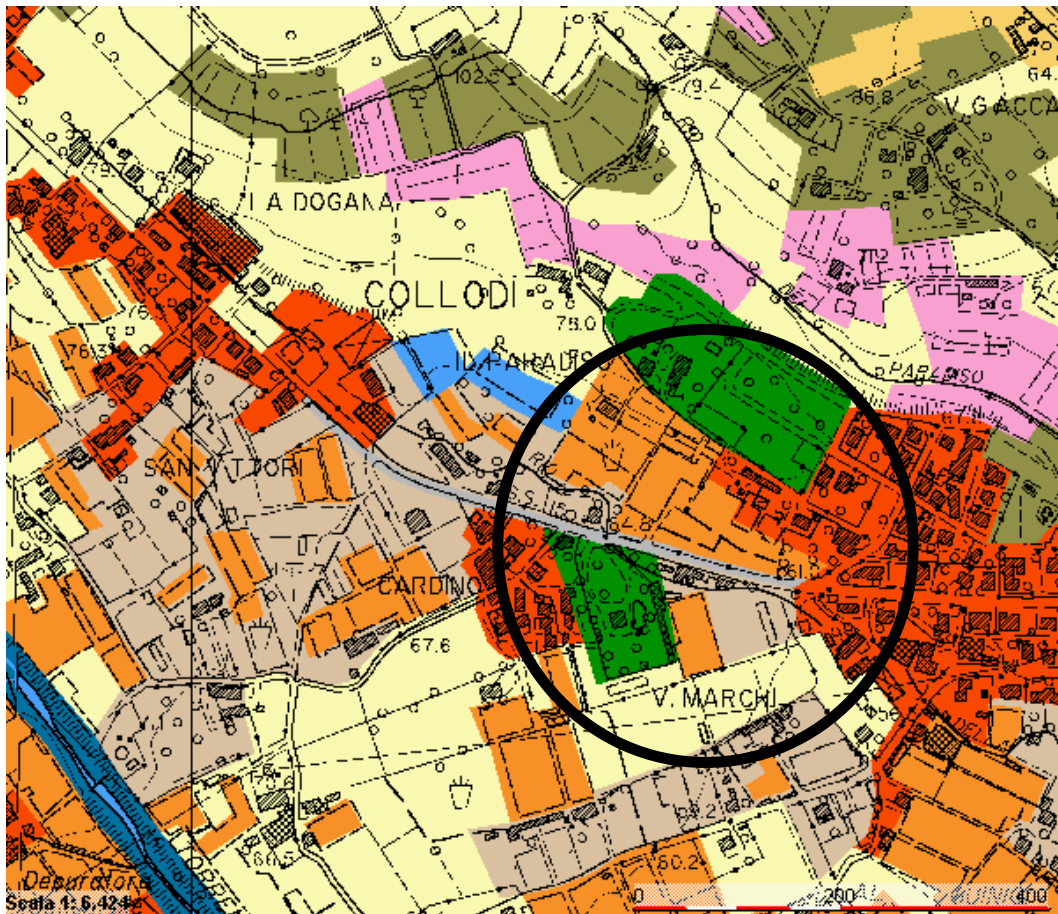
	aree verdi urbane
	aree viarie
	bacini d'acqua

	oliveti
	oliveti in condizione di abbandono

	seminativi
	serre

	vivaismo in pieno campo
---	-------------------------

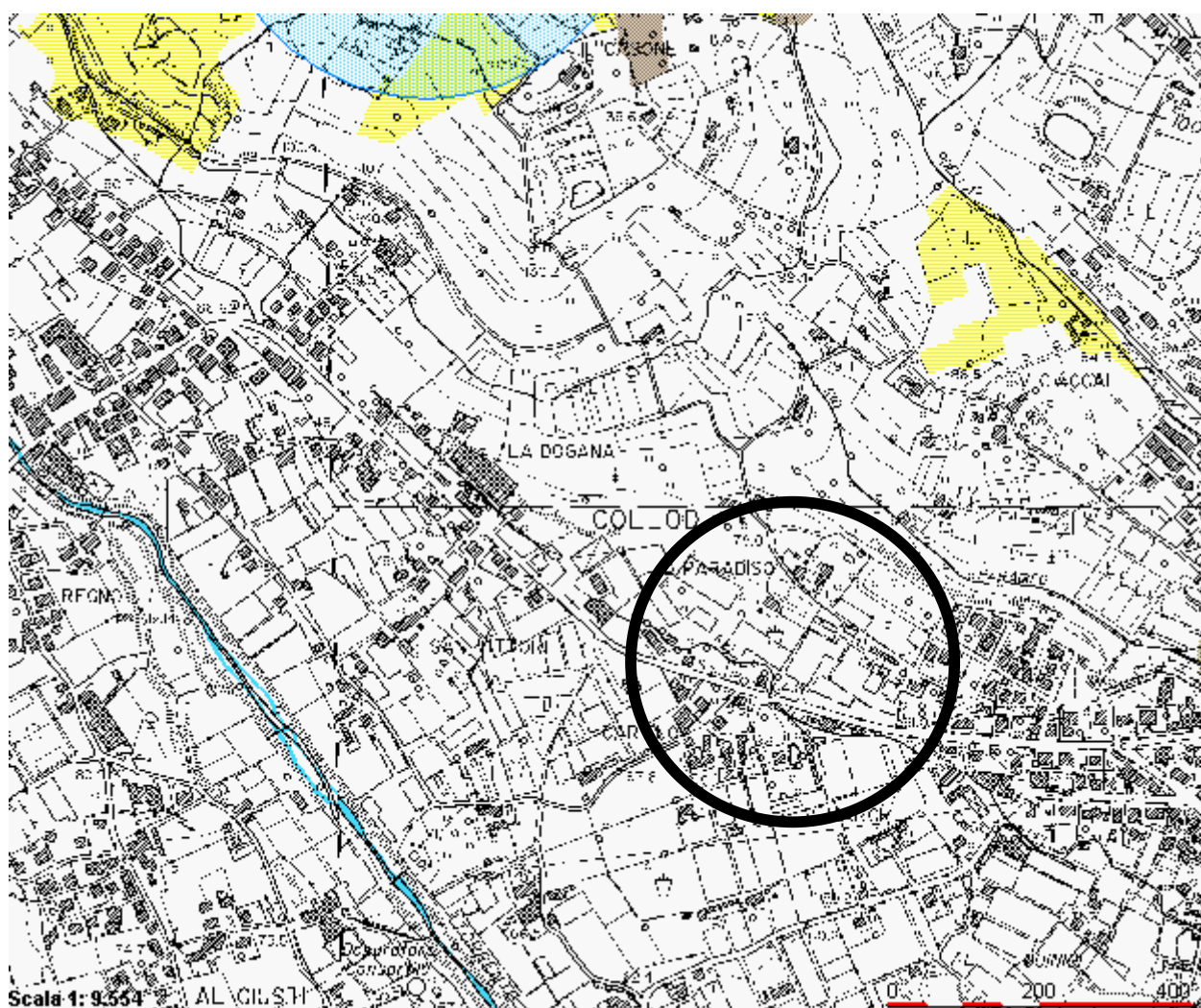
ESTRATTO CARTA QC02 “ USO DEL SUOLO”



Estratto di Legenda
“Uso del Suolo”

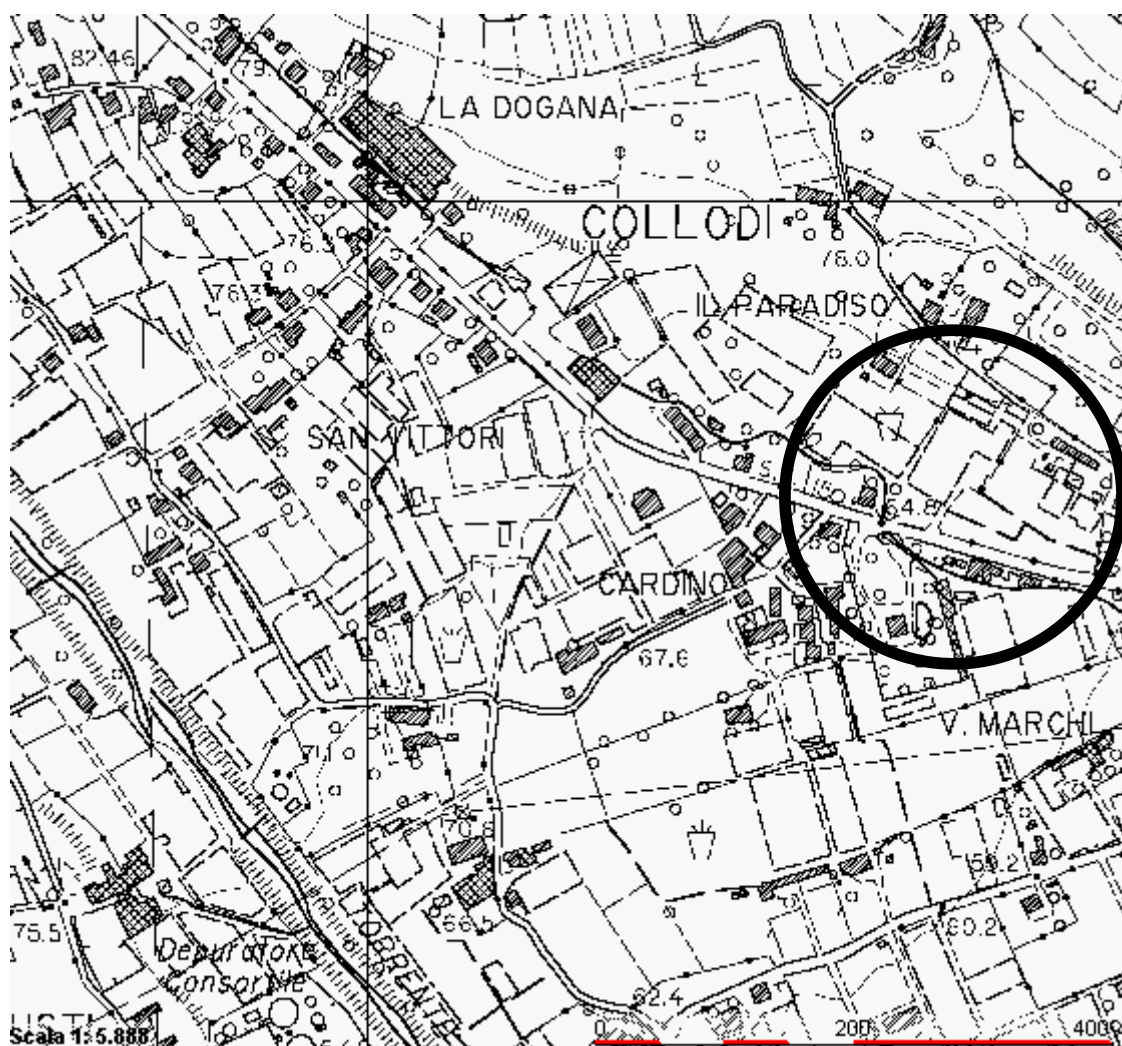


ESTRATTO CARTA QC03 “RISORSE FORESTALI”



Legenda omissa perché l'area oggetto d'intervento – nonché quelle finitime - non è riferita a risorsa forestale alcuna insistendo in area sottoposta a vincolo

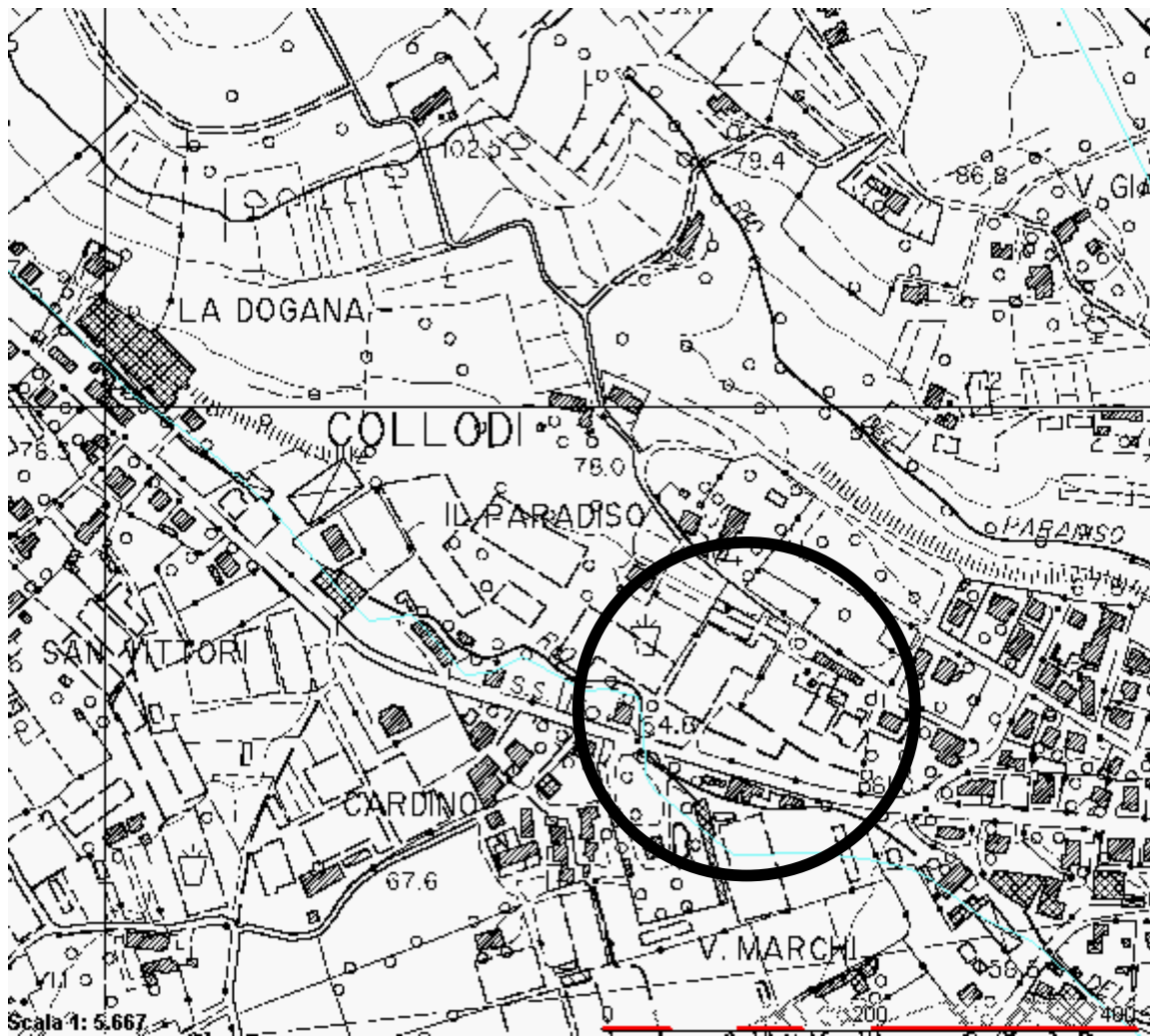
ESTRATTO CARTA QC04 "VINCOLO IDROGEOLOGICO"



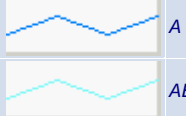
Estratto di Legenda

Confini comunali	
	
Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/33	
	Terreno VINCOLATO

ESTRATTO CARTA QC05 "VINCOLI E SALVAGUARDIE DEL SISTEMA IDRAULICO.
AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO".



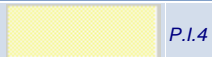
D.C.R.T. 230/94



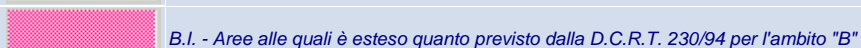
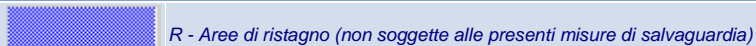
Aree a rischio idraulico molto elevato



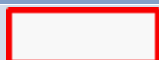
Aree a pericolosità idraulica molto elevata



D.L. 180/98

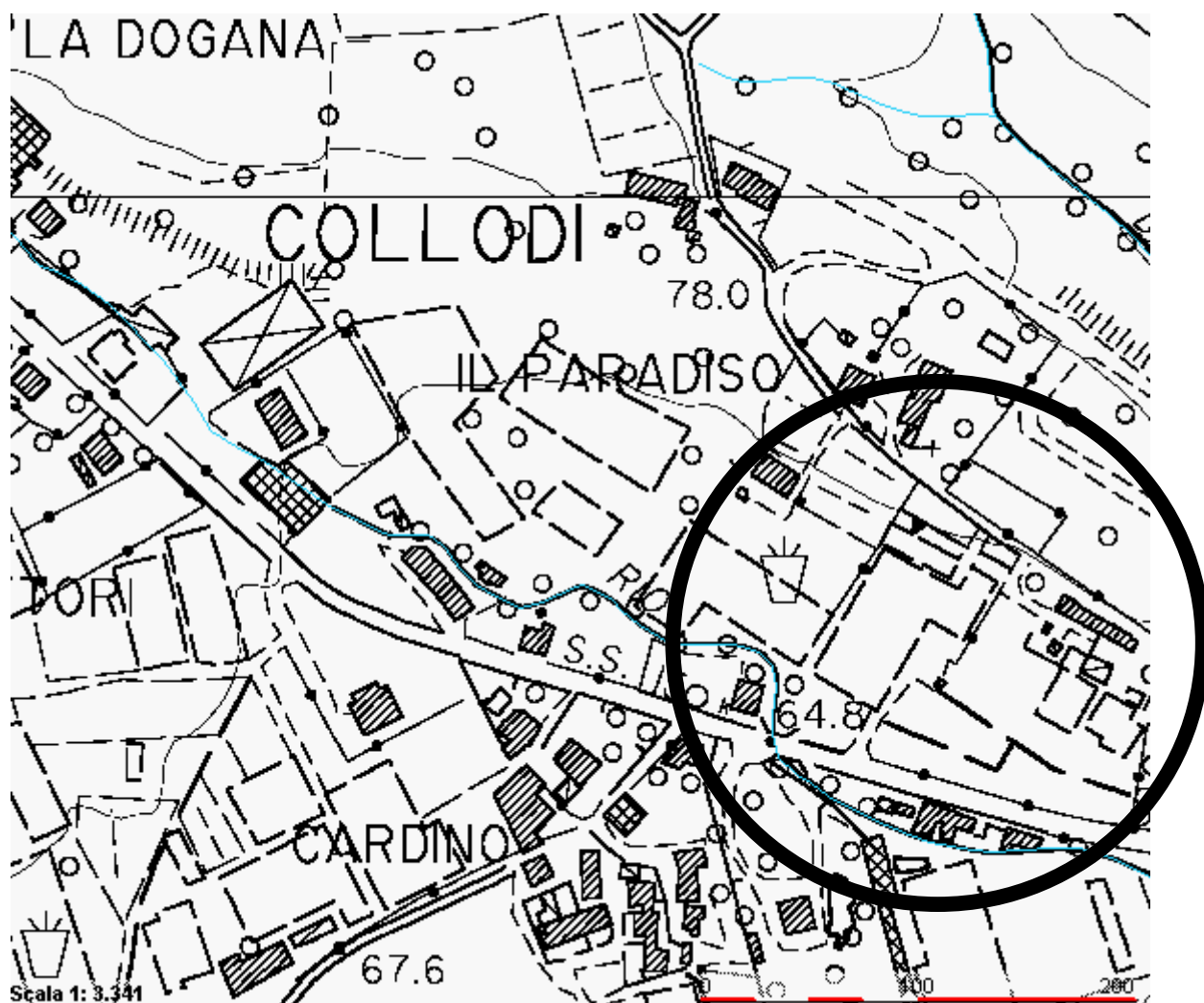


Confini comunali



Si precisa che l'area oggetto d'intervento non è tra quelle sottoposte a vincoli PAI Arno

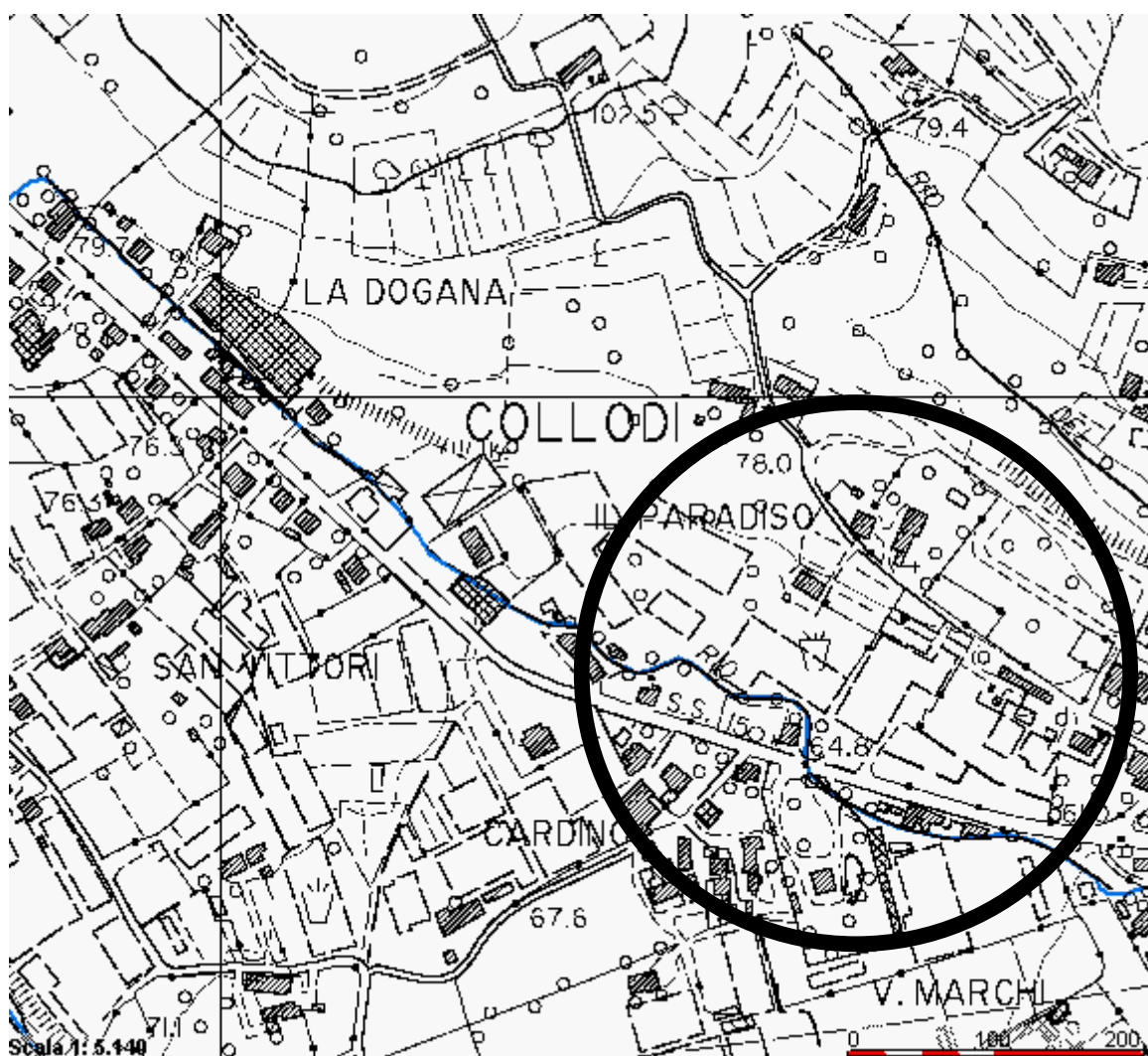
ESTRATTO CARTA QC06 "AREE PROTETTE EX D.C.R. 296/88 E SUCC. MODIF."



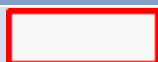
Confini comunali	
Idrografia	
Aree Protette ex D.C.R. 296/88 e succ. modif.	
	Zone A
	Zone BCD

L'area oggetto d'intervento non è tra quelle indicate quale area protetta

ESTRATTO CARTA QC07 "VINCOLI PAESAGGISTICI EX L.431/85".



Confini comunali



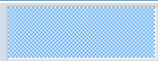
Riserve Nazionali



Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche ai sensi del R.D. 1775/33



Fascia di 150m per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche



Zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della ex L.1497/39



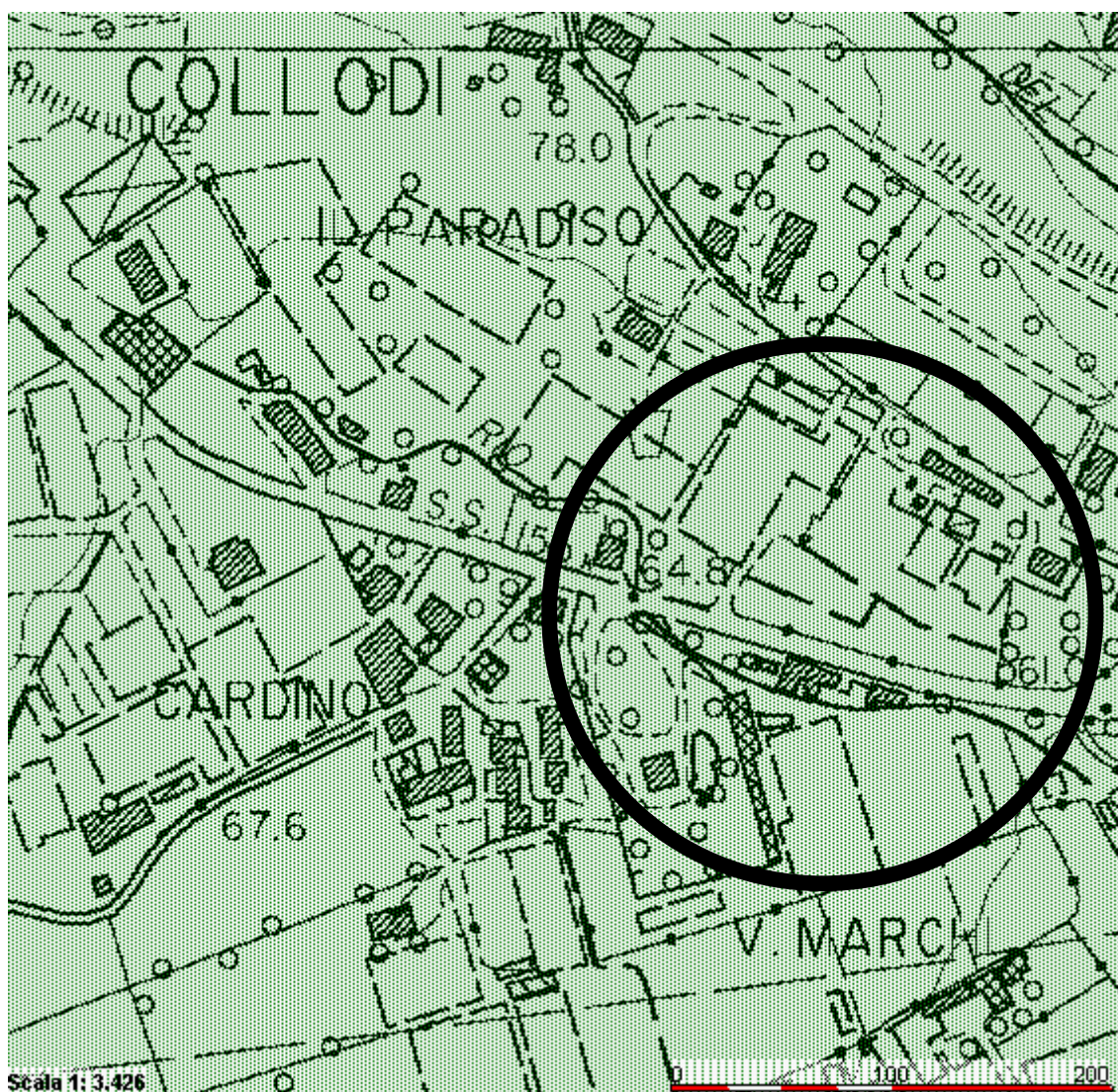
Territorio coperto da foreste e boschi



Territorio oltre la quota di 1.200m s.l.m.



ESTRATTO CARTA QC08 "CARTA CLIMATOLOGICA".

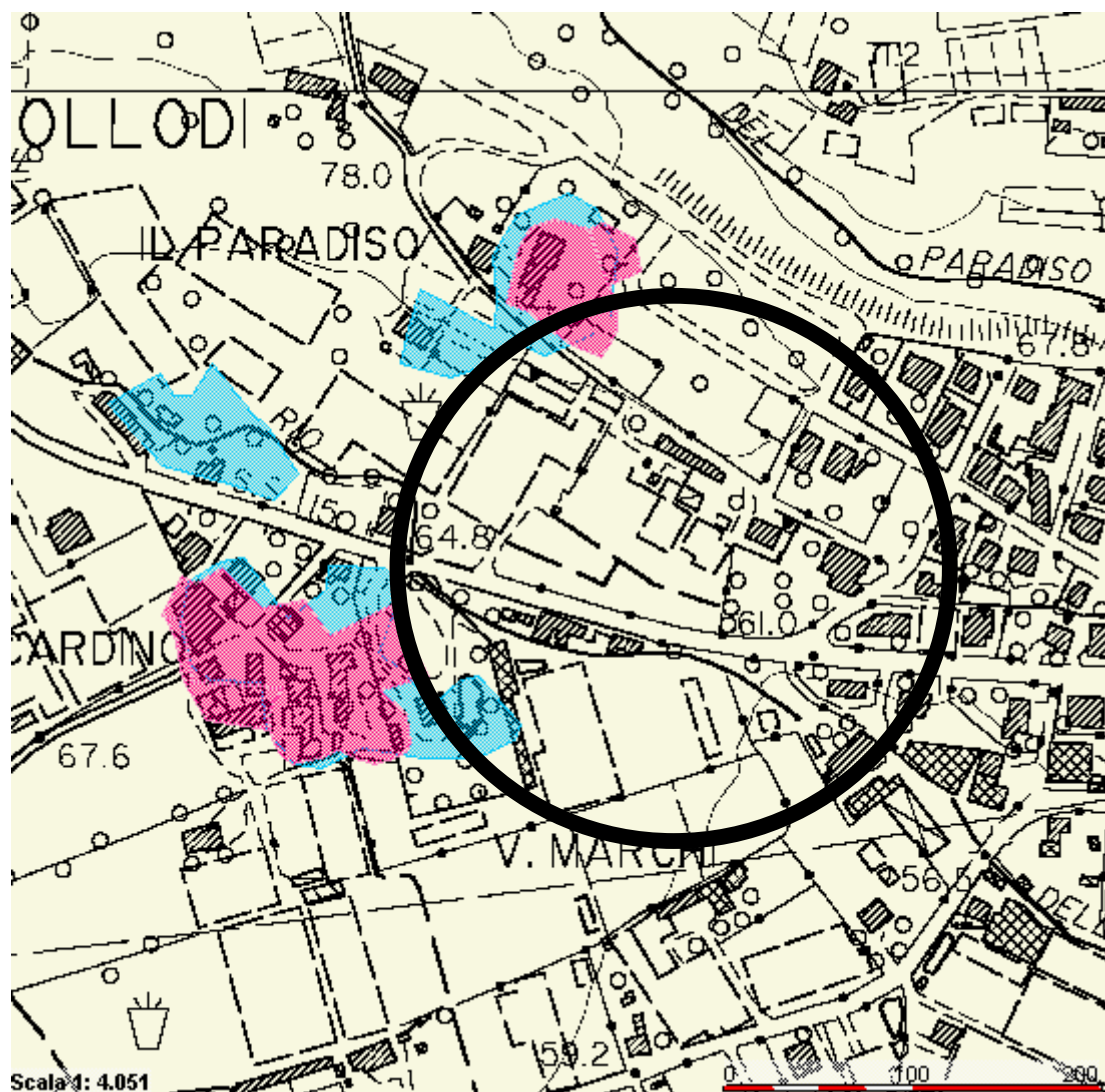


Estratto di legenda

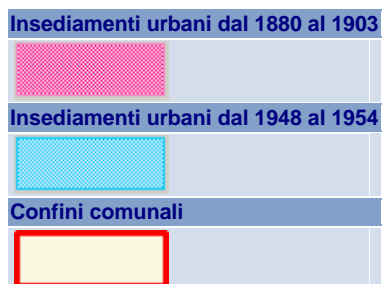


Piovosità media annua tra 1000 e 1200 mm

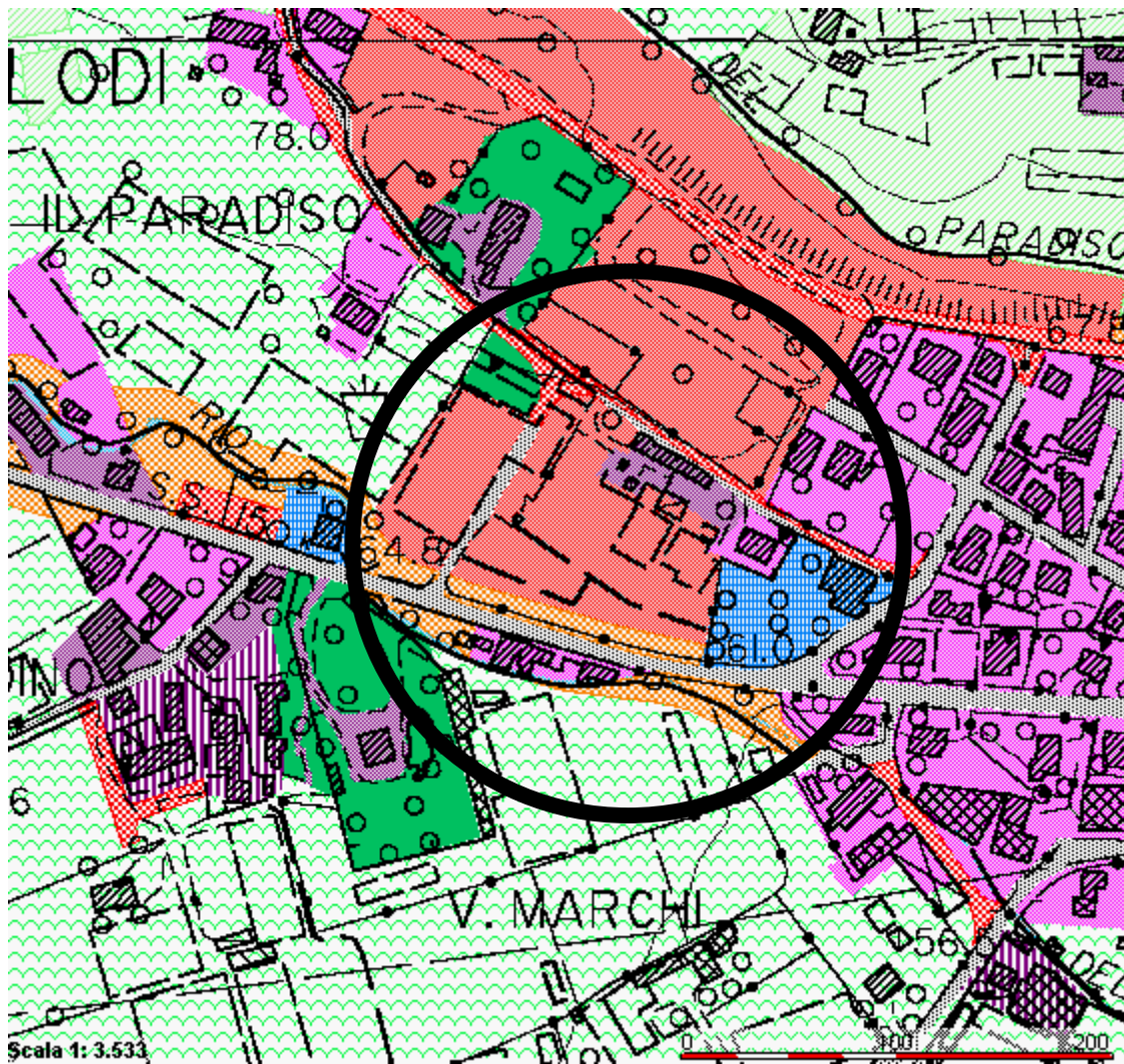
ESTRATTO CARTA QC09 "STRATIGRAFIA STORICA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI"



Estratto di Legenda



ESTRATTO CARTA QC010 "MOSAICO DEI PRGC: PIANURA P.SE E VALDINIEVOLE"



Estratto di Legenda

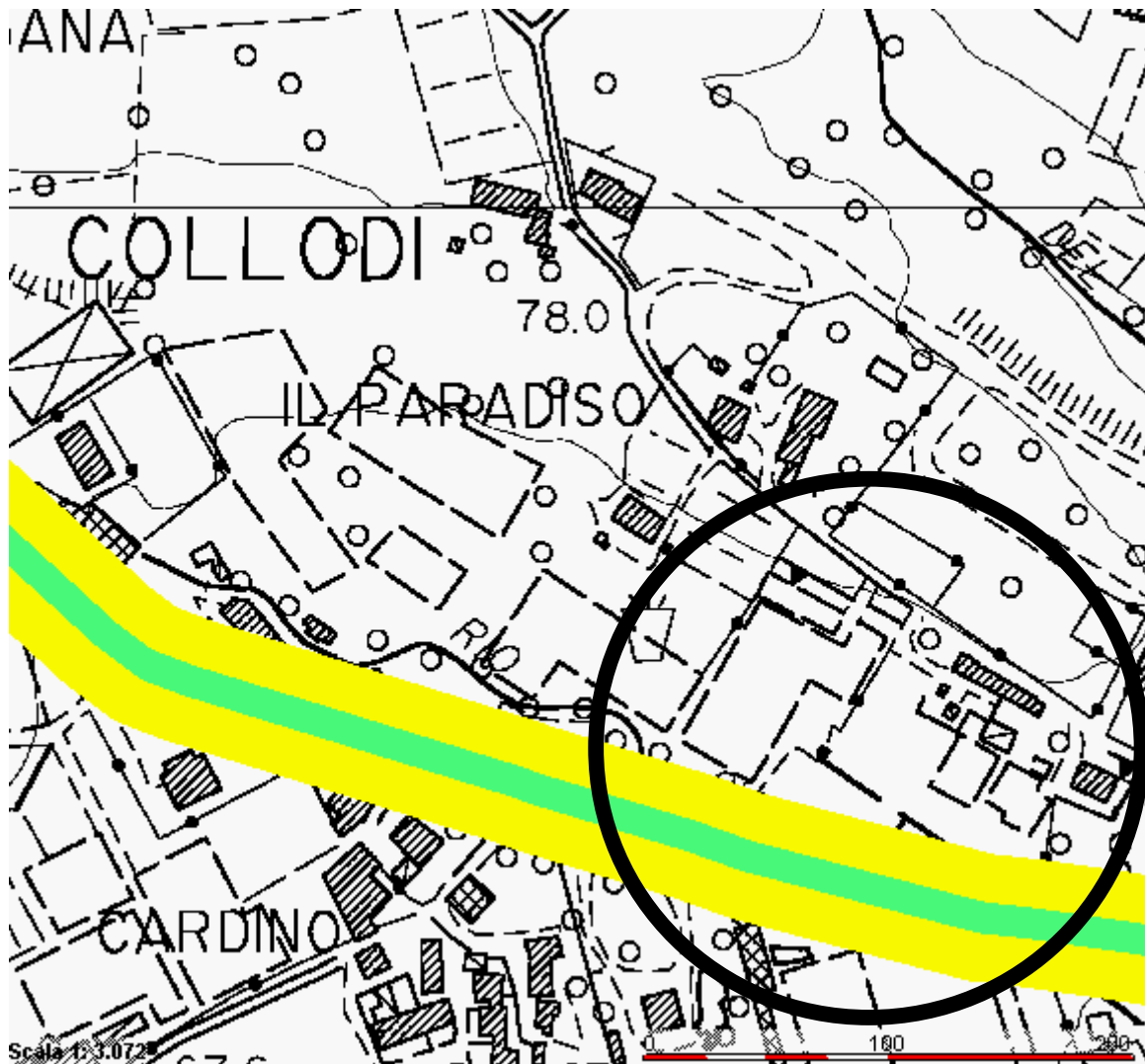


Zone C. Aree residenziali destinate a nuovi complessi insediativi.



Aree di rispetto stradale cimiteriale o ferroviario

ESTRATTO CARTA QC11 "STATO ATTUALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' RETI
VIARIE E IMPIANTI A FUNE"



Estratto di Legenda

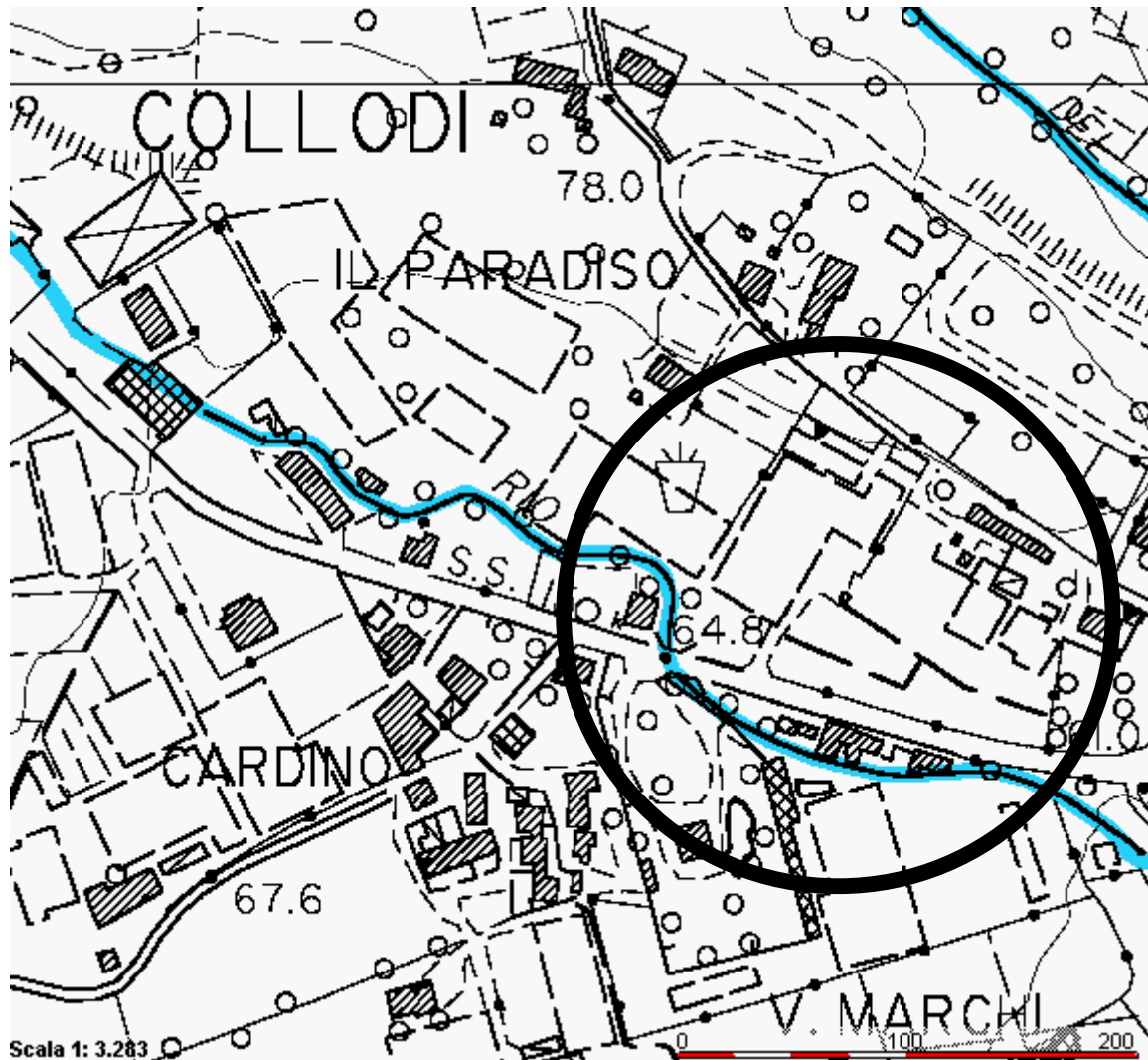


Strada Statale


Tratti stradali non rispondenti alle funzioni attribuite dal P.I.T.



ESTRATTO DI CARTA QC12 "SCHEMA DEL PIANO SMALTIMENTO RIFIUTI DCP N.66 DEL
10.04.2001"

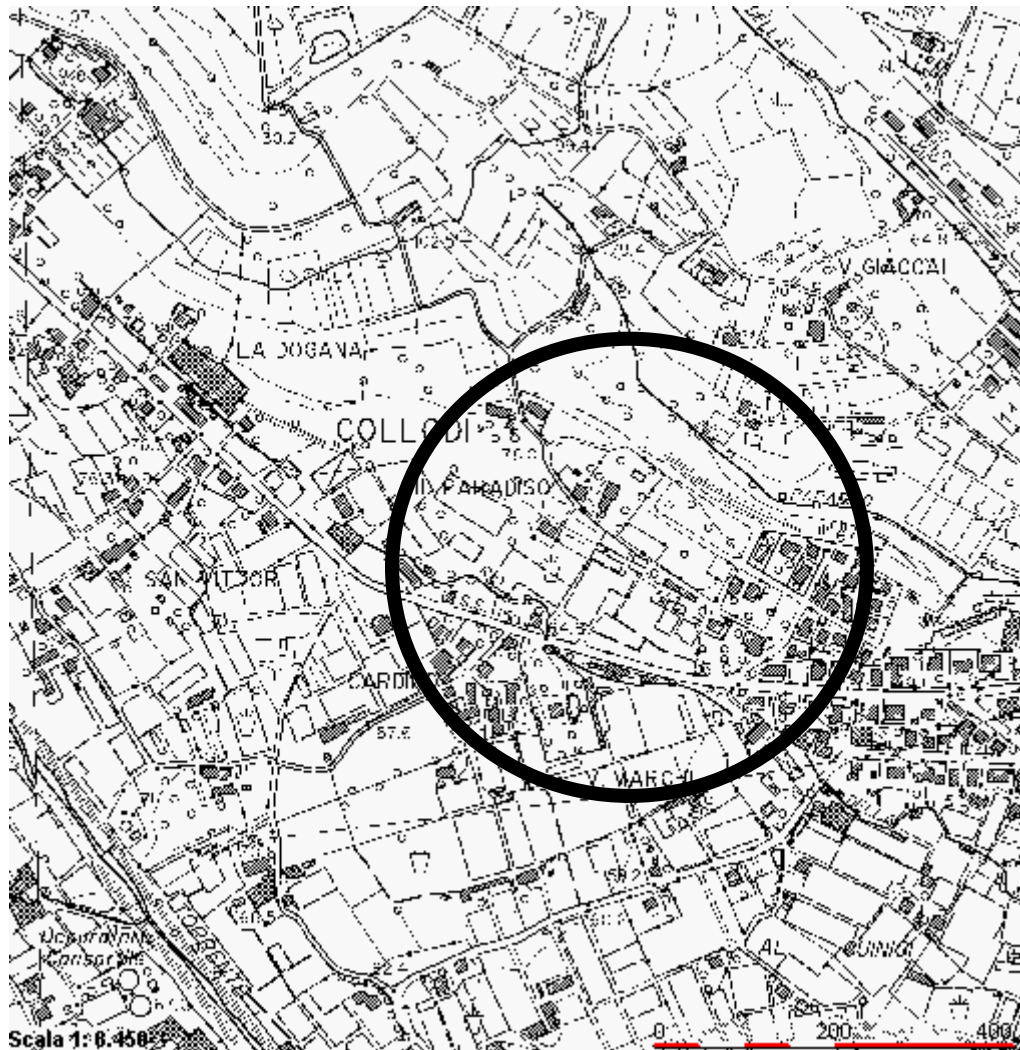


Estratto di Legenda

Idrografia 

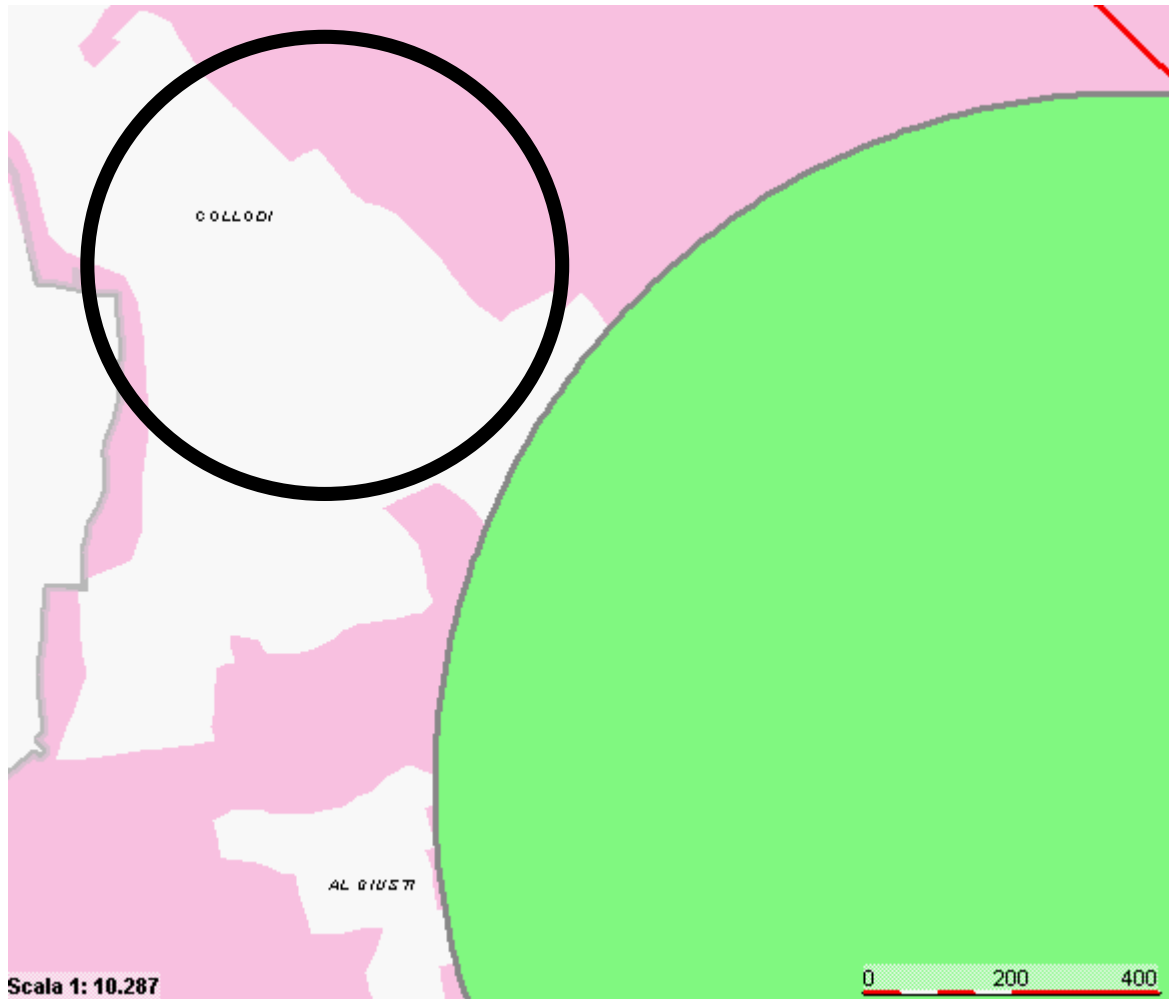
L'area oggetto d'intervento non risulta gravata da alcun vincolo di cui alla carta tematica

ESTRATTO DI CARTA QC13 "CENSIMENTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI"



Legenda omessa perché l'area d'intervento non ricade tra quelle riferite agli impianti sportivi

Segue tavole di progetto PTC
ESTRATTO CARTA P01 "INQUADRAMENTO TERRITORIALE.
SISTEMI TERRITORIALI DI PROGRAMMA E LOCALI"



Estratto di Legenda



Areali della pianura

Sistemi Funzionali

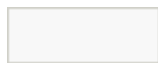


Turismo invernale



Sistema territoriale dell'Arno

Centri e nuclei ISTA al 1991



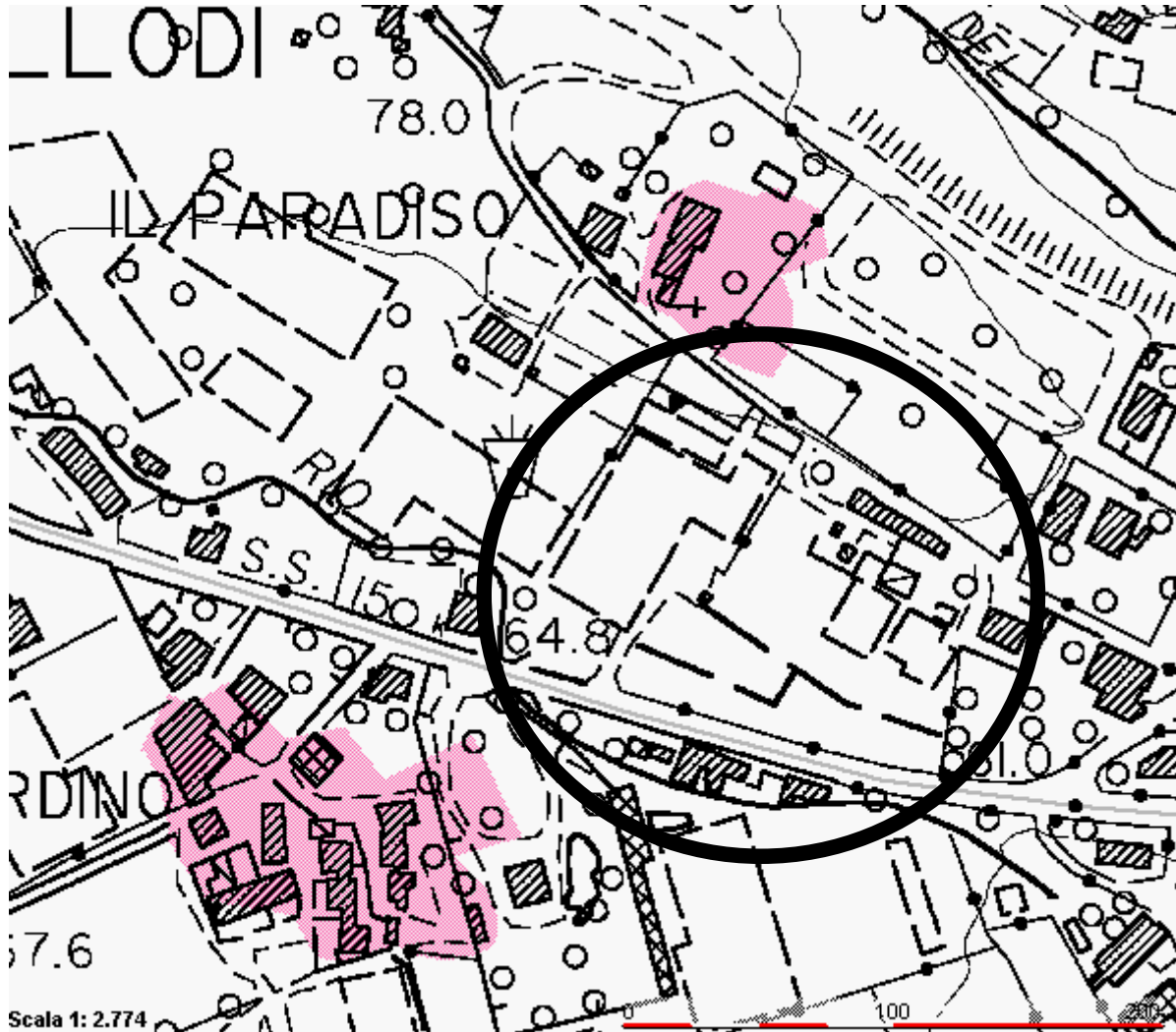
Sistemi Territoriali



Sistema territoriale della Valdinevole

ESTRATTO CARTA P02

“LA CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI URBANI E RURALI E LE PERMANENZE STORICHE”



Estratto di Legenda

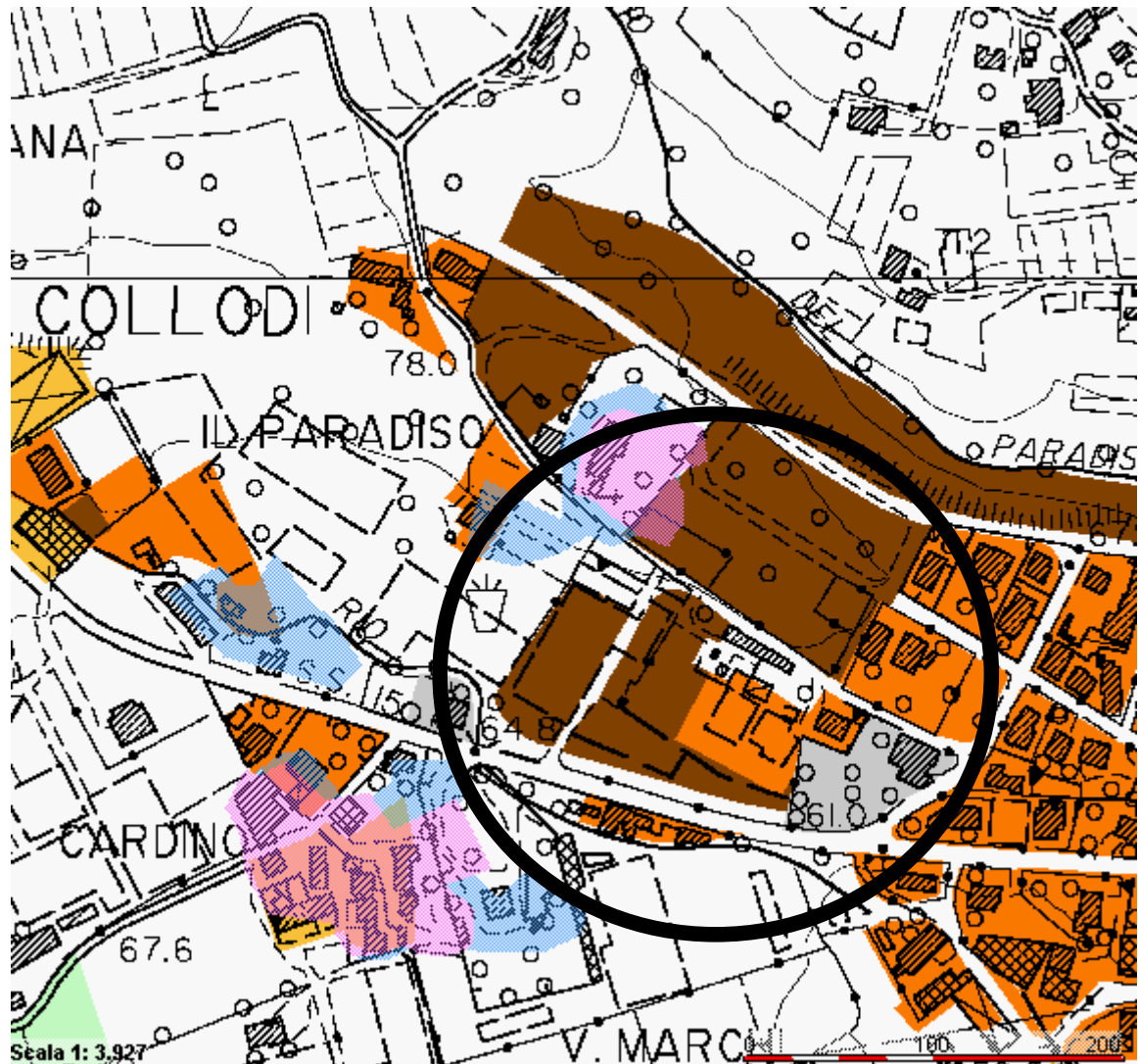


Centri storici e nuclei di antica formazione

Si rileva che l'acqua pubblica denominata "Rio del Paradiso", finitima all'area d'intervento, non è censita quale permanenza storica.

ESTRATTO DI CARTA P03

"LE CITTA' E GLI INSEDIAMENTI URBANI. EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO"



Estratto di Legenda



Aree non edificate al 1998

Insedimenti Urbani



Insedimenti prevalentemente residenziali e misti

ESTRATTO DI CARTA P04
“ IL TERRITORIO RURALE. LE RISORSE AGROALIMENTARI ”



Legenda omessa



Si precisa che è censito quale risorsa agroalimentare il “Rio del Paradiso” e che il progetto a cui ci si riferisce non prevede alcun intervento su tale Rio anche perché ai margini dell’area di lottizzazione

ESTRATTO CARTA P05
“IL TERRITORIO RURALE. LA STRUTTURA AGRARIA”



Estratto di Legenda

Struttura Agraria

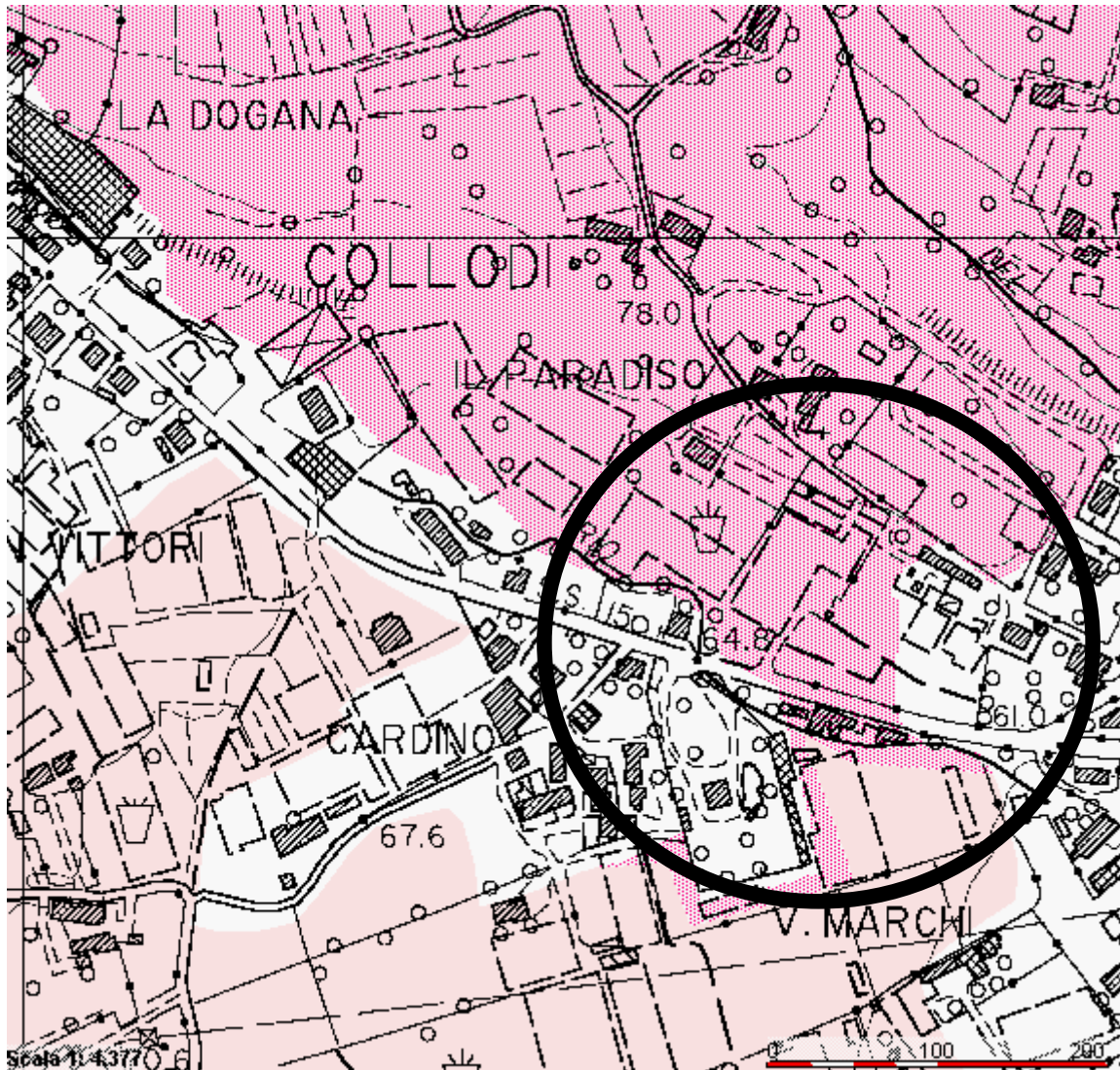
-  Aree a prevalente funzione agricola
-  Aree ad esclusiva funzione agricola

Struttura fondiaria – classi di ampiezza

-  diverse consistenze

L'area è esclusa dalla “Struttura fondiaria – classi di ampiezza” del territorio a cui si riferisce mentre è per parte – congiuntamente a mappatura di maggior consistenza – in area censita “prevalente funzione agricola” e per parte quale tessuto urbano: da sottendersi per carenza di retinatura.

ESTRATTO DI CARTA P06
“IL TERRITORIO RURALE. GLI AMBITI DI PAESAGGIO”



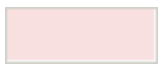
Estratto di Legenda

Ambiti di paesaggio della collina



Collina Arborata della Valdinievole

Ambiti di paesaggio della pianura



Pianura della Valdinievole ad Agricoltura specializzata florovivaistica.

ESTRATTO DI CARTA P07
"LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ DI PROGETTO"



Estratto di Legenda

Viabilità di interesse nazionale e regionale



Direttrici primarie esistenti

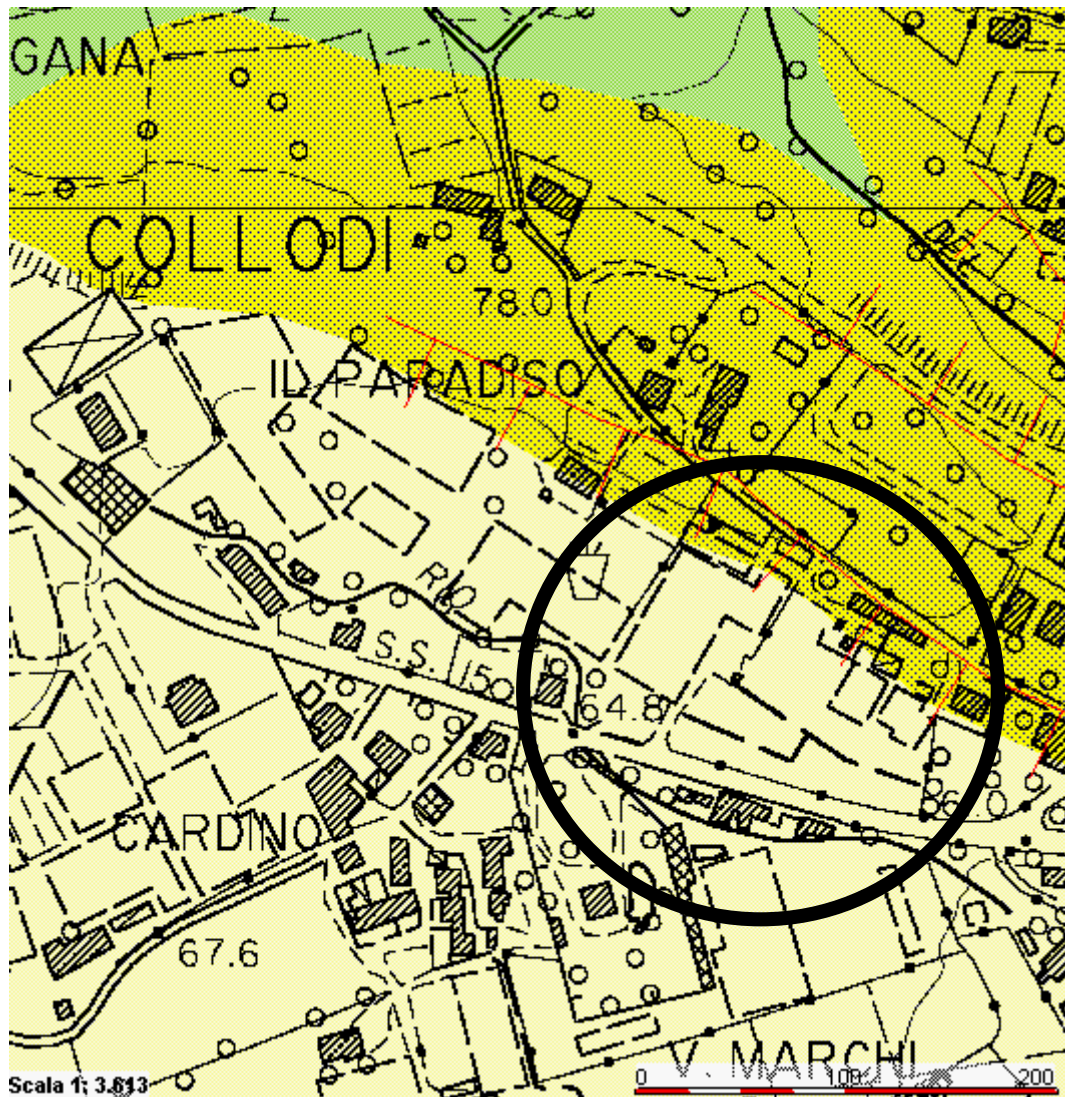


Direttrici primarie di progetto

Tratti ad ALTA CRITICITA'





ESTRATTO CARTA P08
"FRAGILITÀ GEOMORFOLOGICA"

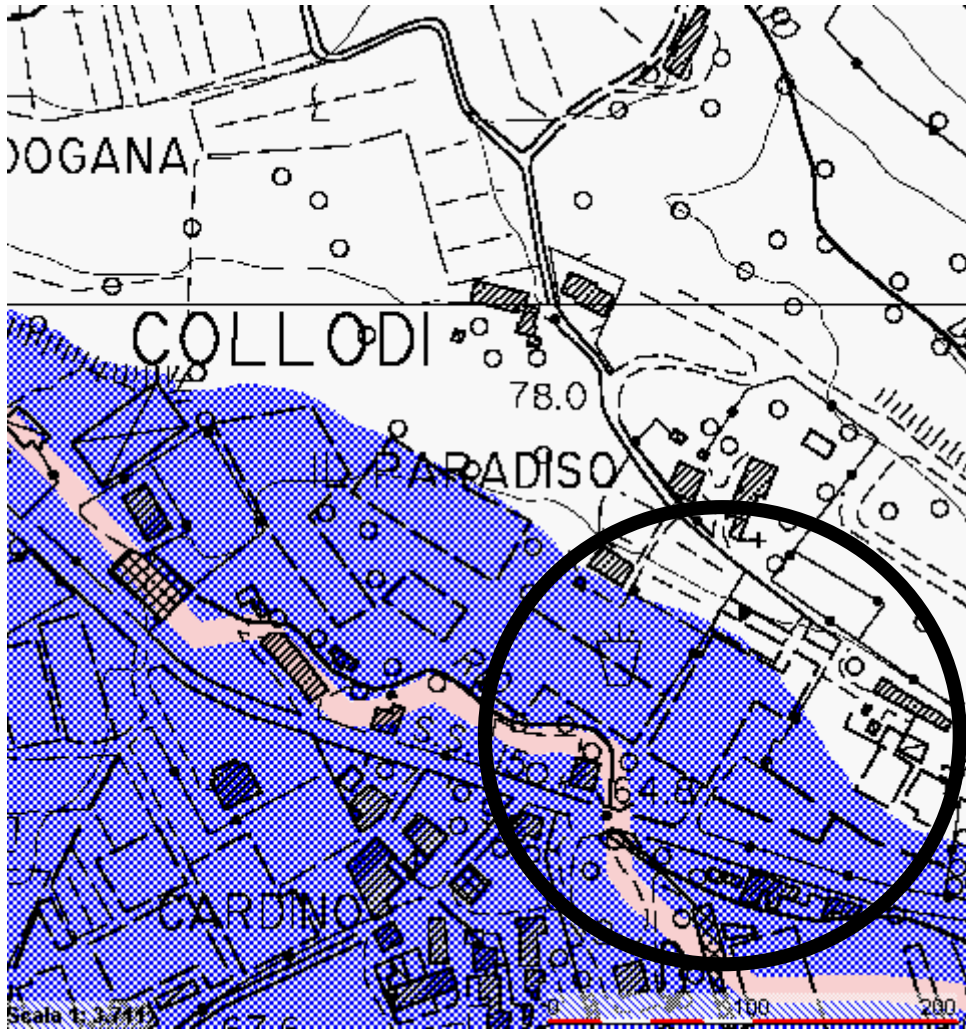


Estratto di Legenda

Geologia

-  Alluvioni terrazzate
-  Argilliti e sabbie lacustri

ESTRATTO CARTA P9
"FRAGILITÀ IDRAULICA"



Estratto di Legenda

D.C.R.T. 230/94 (art. 65 – PIT) Ambito AB Aree di Pesca allagate durante l'evento del 25/11/90

Aree soggette e fenomeni di allagamento:

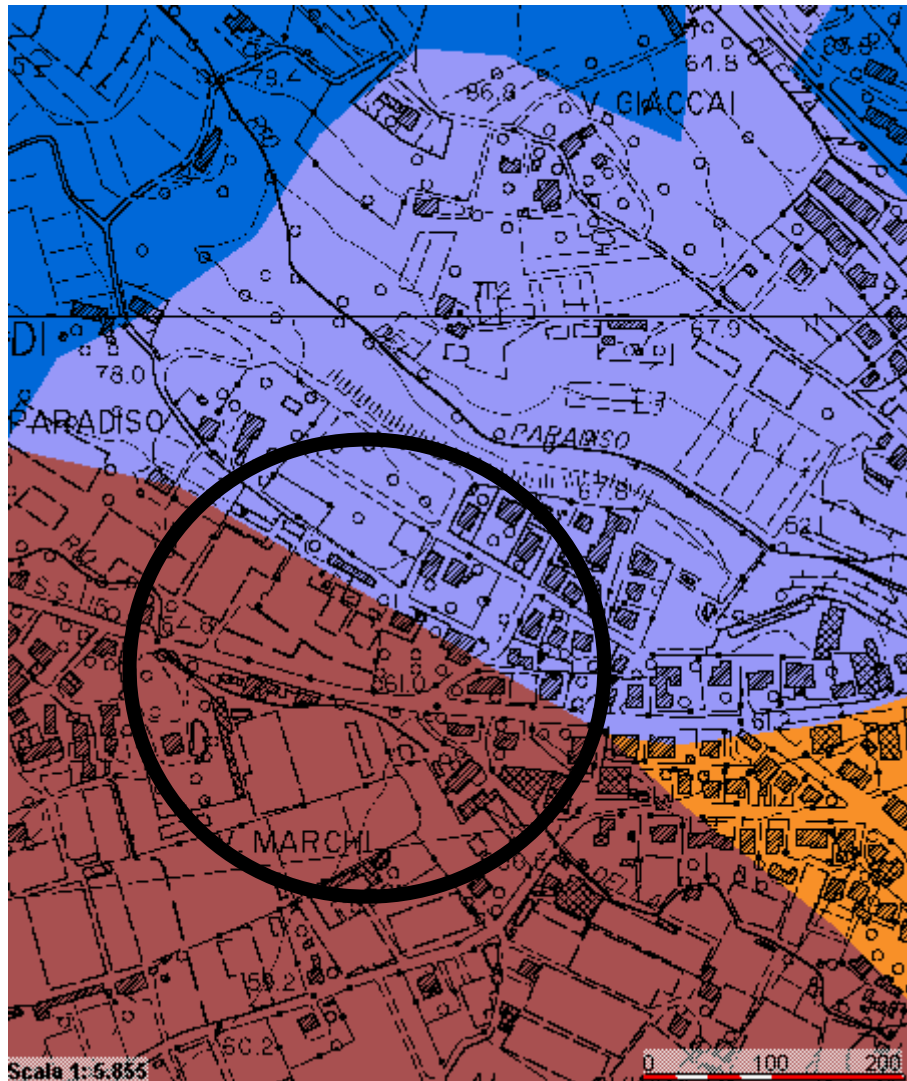
Prevalentemente per ristagno di acque



Per tracimazione di corsi d'acqua Ambiti B definiti con criterio geometrico (art. 65 - PIT)



ESTRATTO CARTA P10
"FRAGILITÀ DEGLI ACQUIFERI"



Estratto di Legenda

Grado di VULNERABILITA' per le aree collinari e montane



Basso

Grado di VULNERABILITA' per la pianura della Valdinievole



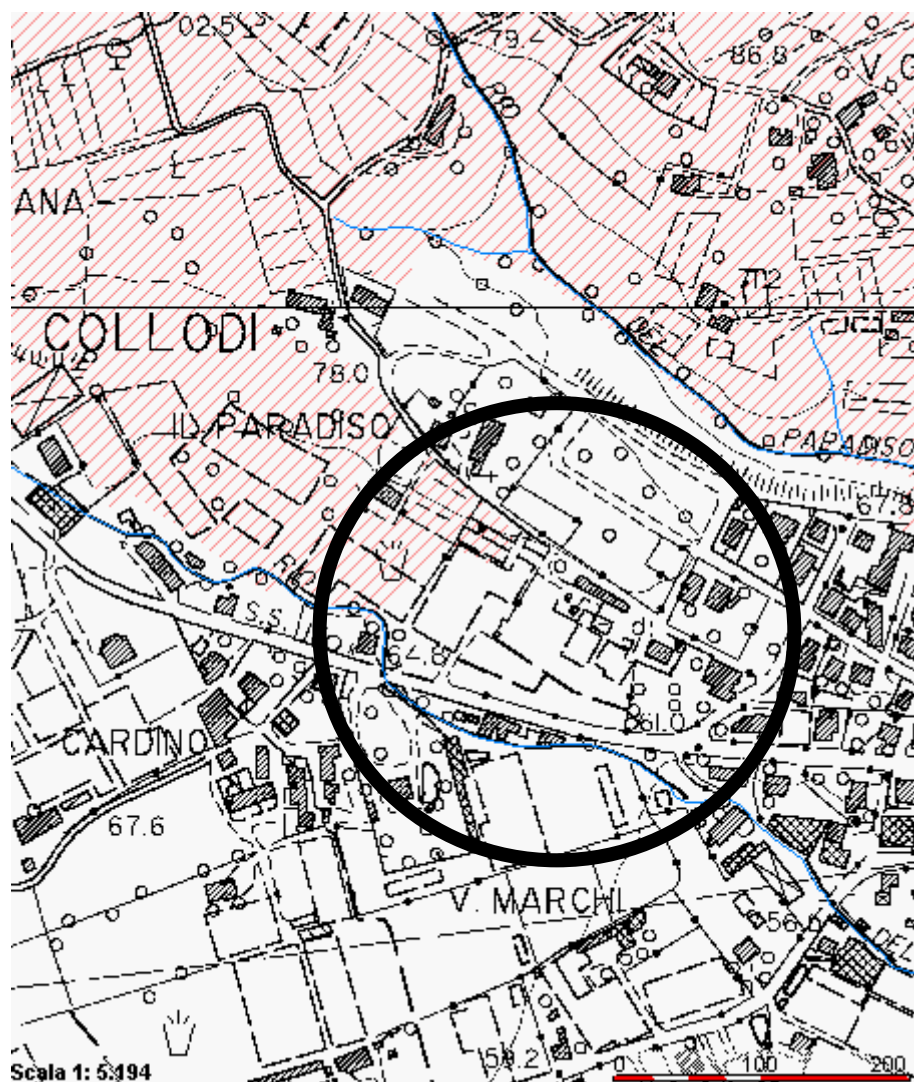
Molto alto e alto



Medio

ESTRATTO CARTA P11

“I SISTEMI FUNZIONALI. IL SISTEMA DEI VALORI PAESAGGISTICI AMBIENTALI”



Estratto di Legenda

Idrografia

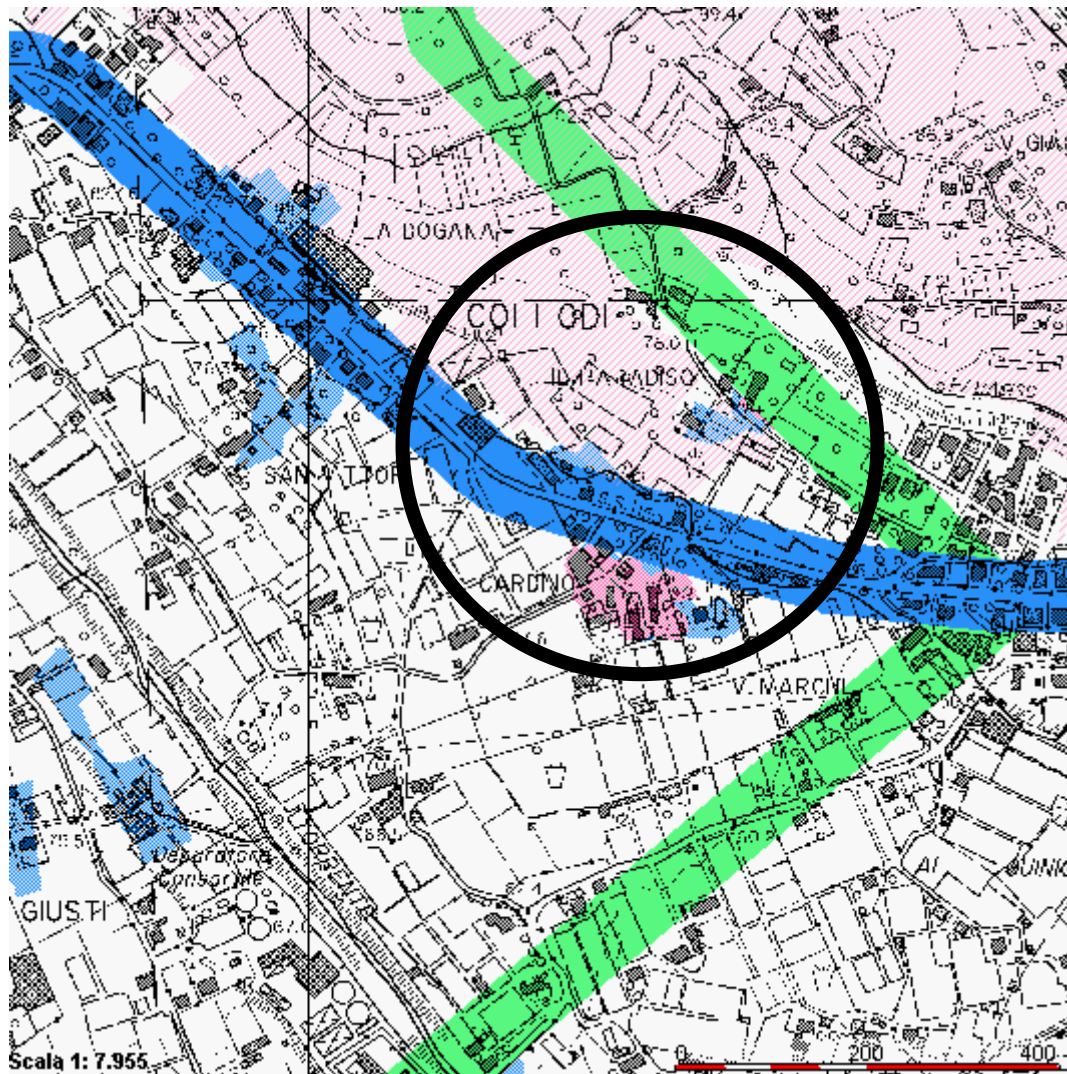


Ambito di paesaggio della collina

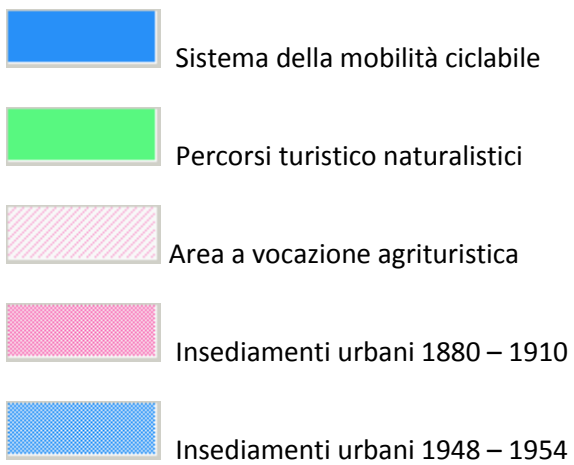


ESTRATTO DI CARTA P12

"I SISTEMI FUNZIONALI DELLE RISORSE TURISTICHE"

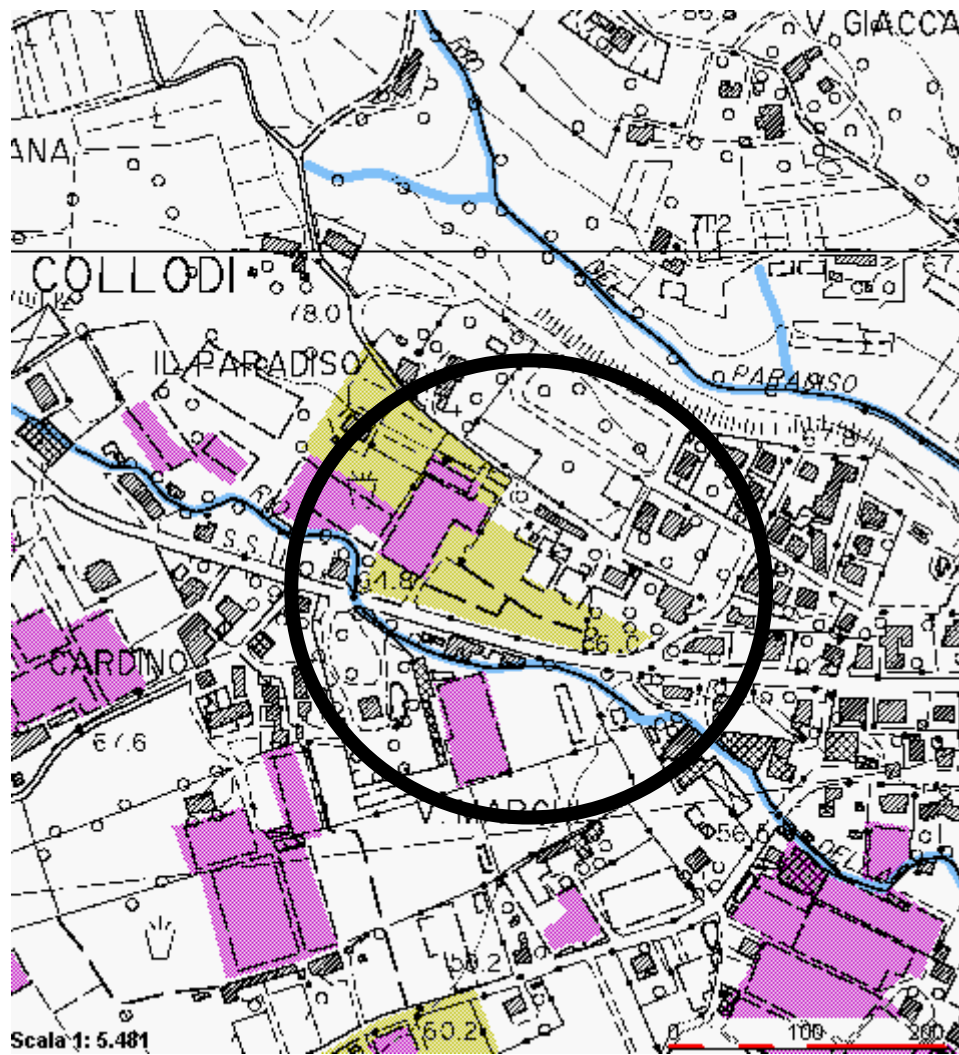


Estratto di Legenda

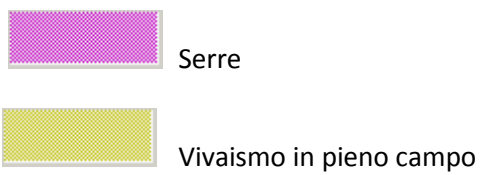


ESTRATTO DI CARTA P13

“I SISTEMI FUNZIONALI. IL SISTEMA DEL FLOROVIVAISMO”

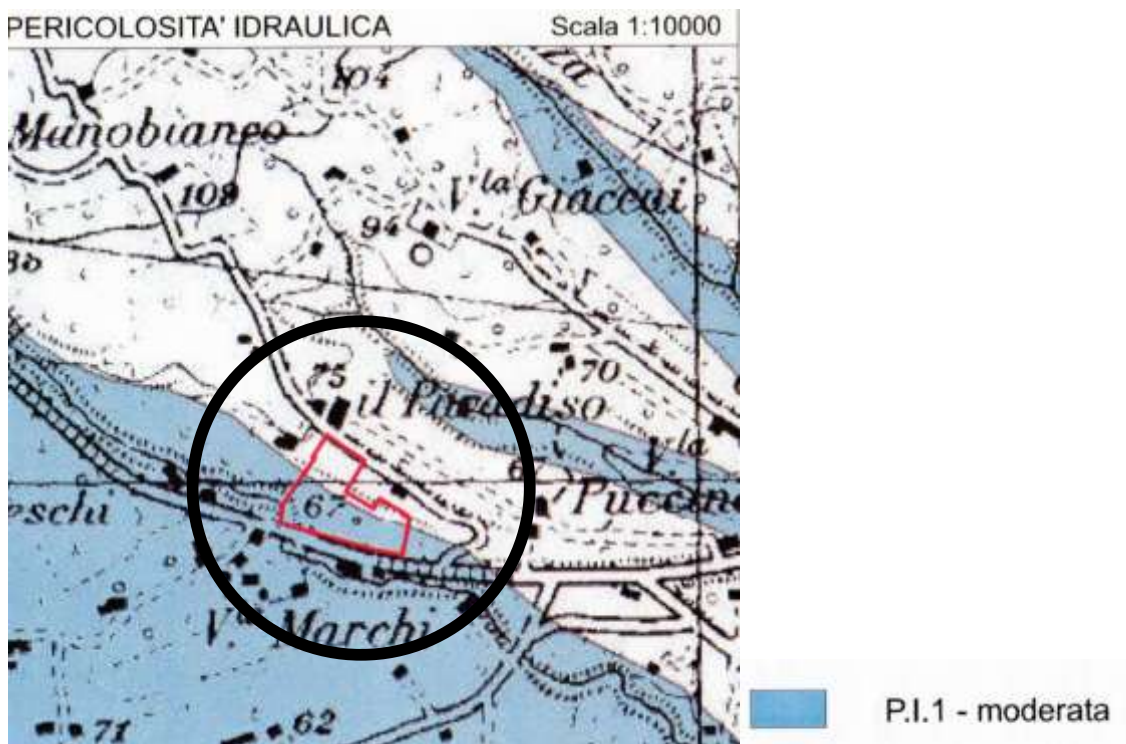
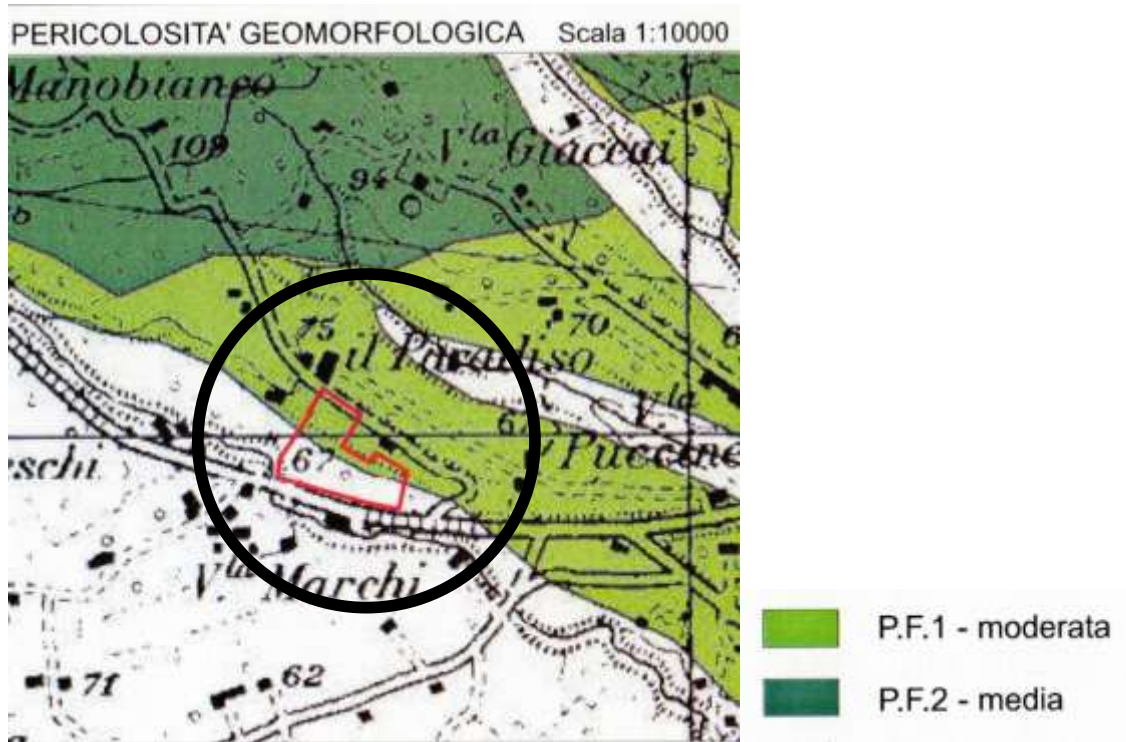


Estratto di Legenda



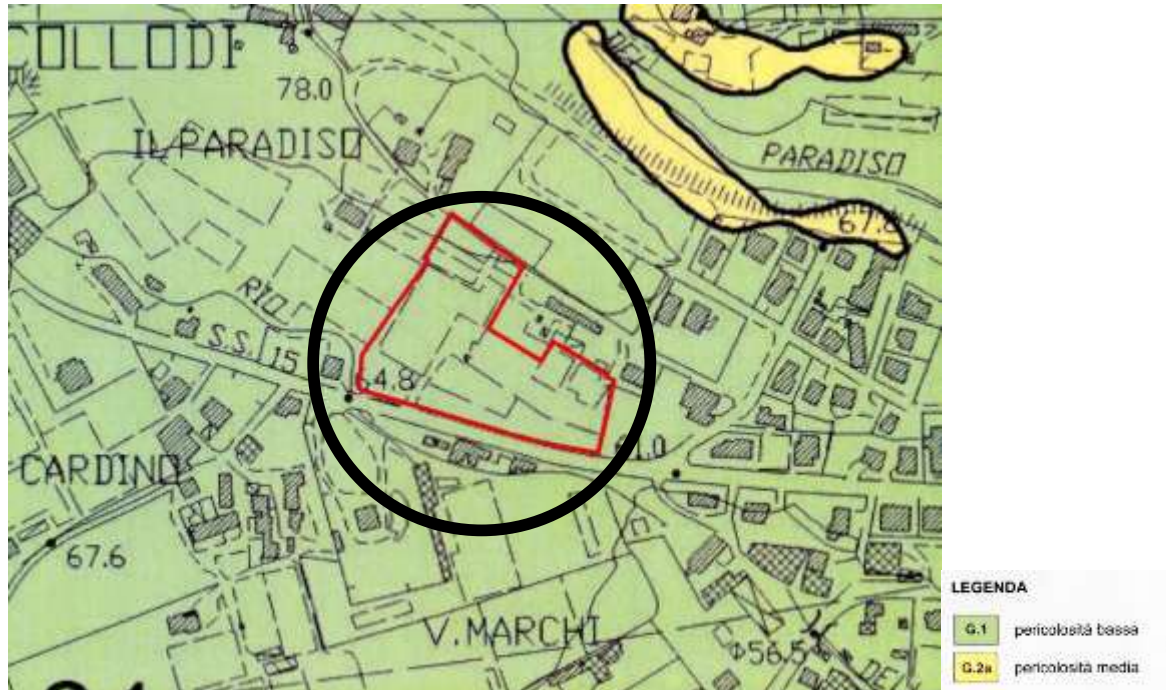
PARTE QUARTA

ESTRATTO CARTE DELLA PERICOLOSITA' DEL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI ARNO)

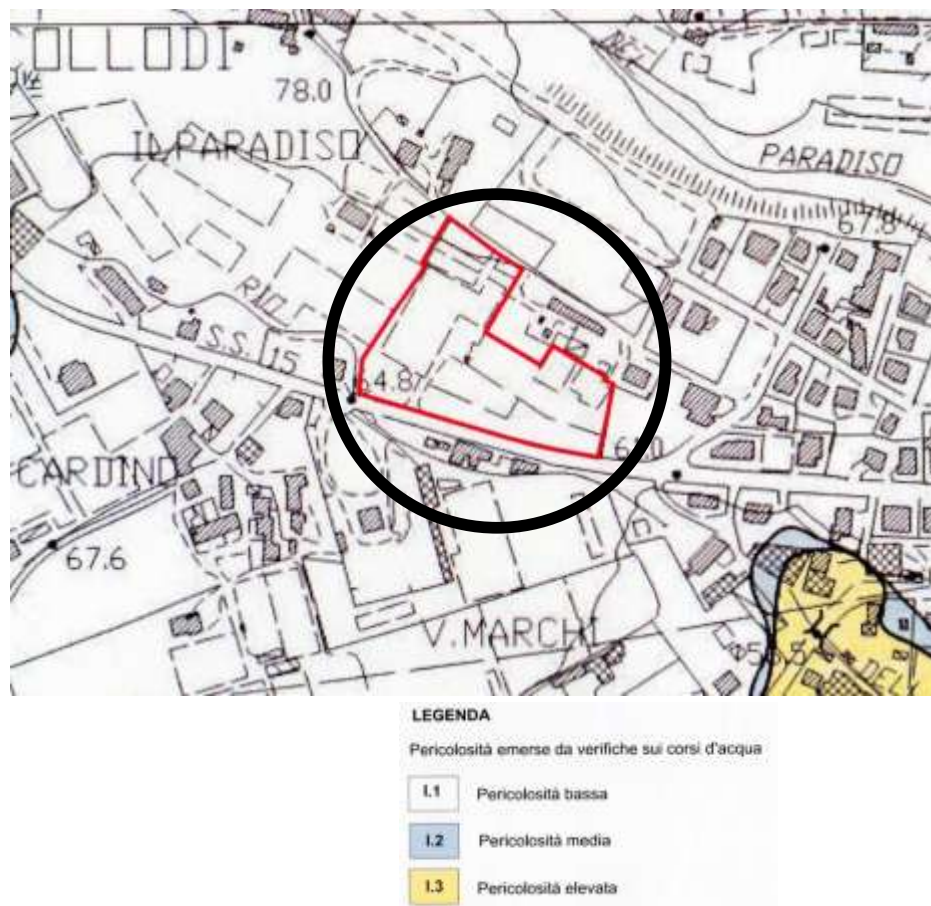


PARTE QUINTA

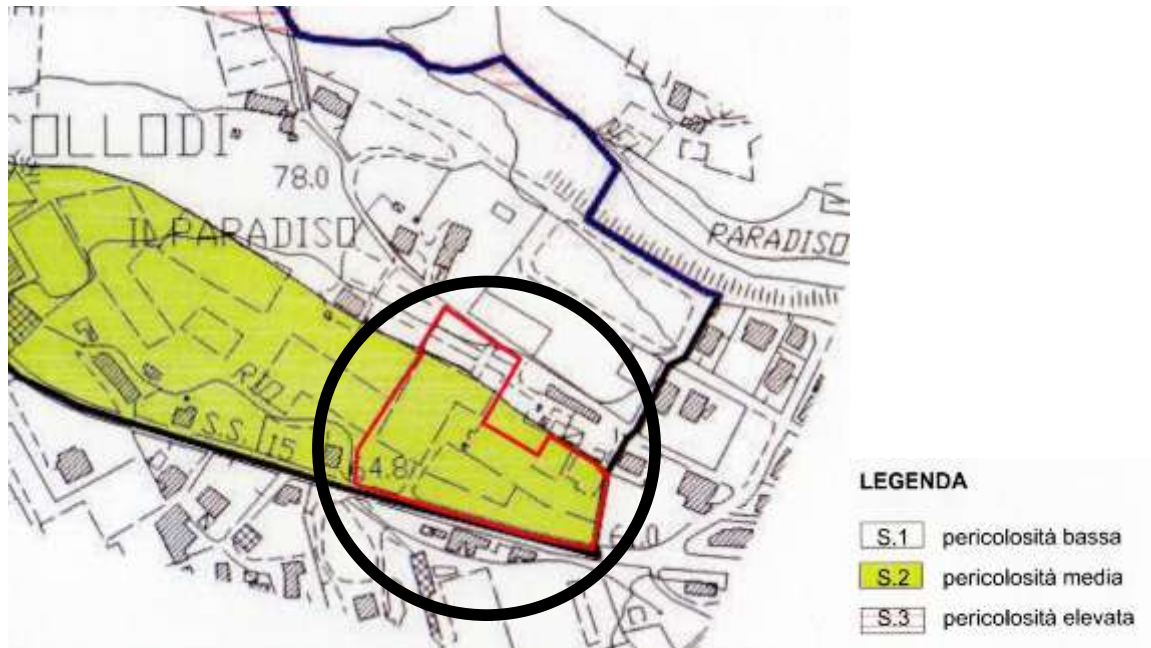
ESTRATTO DI “CARTA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA” SCALA 1: 5.000



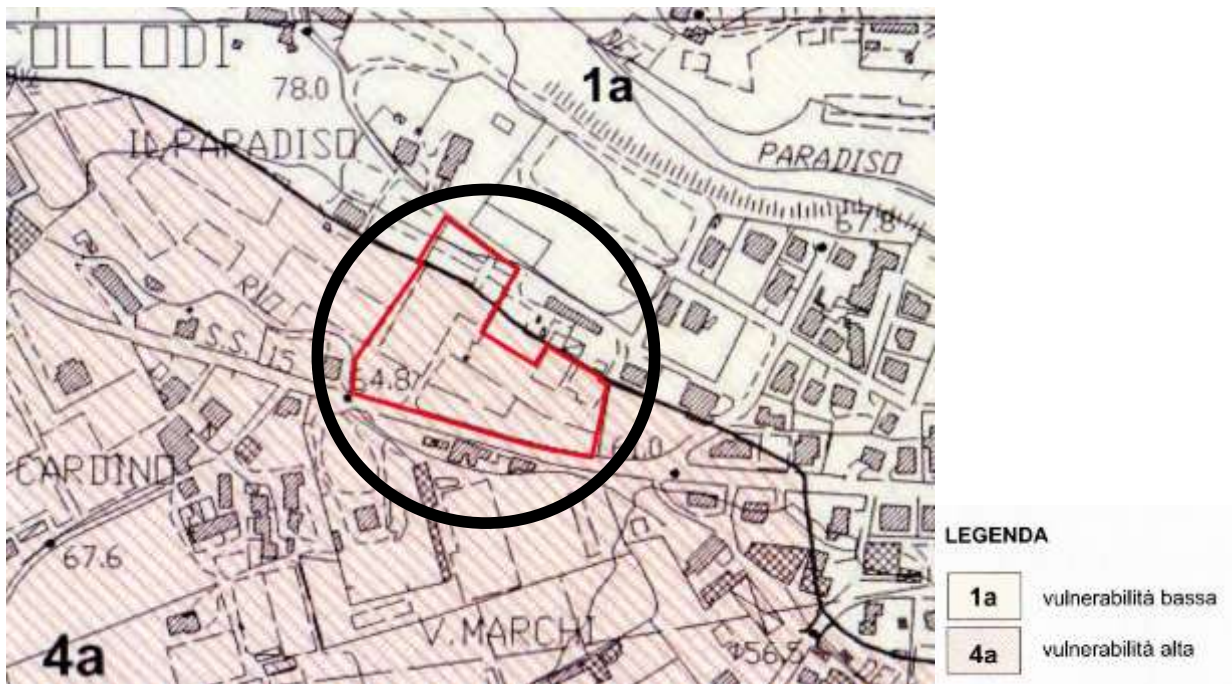
ESTRATTO DI “CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA” SCALA 1: 5.000



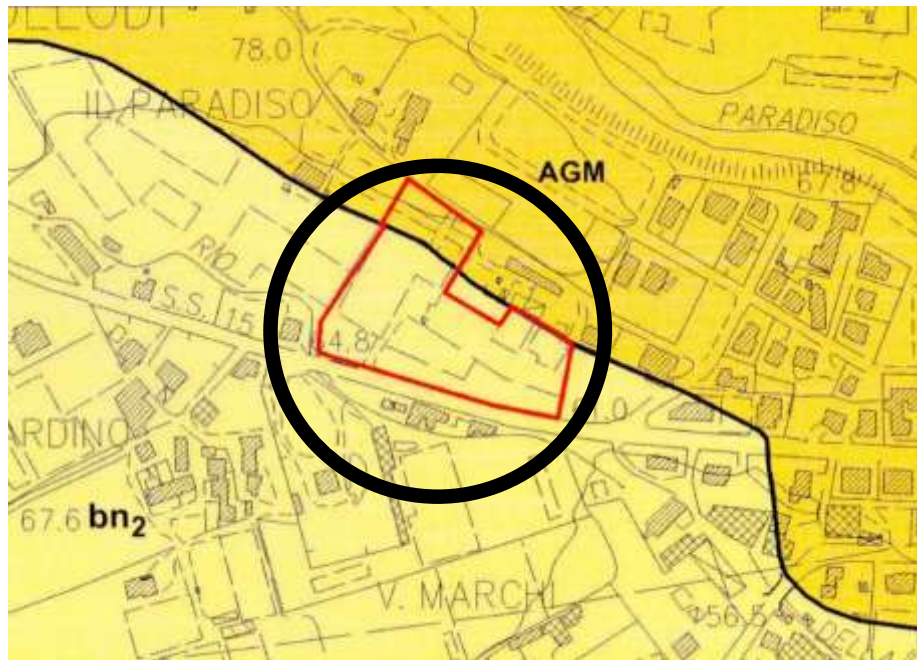
ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE" SCALA 1: 5.000



ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI" SCALA 1: 5.000



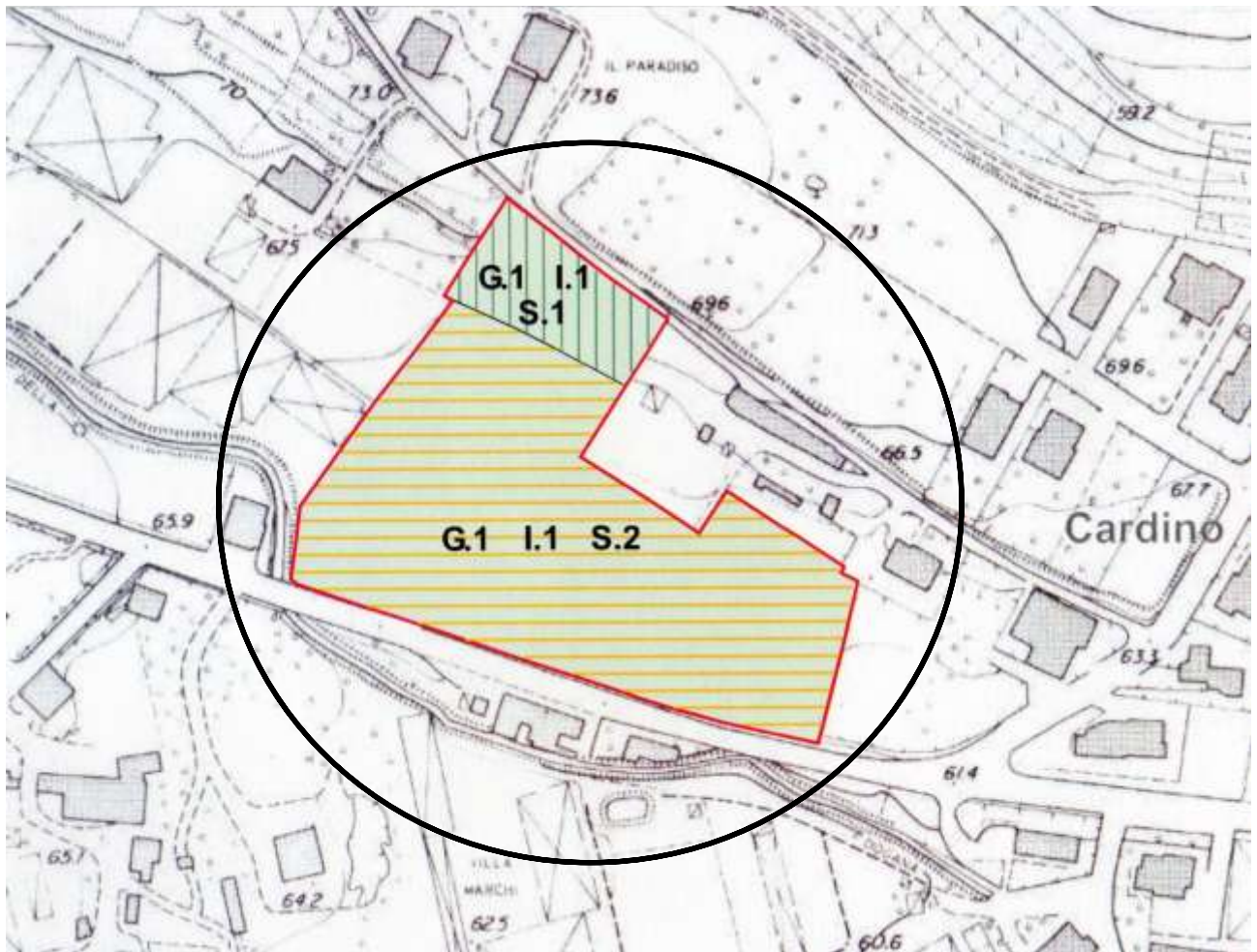
ESTRATTO DELLA "CARTA GEOLOGICA" SCALA 1: 5.000



LEGENDA

- | | |
|-----------------------|---|
| bn₂ | Depositi alluvionali terrazzati |
| AGM | Argille e sabbie di Marginone-Mastromarco |

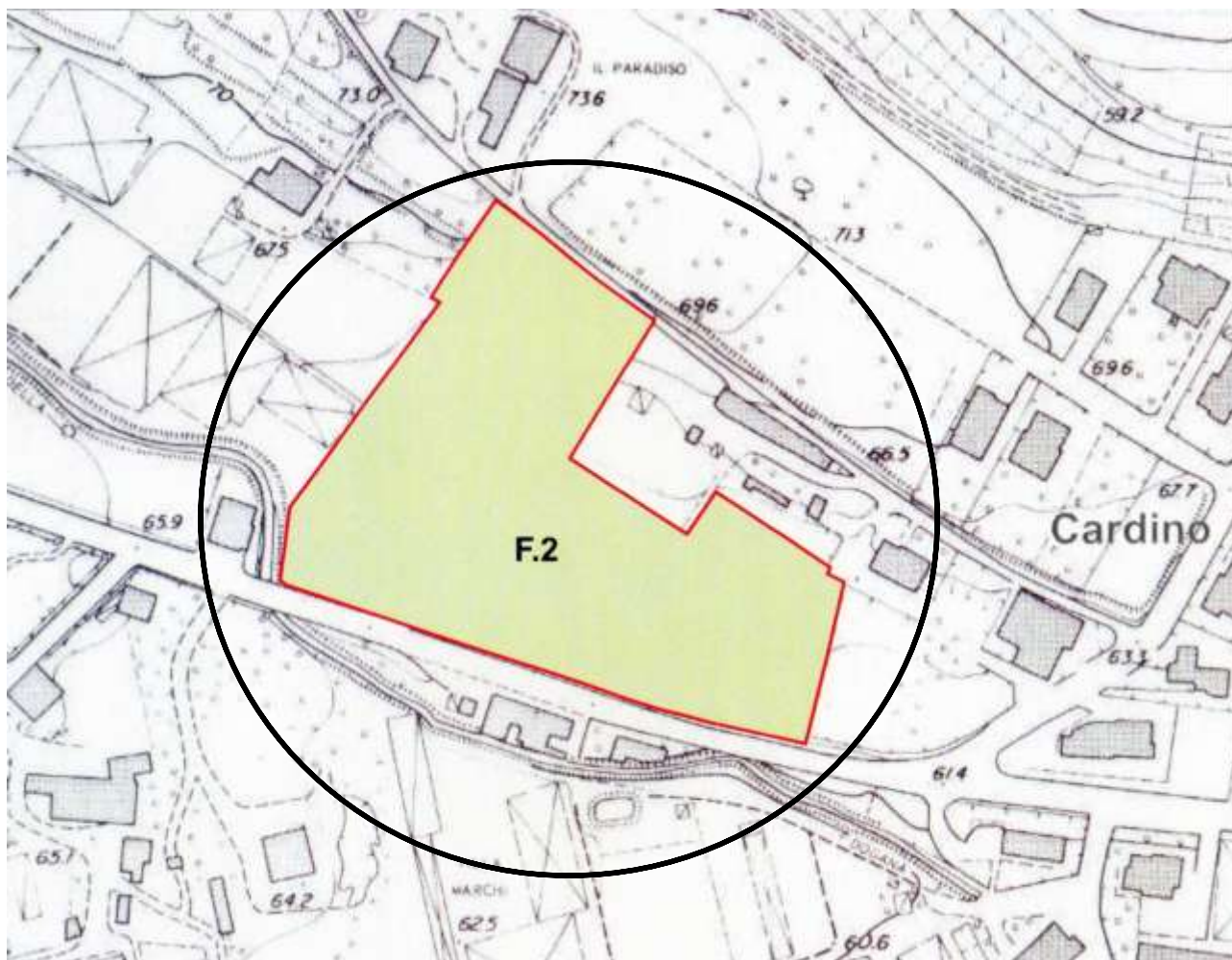
ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ" SCALA 1:2.000



LEGENDA

G.1	pericolosità geomorfologica bassa
I.1	pericolosità idraulica bassa
S.1	pericolosità sismica locale bassa
S.2	pericolosità sismica locale media

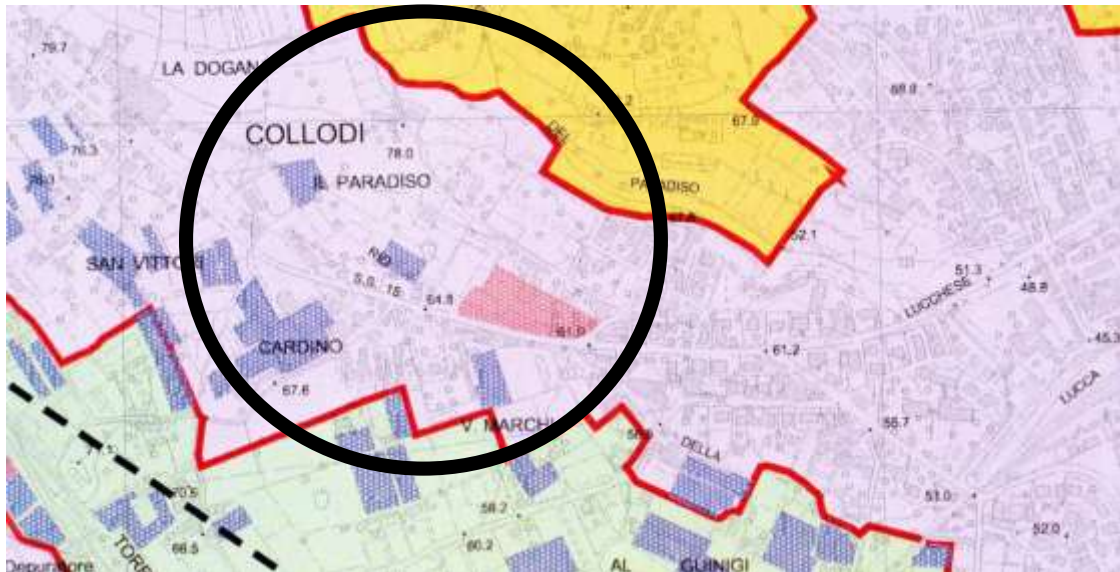
ESTRATTO DELLA "CARTA DELLA FATTIBILITÀ" SCALA 1:2.000



LEGENDA

F.2 Fattibilità geologica, idraulica
e sismica con normali vincoli

ESTRATTO DI “TAV. P02B, IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE E IL SISTEMA FUNZIONALE DEL FLOROVIVAISMO” SCALA 1:10.000



Sistema funzionale del territorio rurale - art.28 NTA

- Aree a prevalente naturalità diffusa - art.29 NTA
- Aree dell'agricoltura tradizionale della collina - art.31 NTA
- Aree dell'agricoltura specializzata - art.32 NTA

Sistema funzionale del florovivaismo - art.33 NTA

- Serre
- Vivaismo in pieno campo

Sistema funzionale degli insediamenti e delle aree produttive - artt.25, 26 e 27 NTA

- Limite urbano

ESTRATTO DI “TAV.P03, LE INVARIANTI STRUTTURALI” SCALA 1:10.000



INVARIANTI PER IL TERRITORIO RURALE - art.11 comma 4 NTA

L'Agricoltura tradizionale della collina

- Oliveti e colture tipiche




Sottosistema Fluviale

- Viabilità di Impianto Storico

ESTRATTO DI “TAV.04, IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESAGGISTICO AMBIENTALI E LE CAVE”







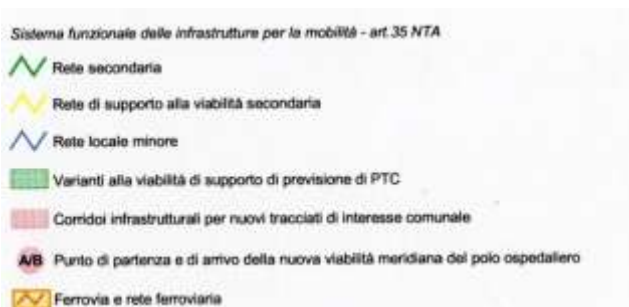
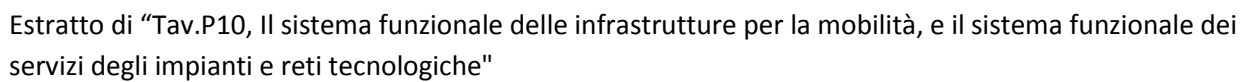
**IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI
PAESAGGISTICO AMBIENTALI E LE CAVE**

-  Boschi - art.34 comma 3 NTA
-  Brughiere e Cespuglieti - art.34 comma 6 NTA
-  Sottosistema Fluviale - art.34 comma 8 NTA

Estratto di “Tav.P05A, Disciplina vincolistica – Aree di conservazione e Valorizzazione”

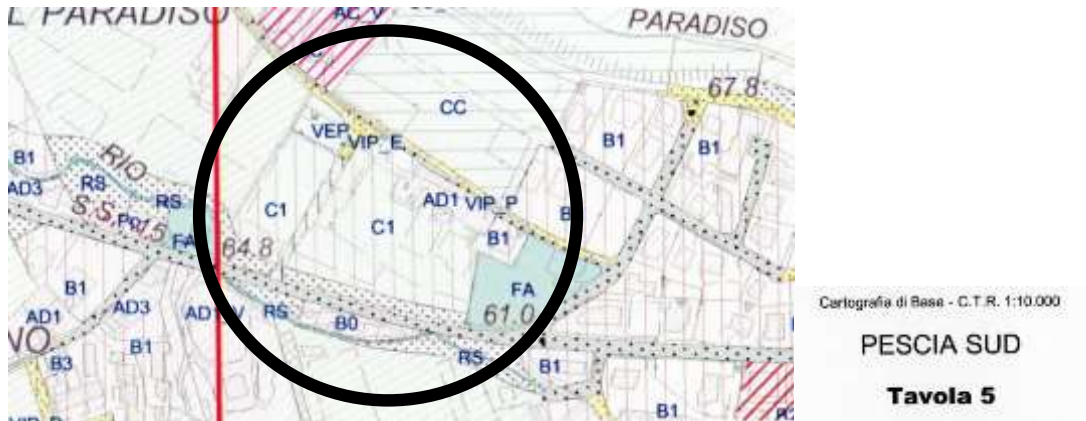


-  Aree di Conservazione e Valorizzazione - CeV - art.38 comma 1 NTA
-  Aree di cui all'art.136 - D.Lgs 42/2004) - art.38 comma 2 NTA
-  Il patrimonio artistico/storico (edifici ex 1089/39) - art.38 comma 2 NTA
-  Confine Comunale



PARTE SESTA

Estratto del PRG in vigore



Piano Regolatore Generale

Architetti: M. Baldi - L. Martelli - G. Ramacciotti

*Variante Generale approvata con Del. C.R. n. 344 del 10/11/1998
Recepita con Del. C.C. n. 108 del 30/12/1999*

Georeferenziazione della Variante Generale e successive varianti

a cura dell'Area Organizzativa Urbanistica (Arch. M. Damiani - G.M. Lazzerini)

Adottata con Del. Consiglio Comunale n. 5 del 30.01.2006
Approvata con Del. Consiglio Comunale n. 71 del 9.11.2006

Tavola modificata con Del. Consiglio Comunale n.84 del 29.11.2007

Il Responsabile
Ing. A.Sergio Borracchini

Zone B - Residenziali di Completamento

B0	Sottozone B(0) - Residenziali di conservazione tipologica
B1	Sottozone B(1) - Residenziali di completamento edilizio
B1_RS	Sottozone B(1) - Aree di Rispetto Stradale

Zone C - Residenziali di Espansione

C1	Sottozone C(1) - Residenziali estensive
----	---

Zone I - Aree di Rispetto a Vincolo speciale

VEP Aree vincolate a parco privato

VIP_E Rete viaria esistente

VIP_P Rete viaria di progetto



COMUNE DI PESCIA

PESCIA

P.R.G.

VARIANTE GENERALE

Architetti: M. Baldi, L. Martelli, G. Ramacciotti

NORME DI ATTUAZIONE

Approvate con D.C.C. n. 108 del 30/12/1999
Modificate con D.C.C. n. 83 del 29/11/2007
Modificate con D.C.C. n. 84 del 29/11/2007

Art. 20 - COMPARTI URBANISTICI (C/U). . (il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)

Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti del territorio comunale assoggettate dalla presente variante ad espansione edilizia, comprensive in tali casi, sia della superficie fondiaria Sf, come anche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2000 con specifica perimetrazione e con numero progressivo.

Entro tali comparti si opera attraverso le unità minime di intervento edilizio che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e dell'autonomia funzionalità delle unità minime.

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di assetto urbanistico unitario" (PAU) di cui al successivo art. 21 il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Per questi comparti l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi interni, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), definito nelle schede allegate (Piani Norma), non è da considerarsi rigorosamente prescrittivo; i parametri dimensionali, tipologici e funzionali nonché le destinazioni d'uso degli interventi previsti, così come sono definiti nelle schede allegate alle presenti norme, sono invece da ritenersi prescrittivi.

Art. 21 - PIANI NORMA.

I Piani Norma di cui alle schede allegate alle N.T.A. sono Piani già definiti non solo urbanisticamente ma anche a livello di impianto piano volumetrico e tipologico.

Si tratta, nello specifico, di interventi su aree particolarmente significative sotto l'aspetto non solo urbanistico ma anche paesaggistico-ambientale, infrastrutturale e tipologico.

Questi Piani sono indicati come "PIANI NORMA" e, nel caso che vengano recepiti integralmente dagli operatori privati e/o pubblici, sono da intendersi come piani attuativi operativi a tutti gli effetti e come tali da convenzionare.

Nel caso che vengano accolti ma con richieste di modifiche che riguardino solo una diversa ma non sostanziale ripermimetrazione delle aree pertinenti a ciascuna destinazione d'uso prevista senza riduzione delle aree a destinazione pubblica e senza aumento di volumetrie, i PIANI NORMA, così modificati, potranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Nel caso infine che dei PIANI NORMA se ne proponga una sostanziale modifica si dovrà procedere ad una contestuale variante al P.R.G..

Art. 22 - PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU). . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

I singoli proprietari consorziati o, in assenza di accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi riportati nelle tavole di piano e dei Piani Norma allegati alle presenti norme e relativi ad ogni "comparto urbanistico" (C/U), redigono un "piano di assetto urbanistico unitario", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la ridistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della legge n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il Piano di Assetto Urbanistico Unitario (PAU) può interessare sia l'intero comparto urbanistico, così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

La diversa collocazione e perimetrazione di aree di uso pubblico indicate nei Piani Norma prevale sulle perimetrazioni delle stesse indicate nelle tavole di P.R.G. all'interno dei Comparti Urbanistici (C/U).

Art. 22 - PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU). . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

I singoli proprietari consorziati o, in assenza di accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi riportati nelle tavole di piano e dei Piani Norma allegati alle presenti norme e relativi ad ogni "comparto urbanistico" (C/U), redigono un "piano di assetto urbanistico unitario", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della legge n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il Piano di Assetto Urbanistico Unitario (PAU) può interessare sia l'intero comparto urbanistico, così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

La diversa collocazione e perimetrazione di aree di uso pubblico indicate nei Piani Norma prevale sulle perimetrazioni delle stesse indicate nelle tavole di P.R.G. all'interno dei Comparti Urbanistici (C/U).



COMUNE DI
PESCIA

(Del .G. M. n. 160/2002)

PIANO STRUTTURALE

LEGGE REGIONALE N. 5/1995 E SEGG.



PROF.Arch. FRANCESCO GURRIERI
(Gurrieri Associati Studio di architettura)

PROF.Arch. BIAGIO GUCCIONE
DOTT.ING.Arch. PIER LUDOVICO RUPI
DOTT.GEOLOGO FRANCO MENETTI

Responsabile del Procedimento

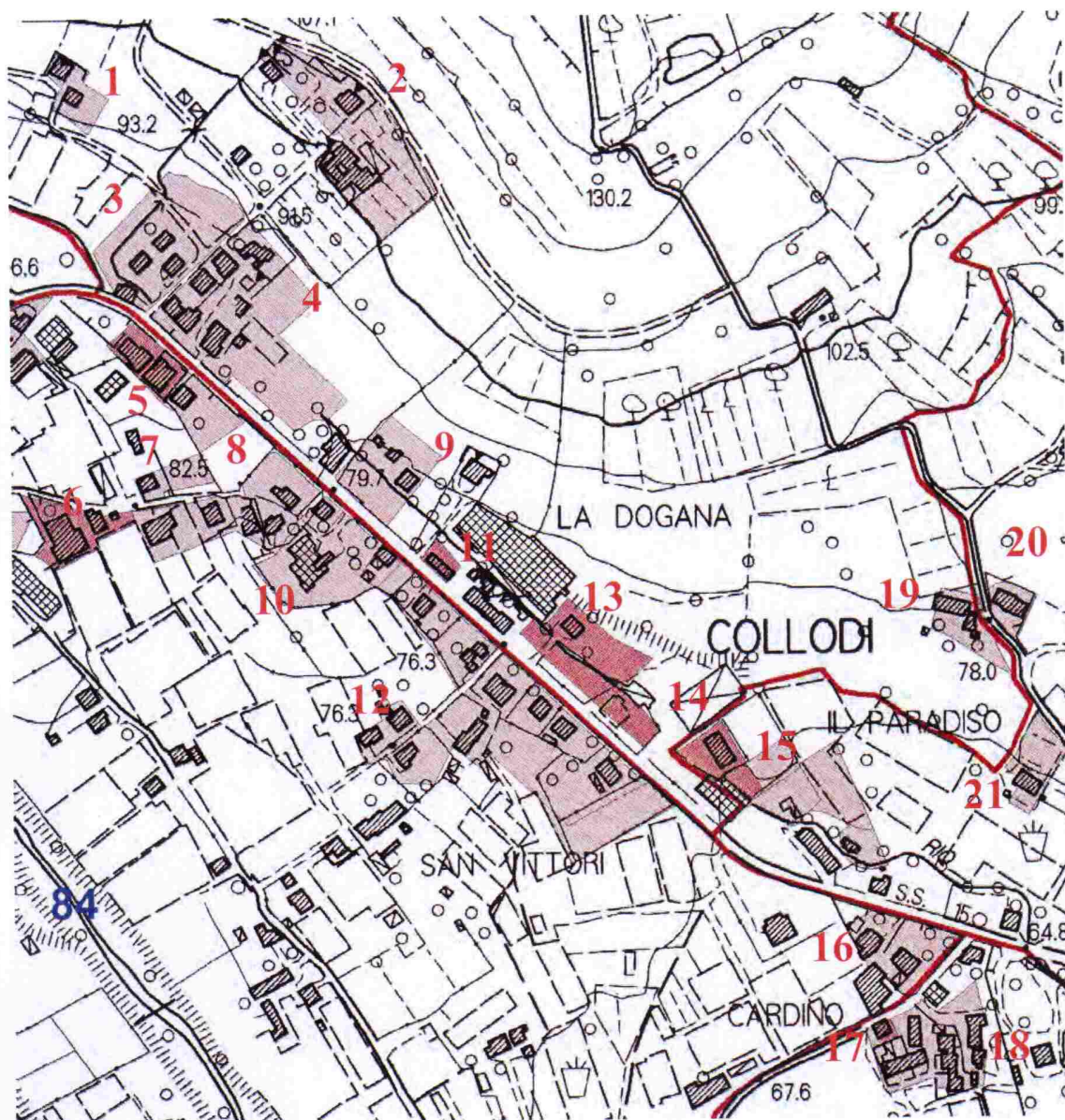
DOTT.Arch. MARIO DAMIANI (fino al 31/12/2007)
DOTT.ING. ARISTIDE SERGIO BORRACCHINI
DOTT.Arch. SIMONE PEDONESE (dal 31/12/2009)

**STATO DI ATTUAZIONE
DEL PRG VIGENTE:
VERIFICHE DEL
RESIDUO E STANDARD**

PARTE V

3.1 CONTEGGIO ZONE C RESIDUO EDIFICABILE

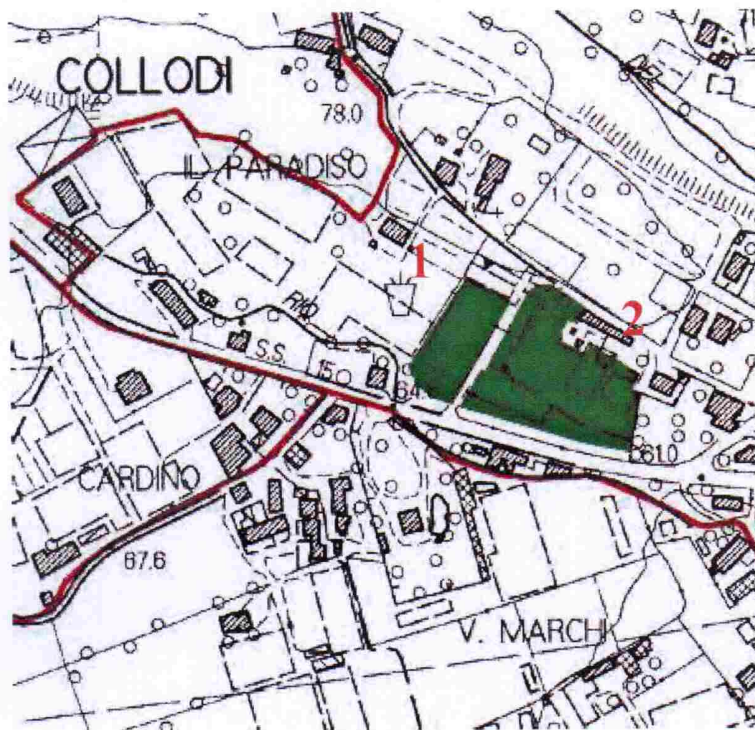
Tav. 18 PRG – Collodi (il Paradiso)



Superficie:

- | | | |
|---|---------------------|---|
| 1) B1 – 1.452,05 mq
(di cui 1.085,05
mq circa,libera) | 8) B1 – 1.711,27 mq | 16)B1 – 2.998,98 mq
(di cui 2.497,98
mq circa,libera) |
| 2) B1 – 7.537,14 mq | 9) B1 – 3.286,52 mq | 17)B3 – 226,21mq |
| 3) B1 – 6.260,89 mq | 10)B1 – 7.576,65 mq | 18)B1 – 4626,12 mq |
| 4) B1– 10.278,13 mq | 11)B2 – 474,55 mq | 19)B1 – 1.641,06mq |
| 5) B2 – 1.615,08 mq | 12)B1– 13.354,90 mq | 20)B1 – 972,66 mq |
| 6) B2 – 2.258,71 mq | 13)B2 – 4.280,96 mq | 21)B1 – 1.731,40 mq |
| 7) B1 – 1.090,66 mq | 14)B2 – 1.729,27 mq | |
| | 15)B1 – 3.377,57 mq | |

Superfici edificabili C: Collodi



1) C1 : 3.192,82 mq di terreno;

$3.192,82 \text{ mq} \times 0,35 \text{ (Uf)} = 1.117,49 \text{ mq sul}$

2) C1 : 8.270,19 mq di terreno;

$8.270,19 \text{ mq} \times 0,35 \text{ (Uf)} = 2.894,57 \text{ mq sul}$

TABELLA SUPERFICI RESIDUE EDIFICABILI						
ZONA C	ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE Uf (mq/mq)	SUPERFICIE EDIFICATA (mq)	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA (mq)	NOTE
Collodi	C1	3.192,82	0,35	0,00	1.117,49	libero
Collodi	C1	8.270,19	0,35	0	2.894,57	libero
Totale		11.463,01			4.012,06	

ZONA C1	TIPOLOGIA	INDICE (art. 52 NTA del PRG)
C1	residenziali estensive	Uf = 0,35 mq/mq; Hmax 7,50 (ammessa attività integrative alla residenza nel limite massimo del 10% della sun)

TABELLA RESIDUO EDIFICABILE - 1% ZONE SATURE					
	SUPERFICIE TERRITORIALE - SUPERFICI EDIFICATE SATURE (mq)	SUPERFICI NON EDIFICATE (da sottrarre alla superficie territoriale satura)	INDICE UF (mq/mq)	INDICE RESIDUO SU TERRENI GIA' EDIFICATI (hp- 1% dell'indice)	SUPERFICIE EDIFICABILE (mq)
ZONA					
ZONA C1	18.889,99	11.463,01	0,35	0,01	0
Totale					0



COMUNE DI
PESCIA

(Del .G. M. n. 160/2002, Conv. Integrativa n. 973/2006)

PIANO STRUTTURALE

LEGGE REGIONALE N.1/2005 e s.m.i.



DOTT. FOR. MATTIA BUSTI
(Studio Associato Silva)

DOTT. FOR. ANTONIA TEDESCO
ARCH. CHIARA VALLI

Responsabile del procedimento
DOTT. ARCH. SIMONE PEDONESE
Elaborazioni Grafiche a cura del l'Ufficio di Piano
arch. Jenny Conti
p.a. Gian Marco Lazzerini

**Allegato I - Schede di
valutazione dei Piani
Attuativi e di Recupero
residui del PRG**

Dicembre 2011

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITA' E DELLA SOSTENIBILITA' DEI PIANI DI RECUPERO (APR) E DEI PIANI ATTUATIVI UNITARI (ZONE C/F/U) RESIDUI DEL PRG VIGENTE

Indice:

- 1. Valutazione generale dei criteri di dimensionamento del PS.....pag.2**
- 2. Criteri di valutazione delle previsioni urbanistiche del PS.....pag.4**
- 3. Piani Attuativi Unitari (PAU) : indicatori di valutazione.....pag.5**
- 4. Piani di Recupero (APR) : indicatori di valutazione.....pag.6**
- 5. Valutazione dei consumi energetici.....pag.7**
- 6. Sostenibilità ambientale e impronta ecologica dello sviluppo territoriale previsto dal PS.....pag.13**
- 7. Temi rilevanti da monitorare.....pag.14**

Schede di valutazione dei Piani Attuativi Unitari di nuovo insediamento e dei Piani di Recupero

1. Valutazione generale dei criteri di dimensionamento del piano

Il fabbisogno abitativo del territorio comunale di Pescia è stato stimato con previsione ventennale sulla base dei dati riportati nella relazione demografica nella Relazione di Quadro Conoscitivo del PS, tali dati sono stati verificati con la disponibilità di risorse essenziali del territorio attraverso la valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali ed economici.

La stima riportata in tabella riferita al 2030 è stata calcolata a partire dal rapporto, pressochè costante negli ultimi dieci anni, numero di abitazioni / numero di famiglie, mentre è cresciuto il rapporto numero di abitazioni / numero di abitanti; questo fattore indica che, a partire dal dato di riduzione del numero di componenti del nucleo familiare, il trend demografico del territorio pesciatino è in crescita negli ultimi anni e di conseguenza è aumentato il fabbisogno di abitazioni, anche con l'apporto dei fenomeni migratori.

Del fabbisogno di nuove abitazioni stimato per le esigenze del territorio comunale nei prossimi 20 anni, pari a 2.303 alloggi, una quota consistente (almeno il 40%) verrà reperita, nel rispetto delle disposizioni del PIT e dei criteri di sostenibilità del PS, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per i dati dimensionali relativi alle singole destinazioni d'uso si fa riferimento all'art.52 delle NTA del PS.

Il dimensionamento del PS individuato come recupero del patrimonio edilizio esistente può essere attuato con:

1. interventi di ristrutturazione edilizia con variazione d'uso e/o frazionamenti realizzati in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola (vedi art. 45 c. 5 della LRT. 1/2005);
2. interventi di sostituzione edilizia;
3. interventi ristrutturazione urbanistica;

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE	ABIT. OCCUPATE	ABIT. NON OCCUPATE	TOTALE ABIT.	RAPP. ABIT/ABITANTI	RAPP. ABIT/FAMIGLIE
1981	18.123	6.595	5.957	1.096	7.053	0,3892	1,06942
1991	18.178	6.831	6.544	1.175	7.719	0,4246	1,12998
2001	17.391	7.399	6.981	1.247	8.228	0,4731	1,11209
2010	19.762	8.250	7.796	1.387	9.183	0,4647	1,11307
2030	22.609	10.277	9.763	1.723	11.486	-----	1,11765

Il carico insediativo che la domanda di nuovi alloggi comporta sarà distribuito sulle singole UTOE seguendo i criteri di disponibilità di aree urbanizzate da riqualificare, edifici produttivi o residenziali storici da recuperare, reperibilità di aree libere in zone già servite dalle reti tecnologiche e infrastrutturali.

L'UTOE n.3 che riguarda il centro di Pescia è la più idonea a programmi di recupero e riqualificazione per il

patrimonio edilizio storico di cui può disporre e per la presenza di servizi già insediati, accessibili e strutturati.

Le UTOE 6 E 7 relative a Veneri e Pescia Morta sono agglomerati urbani in parte compresi nel sistema territoriale della pianura produttiva urbanizzata, in cui si concentrano le attività agricole, industriali e artigianali. L'esigenza di attribuire un carattere urbano e aumentare la qualità delle zone residenziali nelle UTOE 6 e 7 giustifica le previsioni di ampliamento per rispondere alle esigenze di un numero crescente di popolazione e addetti nelle diverse attività e di dotare di servizi aree di frangia ricompattandole con il tessuto edilizio esistente.

Le previsioni di crescita per l'UTOE 5 Collodi sono connesse allo sviluppo turistico previsto all'interno di specifici progetti del PS per questa area di pregio paesaggistico e culturale del territorio comunale di Pescia.

Di seguito si riporta una tabella di dimensionamento suddiviso per UTOE.

UTOE 1	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	1.347
Abitanti Futuri	1.404
Incremento PS	57

UTOE 2	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	1.962
Abitanti Futuri	874
Abitanti previsti	48

UTOE 5	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	2.061
Abitanti Futuri	2.416
Abitanti previsti	358

UTOE 6	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	1.880
Abitanti Futuri	2.374
Abitanti previsti	494

UTOE 3	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	9.555
Abitanti Futuri	10.785
Abitanti previsti	1.230

UTOE 4	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	214
Abitanti Futuri	267
Abitanti previsti	53

UTOE 7	
ABITANTI	
	PS 2010
Abitanti attuali	3.956
Abitanti Futuri	4.562
Abitanti previsti	606

totale abitanti previsti
2.847

2. Criteri di valutazione delle previsioni urbanistiche del PS

Nel processo di aggiornamento dei contenuti del PS effettuato dall'ufficio di piano si è proceduto a una prima fase di revisione dei residui edificatori contenuti nel precedente piano per verificarne lo stato di attuazione nel territorio comunale di Pescia. Il fabbisogno edilizio, di servizi e attrezzature stimati sulla base degli scenari di crescita analizzati su un arco temporale di venti anni (2010-2030) è messo a confronto con il *trend* di crescita riscontrato nella effettiva attuazione del piano tuttora vigente.

Gli obiettivi che si pone la VAS nella valutazione dei piani recepiti dal nuovo PS consistono nella verifica dello stato dell'ambiente rispetto alla crescita e allo sviluppo del territorio, della compatibilità dello stato attuale con il carico insediativo previsto dai piani, nell'indicare quindi gli opportuni adeguamenti ai piani rispetto al contesto territoriale e ai suoi cambiamenti.

In particolare si sono presi in considerazione i Piani di Recupero e i Piani Attuativi che possono incidere in modo significativo sul contesto territoriale di Pescia sia in termini di opportunità che di impatti e pressioni.

I Piani Attuativi riguardano Comparti Urbanistici (CU) di cui all'art.20 delle NTA, modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007, che "comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti del territorio comunale assoggettate dalla presente variante ad espansione edilizia, comprensive, in alcuni casi, sia della Superficie Fondiaria (Sf) che delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I Piani di Recupero (PR) di cui all'art.23 delle NTA, modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007, sono attuabili nell'ambito delle "zone di recupero" che comprendono complessi edilizi isolati ed aree per cui il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del PR.

I criteri di valutazione di questi piani da parte della VAS hanno come obiettivo :

- verificare l'idoneità alla trasformazione delle aree di potenziale sviluppo insediativo, in particolare in riferimento ai vincoli, alle invarianti e agli elementi di valore e fragilità ambientale presenti sul territorio delle UTOE che comprendono le aree di sviluppo: **coerenza delle scelte urbanistiche con lo stato dei luoghi;**
- verificare la compatibilità degli obiettivi di piano con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel PS e nelle successive integrazioni: **coerenza normativa;**
- analizzare la previsione di standards, servizi e attrezzature connessi agli interventi, l'integrazione con il sistema di reti e infrastrutture esistente, l'accessibilità e la fruibilità delle aree di espansione: **coerenza urbanistica;**
- valutare la **sostenibilità dell'aumento del carico insediativo**, analizzandone gli effetti potenziali sull'ambiente e sul territorio e di evidenziare le eventuali misure compensative e mitigative per la riduzione degli impatti ambientali residui.

Quale strumento di valutazione della sostenibilità dell'aumento del carico insediativo, si è scelto l'utilizzazione di un **set di indicatori**, in quanto nelle diverse fasi di elaborazione e valutazione del Piano essi sono strumenti atti a consentire:

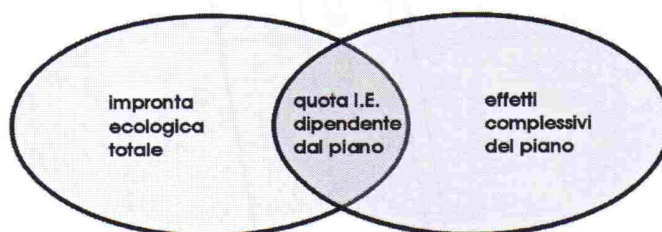
6. Sostenibilità ambientale e impronta ecologica dello sviluppo territoriale previsto dal PS

L'impronta ecologica è un indicatore aggregato che mostra la sostenibilità dei consumi complessivi di una determinata comunità ed il loro impatto sulla disponibilità di territorio naturale. Alle diverse componenti dell'impronta sono associati i relativi consumi medi nazionali suddivisi in quattro componenti principali, a loro volta disaggregate in ulteriori sottocategorie:

- alimentazione: considera l'alimentazione animale e vegetale e i relativi contenuti energetici;
- abitazione: considera i consumi domestici di energia, il terreno occupato, il legname da costruzione, il consumo di legna da ardere e l'energia utilizzata per costruire;
- mobilità: considera l'energia consumata nei trasporti per ciascuna modalità e il suolo occupato dalle relative infrastrutture;
- beni e servizi: considera gli impatti energetici relativi alla produzione industriale, alle importazioni ed esportazioni, allo svolgimento di servizi e all'utilizzo di piante, animali, legna e carta.

Il calcolo dell'impronta ecologica di una qualsiasi area sub-nazionale, sia essa una regione, una provincia o una città, ha come base di partenza i dati sui consumi medi nazionali pro capite ed i relativi ettari di terreno che servono per soddisfare tali consumi. A partire da questi dati si cerca di stimare quanto i consumi delle comunità locali e, di conseguenza, le relative impronte, si discostino dal dato medio nazionale.

Il calcolo dell'impronta ecologica secondo la metodologia ICE dipende quindi in maniera significativa dalla disponibilità di dati locali che siano confrontabili con quelli rilevati a livello nazionale. Nel caso in cui non si abbiano dati in grado di cogliere determinate specificità locali, si suppone che l'impronta pro capite relativa a quella categoria di consumo sia uguale a quella media nazionale.



Per valutare il complesso dei fattori che determinano l'impronta ecologica del piano è quindi necessario individuare oltre ai dati generali raffrontabili con quelli emersi a scala locale, anche quelli desumibili quantitativamente dalle scelte di piano in relazione alle aree di espansione e nuovo insediamento. I fattori di impatto principali sono generalmente i seguenti:

- la descrizione dei caratteri quantitativi e qualitativi e delle modalità d'uso delle risorse ambientali disponibili nell'area interessata dagli effetti del Piano;
- la fissazione degli obiettivi ambientali generali e specifici e il loro livello di conseguimento;
- la previsione e la valutazione degli effetti ambientali significativi dovuti alle azioni previste dal Piano;
- il monitoraggio degli effetti significativi dovuti alla attuazione delle azioni del Piano.

3. Piani Attuativi : indicatori di valutazione

La valutazione della sostenibilità ambientale ed urbanistica delle previsioni di piano per i Comparti Urbanistici di espansione si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- carico insediativo aggiuntivo di residenza in relazione al fabbisogno edilizio calcolato nel ventennio 2010-2030
- standard urbanistici (nel rispetto della quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dall'art. 68 del PTC di Pistoia, pari a 24 mq/ab)
- mobilità e infrastrutture in relazione al carico insediativo aggiuntivo e accessibilità ai servizi

Gli indicatori di analisi della sostenibilità dell'aumento del carico insediativo previsto dai piani di recupero, completamento e nuovo insediamento confrontano lo stato attuale (S indicatori di stato) con le possibili pressioni dovute all'incremento degli indicatori (P indicatori di pressione) e valutano l'efficacia delle risposte (R) del piano nel contenere le pressioni attraverso misure di pianificazione e programmazione.

Gli indicatori considerati nella valutazione sono:

- popolazione residente (S) e incremento di popolazione prevista dal piano (P)
- suolo urbanizzato totale (S) e incremento di suolo urbanizzato previsto dal piano (P)
- attuale destinazione d'uso del suolo urbanizzabile a seguito del piano
- fattore di compattezza dell'insediamento attuale e previsto (R)
- indice di impermeabilizzazione e incremento del grado di permeabilità previsto (P)
- presenza di aree idonee al miglioramento della qualità urbana (R)
- esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico e atmosferico (numero di residenti attuali e previsti ricadenti nelle fasce di impatto delle principali arterie viabilistiche) (P)
- disponibilità di verde urbano fruibile (verde pubblico e sportivo procapite) (R)
- accessibilità ai servizi rilevanti (accessibilità ai principali servizi nel raggio di 400m) (R)

Determinazioni del piano	Incidenza
trasformazione di aree da uso agricolo a destinazioni urbane riuso di aree dimesse o sottoutilizzate	suolo urbano occupato, sottrazione di suolo agricolo e seminaturale produttivo (mq pro capite)
riorganizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali sistemi di trasporto collettivo accessibilità dei servizi di uso corrente	consumo di energia fossile per trasporto, emissioni di CO2
norme edilizie: tipologie, requisiti energetici scelta delle aree di nuova edificazione in relazione ai fattori microclimatici	consumo di energia fossile per climatizzazione edifici, emissioni di CO2

7. Temi rilevanti da monitorare

Particolarmente rilevanti sono i seguenti temi da monitorare:

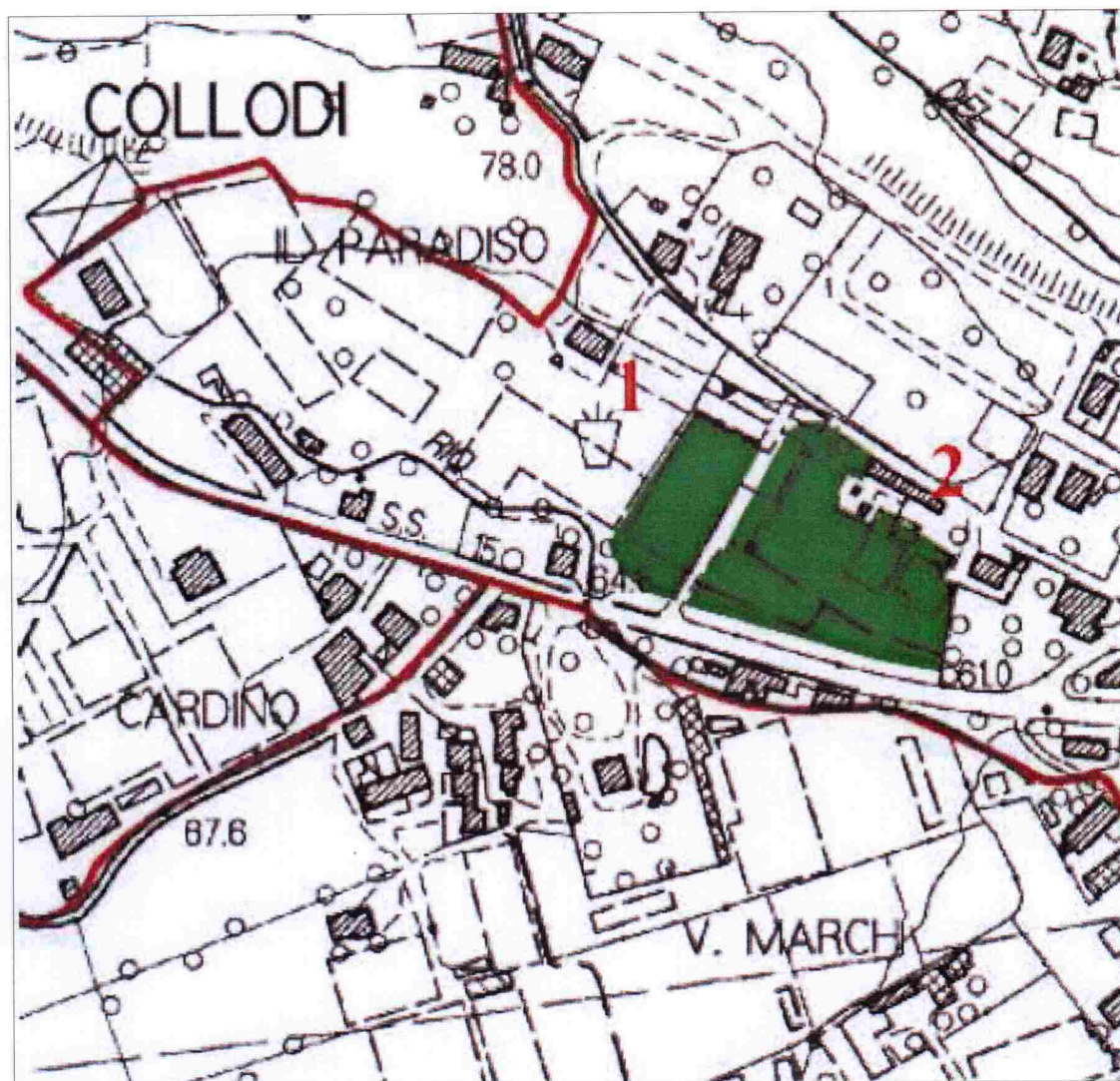
- Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti): documenta l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità;
- Residenti nei centri storici e nelle borgate: registra le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle borgate con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità;
- Volume residenziale per anno: rappresenta il volume destinato alla residenza che viene utilizzato nei piani particolareggiati, con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PS;
- SAU consumata per anno: l'indicatore è finalizzato a documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio;
- Indice di valorizzazione della concentrazione abitativa: descrive il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione;
- Indice di recupero e consolidamento del centro storico: esprime il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte;
- Recupero aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado: documenta gli interventi di demolizione rispetto al totale degli episodi individuati dal PS;
- Indice di equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi: esprime il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive;
- Numero di passeggeri nelle linee del trasporto pubblico urbano: documenta l'utilizzo del trasporto pubblico;

- Indice di accessibilità a servizi ed attrezzature: esprime il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale;
- Funzionalità rete ciclopedonale: documenta l'obiettivo di realizzare nuovi tratti in modo da formare una rete continua;
- Variazione della permeabilità del suolo: documenta gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate (consolidate, di dispersione, di riconversione, destinate ad attrezzature, ecc.);
- Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica: individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica;
- Dispositivi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche alla scala edilizia: individua il volume di acqua piovana recuperata;
- Indice di sostenibilità degli edifici: evidenzia la percentuale degli edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi edifici;
- Interventi di bioedilizia: riferisce dell'introduzione di misure per il risparmio energetico alla scala edilizia;
- Rifiuti solidi urbani: totali e differenziati per anno al fine di monitorare i *trend*;
- Indice di valorizzazione degli ambiti naturalistici: documenta gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti in particolare in riferimento alla rete ecologica.

VALUTAZIONE DEI PIANI PER LE ZONE C

UTOE N.5 - Piani Attuativi Unitari

Zone C1



DATI DI PROGETTO ZONA C1.1

Superficie territoriale dell'intervento (St)	3.193 mq
Superficie edificabile residua :	1.117 mq

PARAMETRI URBANISTICI

Indice Uf (mq/mq) :	0,35
Altezza max (H max)	7,5 m

DATI DI PROGETTO ZONA C1.2

Superficie territoriale dell'intervento (St)	8.270 mq
Superficie edificabile residua :	2.895 mq

PARAMETRI URBANISTICI

Indice Uf (mq/mq) :	0,35
Altezza max (H max)	7,5 m

Coerenza interna e inquadramento normativo

art.50 NTA modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007 – Zone territoriali omogenee C

Zone del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi (D.M. n.1444 del 02.04.68), ancora prive di opere di urbanizzazione.

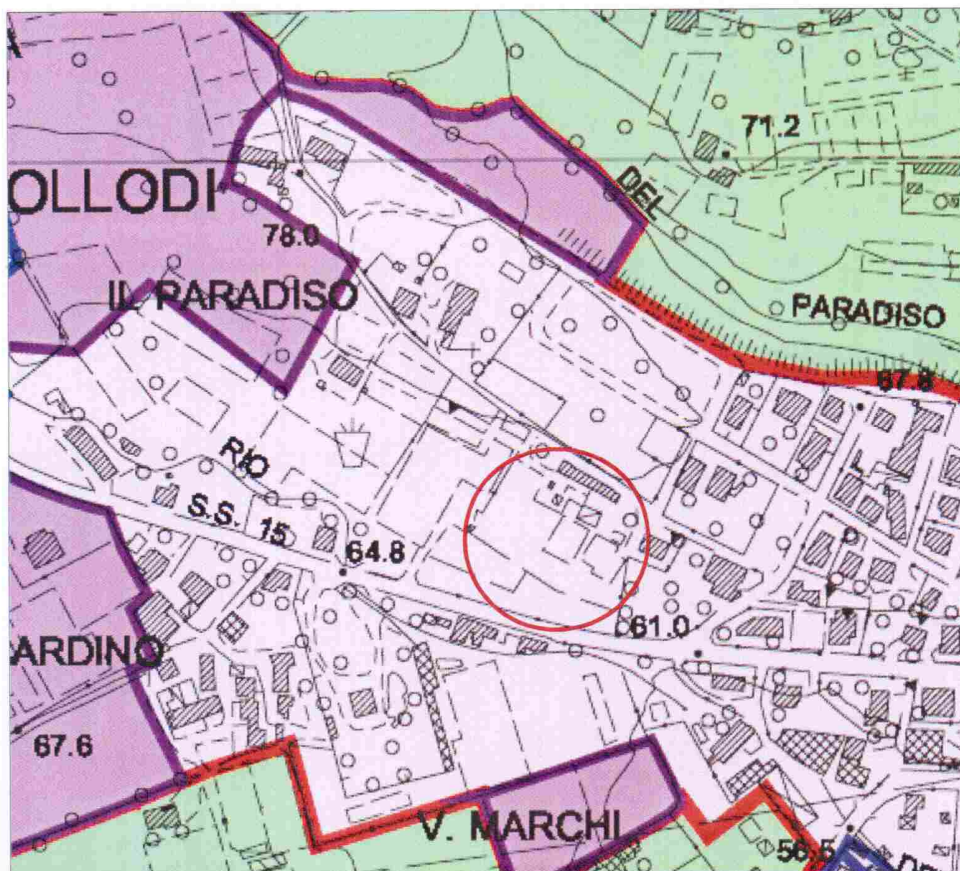
Gli interventi previsti devono adeguarsi a criteri di ambientazione e integrazione con le preesistenze morfologiche, infrastrutturali, tipologiche dell'ambiente naturale e urbano.

Per l'inserimento nel contesto urbano e naturale è richiesto uno studio delle caratteristiche orografiche e morfologiche dell'area, della trama della viabilità, delle preesistenze ai margini dell'area e della rete di urbanizzazione primaria e secondaria.

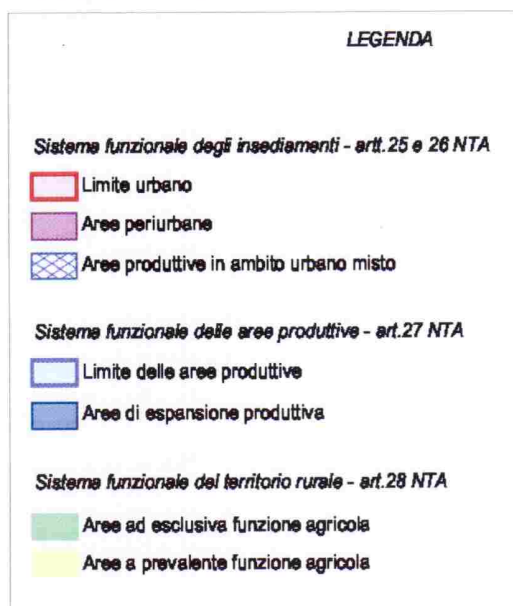
art.52 NTA modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007 – Sottozone C1 residenziali estensive

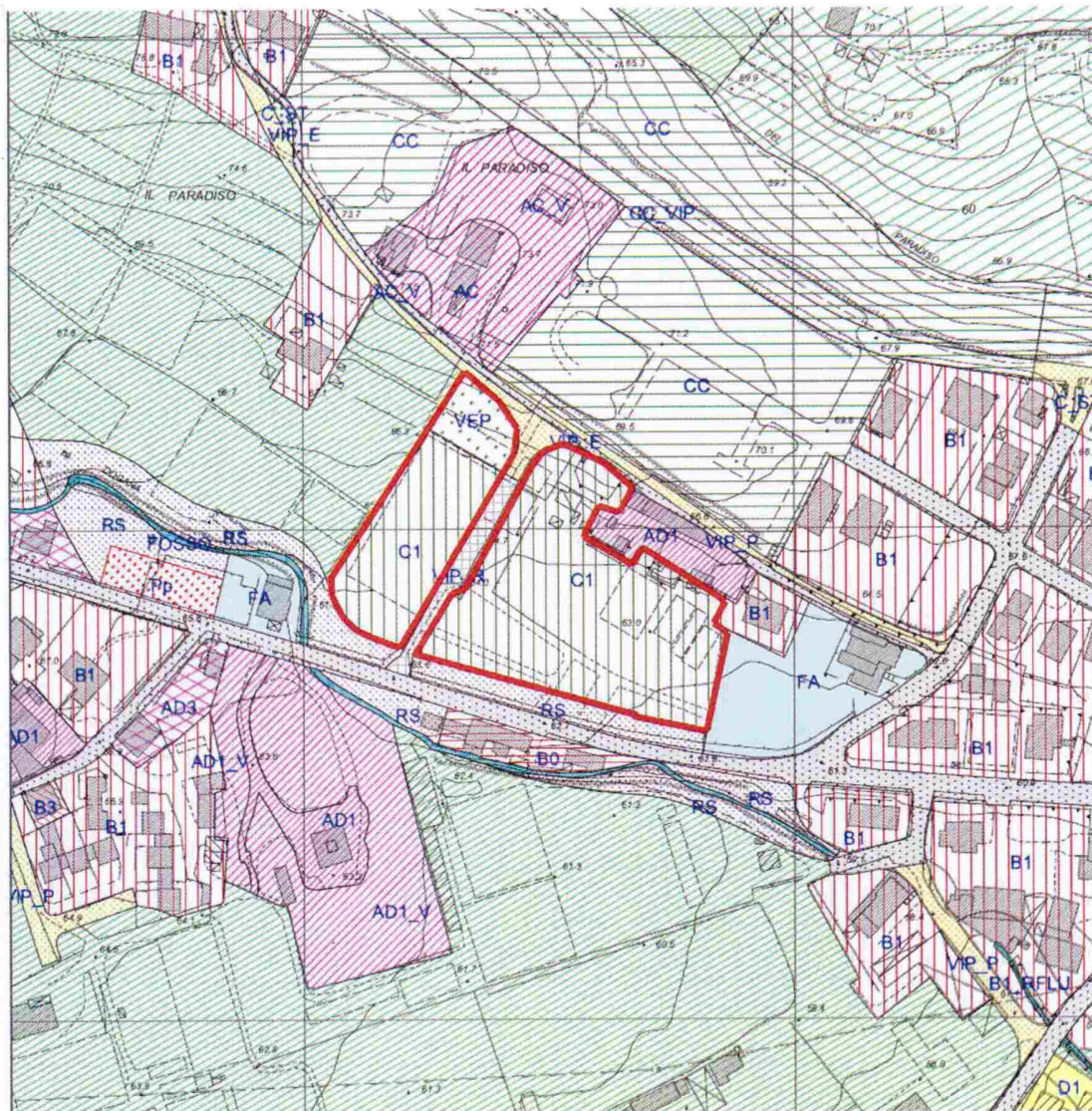
Tipologia di case unifamiliari e bifamiliari isolate o a schiera, di due piani fuori terra, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e un 10% di Sun da destinarsi ad attività integrative alla residenza come uffici, commercio e attività artigianali compatibili.

Sistema funzionale degli insediamenti e delle aree produttive– Estratto da tav.P02a del PS



1.3- INQUADRAMENTO URBANISTICO





Contesto urbano

Le aree C1 sono localizzate lungo la Statale Lucchese nel tratto che da Collodi conduce a Pescia e alla frazione di Alberghi, al margine dell'edificato consolidato della frazione di Alberghi, in una zona con una buona accessibilità e possibilità di collegamento ai servizi: a lato dell'area C1.2 si trova un servizio scolastico, le attrezzature sportive e il polo scolastico di Alberghi si collocano nel raggio di un chilometro dalle aree C1.1 e C1.2.

Le infrastrutture che servono le aree di intervento sono arterie di concentrazione del traffico e di trasporto veloce e non hanno propriamente caratteristiche urbane per la mobilità dolce.

E' presente al margine sud delle aree un corridoio ecologico costituito dal corso del torrente Dogana che potrebbe servire come collegamento verde tra le aree C1.1 e C1.2 e l'agglomerato circostante con i servizi e il centro di Alberghi.

Il contesto urbano in cui si inseriscono le aree C1 è caratterizzato dalla presenza di un sistema di ville storiche con vasti giardini, classificate come patrimonio storico-ambientale.

Da via Verdi, che dà accesso all'insediamento urbano a media densità a nord delle aree di intervento, sale

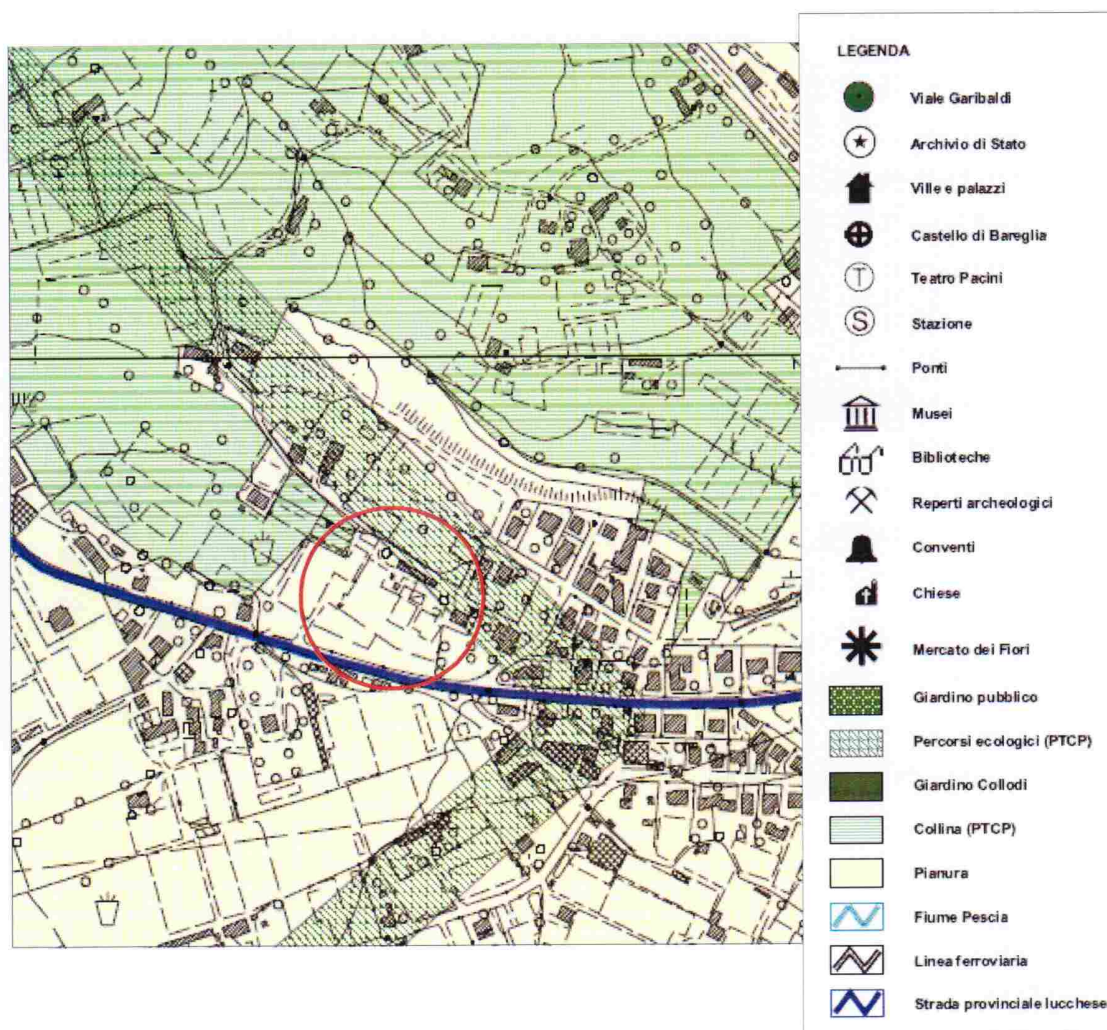
verso la prima fascia collinare di terrazzamento, via Paradisi che connette numerosi edifici sparsi e agglomerati rurali.

A nord delle aree di intervento è previsto il passaggio del nuovo corridoio infrastrutturale di iniziativa del PS di collegamento tra Pescia e Collodi, che ritaglia un'area più urbana di completamento dell'abitato esistente a sud e un'area collinare con edificato sparso a nord.

Servizi di rete

Le aree si trovano in prossimità di urbanizzazioni recenti già servite da urbanizzazioni primarie e secondarie. Le nuove funzioni residenziali da insediare nelle aree C1 non costituiscono quindi interventi di impatto sulle infrastrutture esistenti possono avvalersi dell'impianto di depurazione comunale di Macchie di San Piero essendo servite dall'acquedotto che passa parallelamente alla Statale Lucchese.

Estratto da tav. QC.11b PS – Beni storici e culturali



Contesto ambientale

Le aree di intervento si collocano in un contesto morfologico caratterizzato a nord dai terrazzamenti collinari che risalgono verso Colleviti e a sud dalla prima fascia di pianura; le aree sono delimitate a sud dal corso del torrente Dogana che le separa dalla campagna produttiva florivivaistica e a nord dal passaggio del torrente Paradisi alla confluenza dei due corsi d'acqua.

L'area si trova quindi in un contesto caratterizzato da elementi di fragilità ambientale di cui gli interventi dovranno tener conto: la presenza di due fasce di rispetto dei corsi d'acqua che costituiscono corridoio ecosistemico, le visuali sui terrazzamenti e sulle quinte collinari e la collocazione ai margini dell'abitato in una zona di passaggio tra territorio urbano e rurale.

Contesto ambientale e paesaggistico

Invarianti strutturali: rappresentative delle "prestazioni irrinunciabili" da garantirsi secondo il principio dello sviluppo sostenibile della riproducibilità delle risorse

- sistema fluviale (Torrente Dogana): risorsa di benessere urbano e elemento di percorso naturalistico; l'alveo fluviale è da considerarsi risorsa irrinunciabile di "corridoio naturalistico" e di percorso ("green way") (art. 11 NTA PS);

Aree tutelate da PS (Tav. 05b):

- art.38 NTA PS: aree di tutela ambientale denominate di "*conservazione e valorizzazione*" nelle quali la realizzazione delle opere e degli interventi consentiti, in considerazione del livello di eccellenza dei valori storici e ambientali o della opportunità di valutare gli impatti su scala progettuale, richiede particolare attenzione e per le quali gli atti di governo del territorio possono prevedere un preventivo Nulla Osta. In alternativa al Nulla Osta, se previsto dal RU, la realizzazione di opere e degli interventi può avvenire sulla base della verifica della conformità alle previsioni della disciplina contenuta negli atti del governo del territorio, effettuata nell'ambito del procedimento inerente al titolo edilizio e con le modalità previste dalla relativa disciplina. Si specifica che soltanto parte dell'area è interessata da tale vincolo.

Geomorfologia:

- pericolosità geomorfologica bassa: comprende le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa; art. 39 delle NTA prevede che "*la Classe G.1 corrisponde a situazioni geologiche apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi da chiarire a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione*";

Pericolosità idraulica:

- l'area sorge su zone con pericolosità idraulica bassa nelle immediate adiacenze di aree classificate con pericolosità idraulica molto elevata, come da verifiche sui corsi d'acqua classificati dalla D.C.R. 24/7/07 n. 72, così come desunto da criteri morfologici-storici (art. 41 NTA PS).

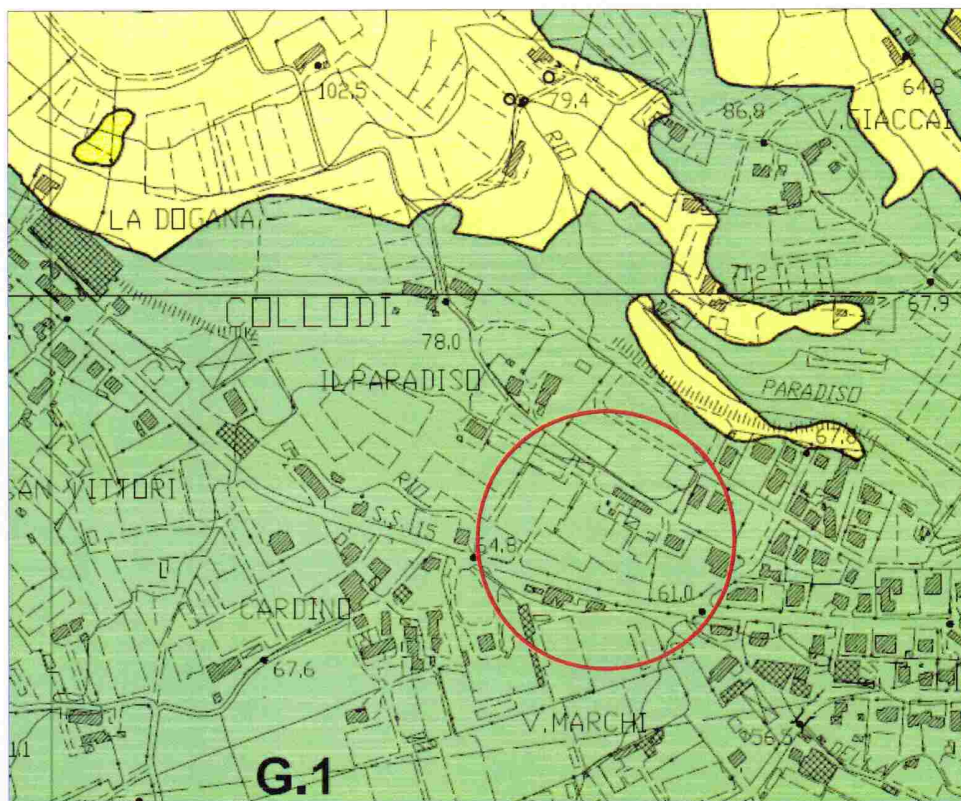
Aree con problematiche idrogeologiche

- le aree si trovano suddivise tra zona con vulnerabilità della falda bassa e zone di vulnerabilità della falda molto alta (2a-2b); l'art. 43 delle NTA del PS contiene le norme di indirizzo per le aree con

problematiche idrogeologiche.

Disciplina paesaggistica ex art.34 comma 3 LR 1/2005, si applica quanto disposto all'art.38 delle NTA del PS.

Estratto da tav. P.06a PS – Carta della pericolosità geomorfologica

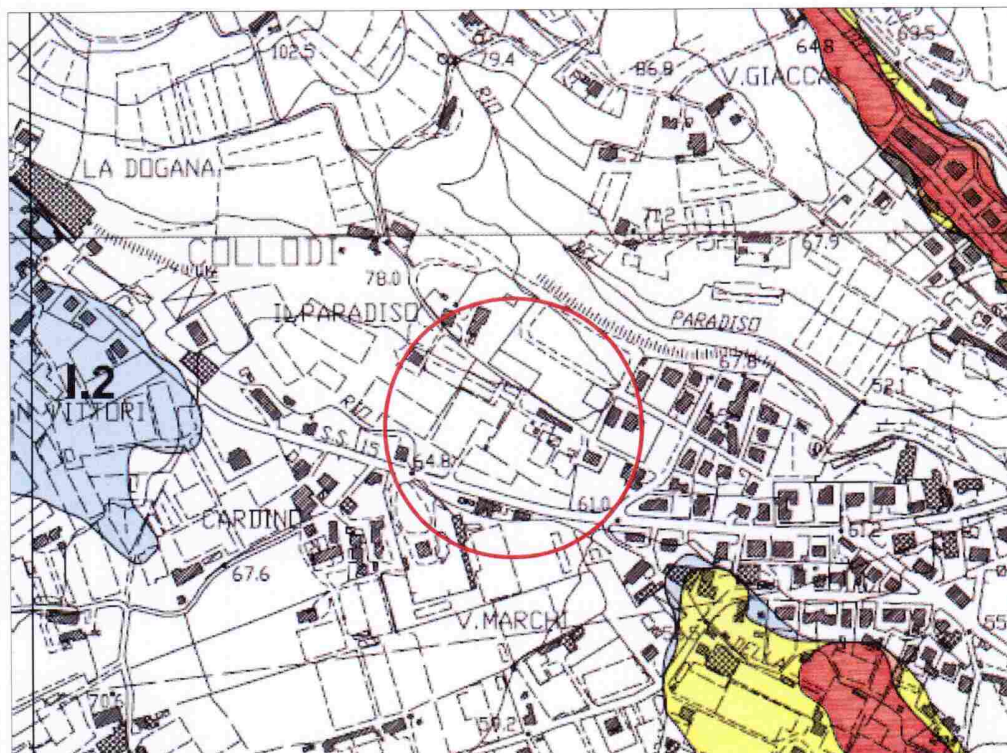


G.1

Pericolosità geomorfologica bassa

aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

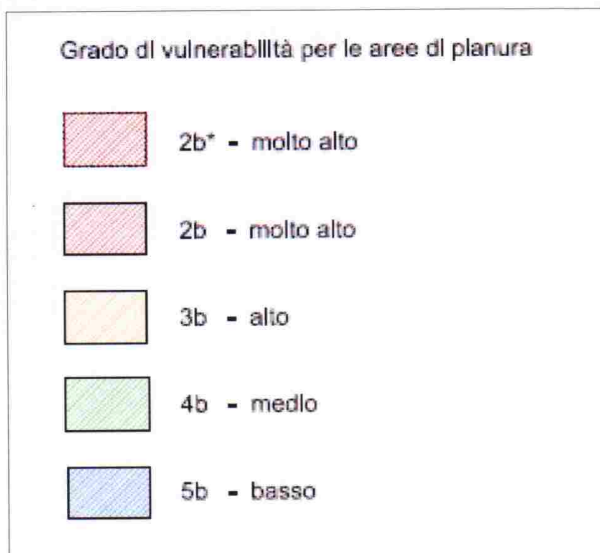
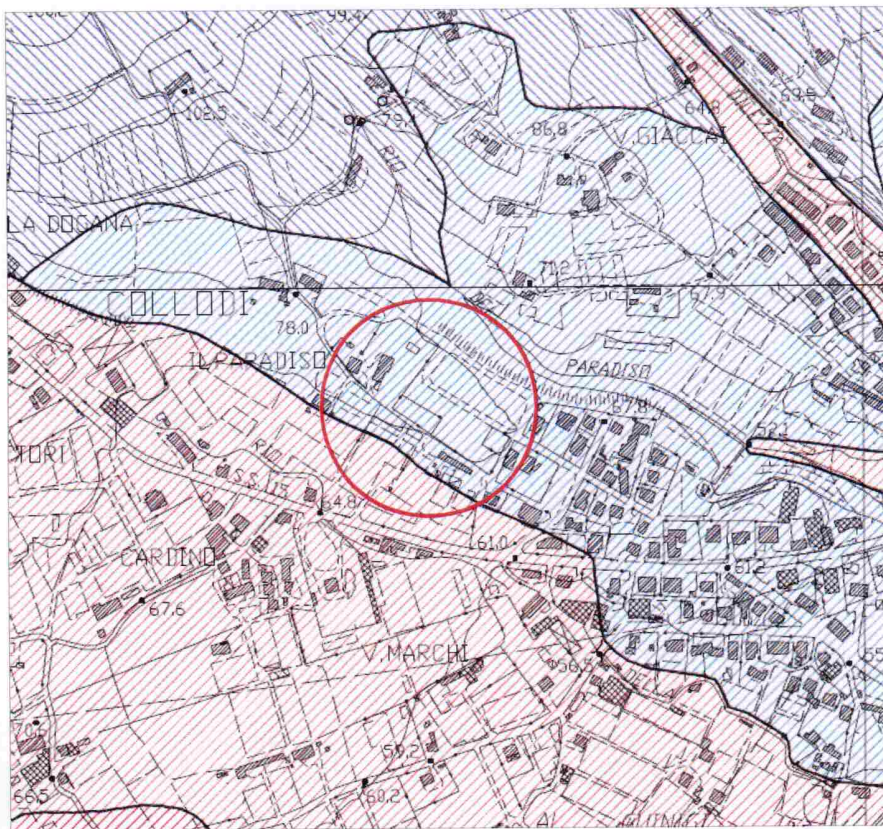
Estratto da tav. P.07a PS – Carta della pericolosità idraulica



Classi di pericolosità idraulica desunti da criteri morfologico-storici

I.1	Pericolosità idraulica bassa	<p>aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:</p> <p>a) non vi sono notizie storiche di inondazioni</p> <p>b) sono in situazioni favorevoli d'alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.</p>
------------	-------------------------------------	---

Estratto da tav. QC.29 a PS – Vulnerabilità degli acquiferi



INDICATORI	CRITICITA'/FRAGILITA'	VALORI AMBIENTALI E ANTROPICI	ELEMENTI DI PRESSIONE	SOSTENIBILITA' PROGETTUALE
ACQUA	<p>-PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p> <p>Aree di vulnerabilità di falda molto alta nelle adiacenze delle aree C1</p> <p>Pericolosità idraulica molto elevata nella zona a sud delle aree C1</p>	<p>Torrente Dogana Torrente Paradisi</p> <p>articolazioni lineari con valenza ecosistemica</p> <p>corridoio ecologici</p> <p>risorse di benessere urbano e percorsi naturalistici (green ways)</p>	<p>Aumento del carico urbanistico insediativo, impermeabilizzazione del suolo per aree di parcheggio.</p>	<p>Utilizzo di materiali e superfici drenanti, opportuna raccolta acque meteoriche, opere di messa in sicurezza e miglioramento idraulico delle aree. Riqualficazione ecologica delle fasce fluviali.</p>
ARIA	<p>Arterie veicolari di traffico intenso:</p> <p>-Viabilità di progetto di collegamento tra Pescia e Collodi</p> <p>-Statale Lucchese</p> <p>Presenza di elementi puntuali di inquinamento atmosferico:</p> <p>-Ripetitori telefonici in un raggio di due km</p>	<p>Viabilità panoramica collinare:</p> <p>Via Paradisi</p>	<p>Vicinanza a fonti inquinanti, aumento del traffico urbano.</p>	<p>Mitigazione e filtro del traffico e dell'inquinamento veicolare, incremento trasporto pubblico e collegamenti ciclabili e pedonali lungo corridoi ecologici</p>
SUOLO	<p>Pericolosità sismica locale media</p>	<p>Territorio agricolo di generale interesse conservativo nelle adiacenze delle aree di intervento</p>	<p>Aumento del carico strutturale</p> <p>Consumo di suolo agricolo</p>	<p>Adeguate misure di sicurezza.</p> <p>Opportune scelte progettuali tipologiche e mantenimento del rapporto tra costruito e aperto del territorio rurale.</p>
GEOMORFOLOGIA	<p>Pericolosità geomorfologica bassa</p>	<p>Aree nella fascia di transizione tra ultimi terrazzamenti collinari e pianura</p>	<p>Possibile interferenza visiva delle quinte collinari</p>	<p>Inserimento e integrazione dell'intervento nel contesto con salvaguardia delle visuali</p>
BENI STORICO-CULTURALI	<p>Rapporto con il contesto edilizio storico</p>	<p>Sistema di ville rurali Villa delle Rose</p>	<p>Interruzione del tessuto rurale e delle matrici storiche</p>	<p>Opportuna integrazione architettonica e mantenimento delle direttrici e degli elementi insediativi tradizionali</p>

Considerazioni finali sulle previsioni di sviluppo territoriale connesse alle zone C1

Pur essendo ben collegate con i due centri di Collodi e Alberghi per quanto riguarda la mobilità veicolare, gli interventi dovrebbero essere subordinati alla progettazione di corridoi verdi ciclabili e pedonali lungo il corso del Torrente Dogana.

Le aree sono localizzate in corrispondenza dell'accesso sulla Statale Lucchese della viabilità collinare panoramica per Colleviti: sono da salvaguardare e valorizzare in sede di approfondimento progettuale il mantenimento delle visuali paesaggistiche e della viabilità panoramica, integrando gli interventi con il contesto morfologico ambientale.



COMUNE DI
PESCIA

(Del .G. M. n. 160/2002, Conv. Integrativa n. 973/2006)

PIANO STRUTTURALE

LEGGE REGIONALE N.1/2005 e s.m.i.



DOTT. FOR. MATTIA BUSTI
(Studio Associato Silva)

DOTT. FOR. ANTONIA TEDESCO
ARCH. CHIARA VALLI

Responsabile del procedimento
DOTT. ARCH. SIMONE PEDONESE
Elaborazioni Grafiche a cura del l'Ufficio di Piano
arch. Jenny Conti
p.a. Gian Marco Lazzerini

**All. III - Sintesi non
tecnica**

Dicembre 2011

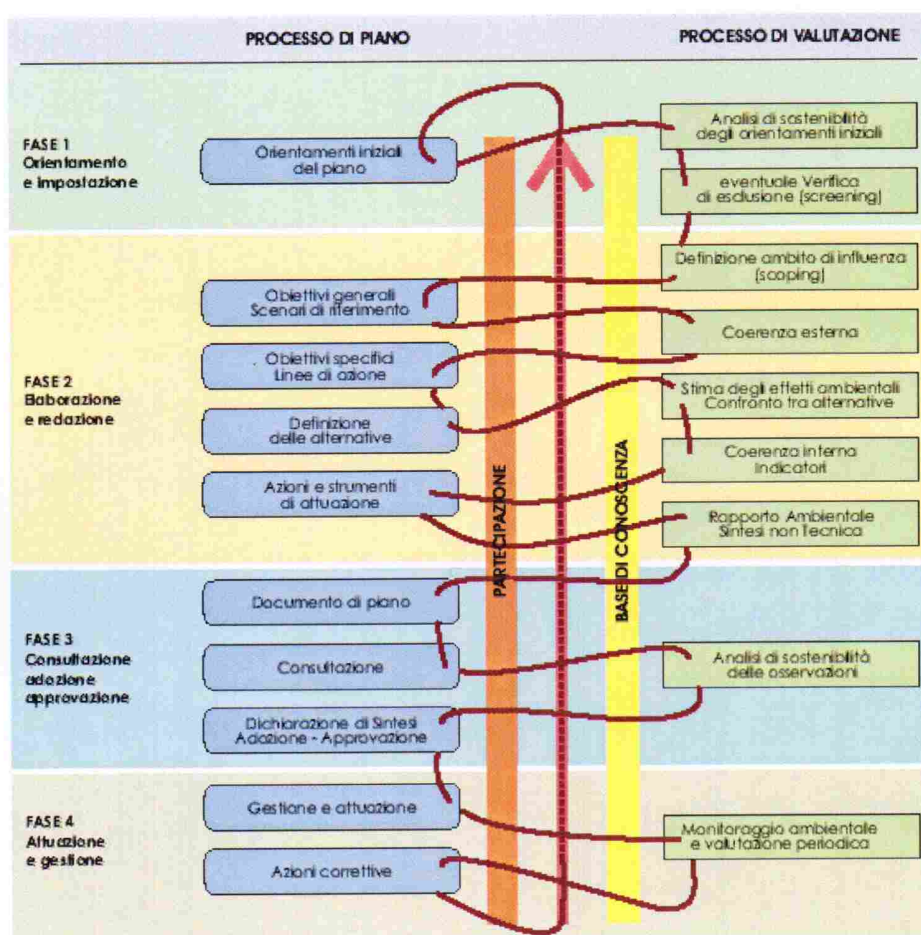
1. Introduzione	3
2. Iter del processo di Valutazione Ambientale Strategico	6
3. La VAS del Piano Strutturale del Comune di Pescia	7
3.1 Individuazione dei soggetti coinvolti	7
Proponente	7
Autorità procedente.....	7
Autorità competente per la VAS.....	7
Redattore del Documento di Scoping, Rapporto Ambientale e Relazione di Sintesi.....	7
Soggetti competenti in materia ambientale.....	7
3.2 Fase preliminare.....	7
3.3 Concertazione e consultazione	9
3.3.1 Sintesi delle osservazioni	9
4. Contenuti e obiettivi principali del Piano e del rapporto con altri Piani o Programmi.....	10
4.1 Ambito d'influenza del Piano e strumenti di tutela del territorio comunale	10
4.1.1 Sintesi delle osservazioni successivamente all'adozione del Piano	12
4.1.2 Valutazione di sintesi delle revisioni e modifiche apportate al Piano	17
5. Aspetti rilevanti dello stato dell'ambiente e possibile sua evoluzione senza l'attuazione del Piano.....	18
6. La valutazione della conformità e sostenibilità delle previsioni urbanistiche	21
6.1 Valutazione generale dei criteri di dimensionamento del piano.....	21
6.2 Criteri di valutazione delle previsioni urbanistiche del PS.....	22
6.3 Piani Attuativi: indicatori di valutazione.....	24
6.3.1 Piani di Recupero: indicatori di valutazione.....	25
6.3.2 Valutazione dei consumi energetici.....	25
6.3.3 Sostenibilità ambientale e impronta ecologica dello sviluppo territoriale previsto dal PS	26
6.3.4 Previsioni di sviluppo territoriale connesse ai piani attuativi.....	27
Previsioni di sviluppo territoriale connesse alle zone C1	28
Previsioni di sviluppo territoriale connesse ai piani di recupero.....	29
7. Misure previste per impedire e ridurre gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano	30
7.1 Il giudizio sulla sostenibilità del piano.....	30
8. Misure previste in merito al monitoraggio	33
8.1 Il programma di monitoraggio	33
9. Lo Studio di Incidenza	39

9.1	Descrizione del SIR-pSIC IT5130008 "Alta valle del Torrente Pescia di Pescia"	40
9.1.1	Localizzazione del sito	40
9.1.2	Tipi di habitat naturali di interesse comunitario	43
9.2	Valutazione complessiva degli impatti sul SIC	44
9.2.1	Norme tecniche di attuazione e obiettivi di conservazione del nuovo PS del Comune di Pescia	44
9.2.2	Pressioni attuali	49
9.2.3	Individuazione dei potenziali fattori di incidenza sul sito Natura 2000 e stima della loro significatività	50
9.3	Conclusioni	56
10.	Mitigazioni	58
11.	Schede di sintesi per UTOE.....	59

2. Iter del processo di Valutazione Ambientale Strategico

Il processo di piano e il processo di valutazione procedono di pari passo lungo tutto l'iter di elaborazione ed approvazione integrandosi tra loro e concludendosi con il monitoraggio della fase attuativa del piano: in questo percorso circolare di proposta e verifica assume grande importanza la condivisione delle basi di conoscenza e la partecipazione e consultazione di tutti i soggetti interessati, nonché la ripercorribilità delle fasi di costruzione del piano (ovvero quando tutta la sequenza logica delle sue fasi e operazioni risulta adeguatamente comprovata e la relativa documentazione risulta facilmente accessibile), garanzia di completezza e trasparenza.

La figura successiva sintetizza la sequenza delle fasi di un processo integrato di pianificazione e valutazione.



Schema VAS. La sequenza delle fasi di un processo integrato di pianificazione e valutazione.

(da progetto Enplan)

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE	ABIT. OCCUPATE	ABIT. NON OCCUPATE	TOTALE ABIT.	RAPP. ABIT/ABITANTI	RAPP. ABIT/FAMIGLIE
1981	18.123	6.595	5.957	1.096	7.053	0,3892	1,06942
1991	18.178	6.831	6.544	1.175	7.719	0,4246	1,12998
2001	17.391	7.399	6.981	1.247	8.228	0,4731	1,11209
2010	19.762	8.250	7.796	1.387	9.183	0,4647	1,11307
2030	22.609	10.277	9.763	1.723	11.486	-----	1,11765

Il carico insediativo che la domanda di nuovi alloggi comporta sarà distribuito sulle singole UTOE seguendo i criteri di disponibilità di aree urbanizzate da riqualificare, edifici produttivi o residenziali storici da recuperare, reperibilità di aree libere in zone già servite dalle reti tecnologiche e infrastrutturali.

L'UTOE n.3 che riguarda il centro di Pescia è la più idonea a programmi di recupero e riqualificazione per il patrimonio edilizio storico di cui può disporre e per la presenza di servizi già insediati, accessibili e strutturati.

Le UTOE 6 E 7 relative a Veneri e Pescia Morta sono agglomerati urbani in parte compresi nel sistema territoriale della pianura produttiva urbanizzata, in cui si concentrano le attività agricole, industriali e artigianali. L'esigenza di attribuire un carattere urbano e aumentare la qualità delle zone residenziali nelle UTOE 6 e 7 giustifica le previsioni di ampliamento per rispondere alle esigenze di un numero crescente di popolazione e addetti nelle diverse attività e di dotare di servizi aree di frangia ricompattandole con il tessuto edilizio esistente.

Le previsioni di crescita per l'UTOE 5 Collodi sono connesse allo sviluppo turistico previsto all'interno di specifici progetti del PS per questa area di pregio paesaggistico e culturale del territorio comunale di Pescia.

6.2 Criteri di valutazione delle previsioni urbanistiche del PS

Nel processo di aggiornamento dei contenuti del PS effettuato dall'ufficio di piano si è proceduto a una prima fase di revisione dei residui edificatori contenuti nel precedente piano per verificarne lo stato di attuazione nel territorio comunale di Pescia. Il fabbisogno edilizio, di servizi e attrezzature stimati sulla base degli scenari di crescita analizzati su un arco temporale di venti anni (2010-2030) è messo a confronto con il *trend* di crescita riscontrato nella effettiva attuazione del piano tuttora vigente.

Gli obiettivi che si pone la VAS nella valutazione dei piani recepiti dal nuovo PS consistono nella verifica dello stato dell'ambiente rispetto alla crescita e allo sviluppo del territorio, della compatibilità dello stato attuale con il carico insediativo previsto dai piani, nell'indicare quindi gli opportuni adeguamenti ai piani rispetto al contesto territoriale e ai suoi cambiamenti.

In particolare si sono presi in considerazione i Piani di Recupero e i Piani Attuativi che possono incidere in modo significativo sul contesto territoriale di Pescia sia in termini di opportunità che di impatti e pressioni.

I Piani Attuativi riguardano Comparti Urbanistici (CU) di cui all'art.20 delle NTA, modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007, che "comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti del territorio comunale assoggettate dalla presente variante ad espansione edilizia, comprensive, in alcuni casi, sia della Superficie Fondiaria (Sf) che delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I Piani di Recupero (PR) di cui all'art.23 delle NTA, modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007, sono attuabili nell'ambito delle "zone di recupero" che comprendono complessi edilizi isolati ed aree per cui il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del PR.

I criteri di valutazione di questi piani da parte della VAS hanno come obiettivo :

1. verificare l'idoneità alla trasformazione delle aree di potenziale sviluppo insediativo, in particolare in riferimento ai vincoli, alle invarianti e agli elementi di valore e fragilità ambientale presenti sul territorio delle UTOE che comprendono le aree di sviluppo: **coerenza delle scelte urbanistiche con lo stato dei luoghi;**
2. verificare la compatibilità degli obiettivi di piano con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel PS e nelle successive integrazioni: **coerenza normativa;**
3. analizzare la previsione di standards, servizi e attrezzature connessi agli interventi, l'integrazione con il sistema di reti e infrastrutture esistente, l'accessibilità e la fruibilità delle aree di espansione: **coerenza urbanistica;**
4. valutare la **sostenibilità dell'aumento del carico insediativo**, analizzandone gli effetti potenziali sull'ambiente e sul territorio e di evidenziare le eventuali misure compensative e mitigative per la riduzione degli impatti ambientali residui.

Quale strumento di valutazione della sostenibilità dell'aumento del carico insediativo, si è scelto l'utilizzazione di un **set di indicatori**, in quanto nelle diverse fasi di elaborazione e valutazione del Piano essi sono strumenti atti a consentire:

- la descrizione dei caratteri quantitativi e qualitativi e delle modalità d'uso delle risorse ambientali disponibili nell'area interessata dagli effetti del Piano;
- la fissazione degli obiettivi ambientali generali e specifici e il loro livello di conseguimento;
- la previsione e la valutazione degli effetti ambientali significativi dovuti alle azioni previste dal Piano;

il monitoraggio degli effetti significativi dovuti alla attuazione delle azioni del Piano.

6.3 Piani Attuativi: indicatori di valutazione

La valutazione della sostenibilità ambientale ed urbanistica delle previsioni di piano per i comparti urbanistici di espansione si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- carico insediativo aggiuntivo di residenza in relazione al fabbisogno edilizio calcolato nel ventennio 2010-2030
- standard urbanistici (nel rispetto della quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dall'art. 68 del PTC di Pistoia, pari a 24 mq/ab), le NTA prescrivono un *surplus* per gli *standard* dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in particolare per la lettera c) URBANIZZAZIONI SECONDARIE di almeno 20,0 mq/abitante teorico e per la lettera d) VERDE di almeno 5,0 mq/abitante teorico.
- mobilità e infrastrutture in relazione al carico insediativo aggiuntivo e accessibilità ai servizi

Gli indicatori di analisi della sostenibilità dell'aumento del carico insediativo previsto dai piani di recupero, completamento e nuovo insediamento confrontano lo stato attuale (S indicatori di stato) con le possibili pressioni dovute all'incremento degli indicatori (P indicatori di pressione) e valutano l'efficacia delle risposte (R) del piano nel contenere le pressioni attraverso misure di pianificazione e programmazione.

Gli indicatori considerati nella valutazione sono:

- popolazione residente (S) e incremento di popolazione prevista dal piano (P)
 - suolo urbanizzato totale (S) e incremento di suolo urbanizzato previsto dal piano (P)
 - attuale destinazione d'uso del suolo urbanizzabile a seguito del piano
 - fattore di compattezza dell'insediamento attuale e previsto (R)
 - indice di impermeabilizzazione e incremento del grado di permeabilità previsto (P)
 - presenza di aree idonee al miglioramento della qualità urbana (R)
-

- esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico e atmosferico (numero di residenti attuali e previsti ricadenti nelle fasce di impatto delle principali arterie viabilistiche) (P)
- disponibilità di verde urbano fruibile (verde pubblico e sportivo procapite) (R)
- accessibilità ai servizi rilevanti (accessibilità ai principali servizi nel raggio di 400m) (R)

6.3.1 Piani di Recupero: indicatori di valutazione

I criteri di valutazione dei piani di recupero sono gli stessi adottati nel caso dei comparti di espansione, ponendo l'attenzione in particolare sull'aumento di dotazioni a scala locale e territoriale e sull'incremento della qualità urbana a seguito dell'intervento.

Nel caso dei piani di recupero è ridotta l'incidenza di consumo di suolo agricolo in quanto viene riutilizzato suolo già urbanizzato: l'obiettivo di sostenibilità di questi piani riguarda quindi la riqualificazione di aree degradate o ritenute incompatibili con le funzioni presenti nell'area, la riutilizzazione o la sostituzione di edifici e l'integrazione con il tessuto urbano circostante.

Gli indicatori considerati nella valutazione sono:

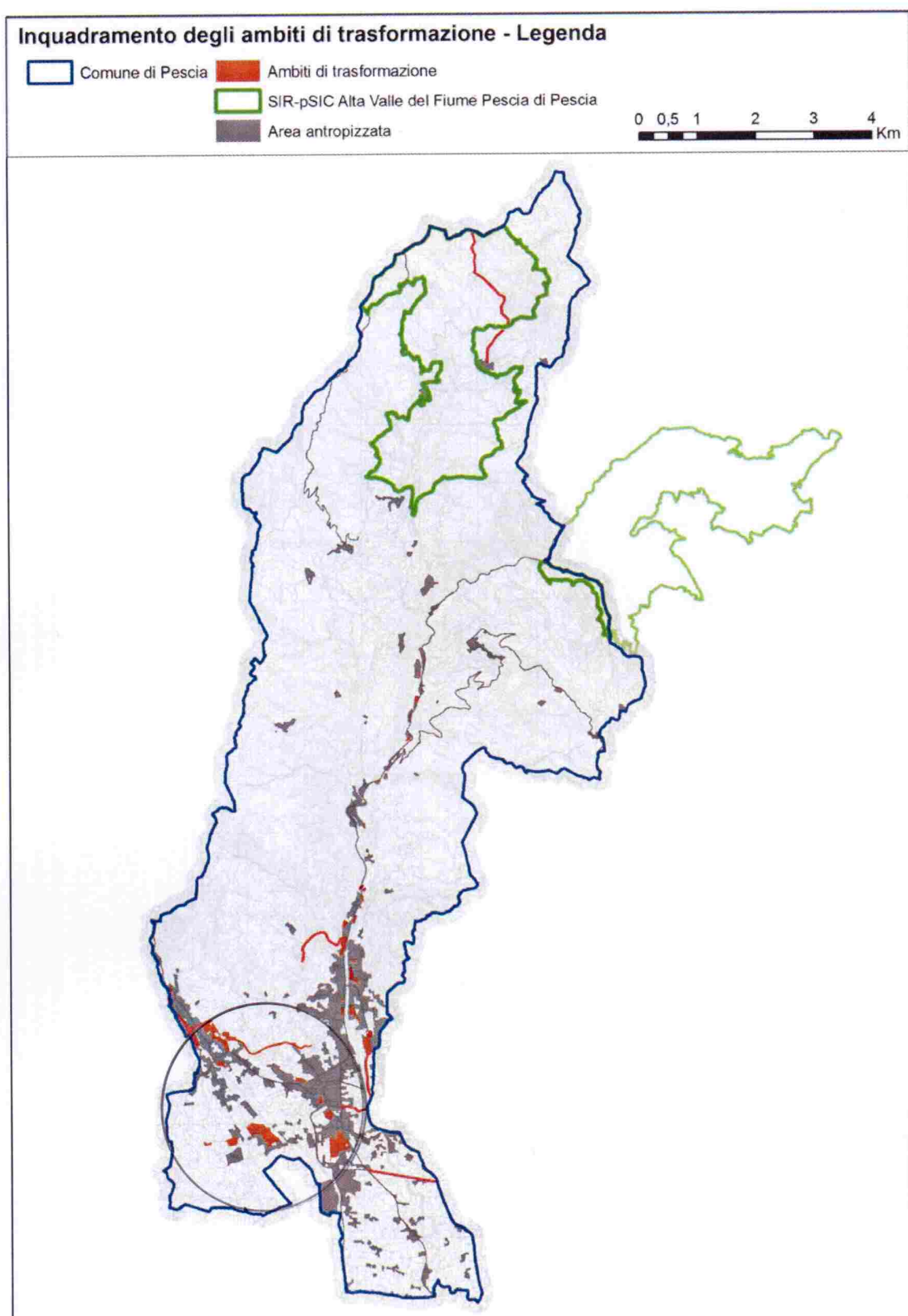
- indice di impermeabilizzazione e incremento del grado di permeabilità previsto (P)
- accessibilità e consumo della risorsa idrica (P)
- carico di traffico e spostamento attuale e previsto in relazione al numero di popolazione impiegata nelle attività (P)
- compatibilità delle funzioni previste con il contesto in cui si inseriscono (R)
- mix funzionale e rotazione di funzioni previste (R)
- interventi di mitigazione e compensazione previsti (R)

6.3.2 Valutazione dei consumi energetici

L'incremento di carico insediativo connesso alle previsioni urbanistiche di espansione contenute nel PS è un dato fondamentale per valutare la sostenibilità delle scelte di piano.

Per valutare l'impatto e le pressioni che i nuovi comparti urbanistici comportano, saranno stimati i consumi procapite per l'aumento di popolazione prevista, facendo riferimento ai dati comunali e provinciali più aggiornati, confrontandoli con la media di consumi e verificandone l'incremento.

Si rimanda all'Allegato I "Schede di valutazione dei Piani Attuativi e di Recupero residui del PRG" per l'approfondimento.

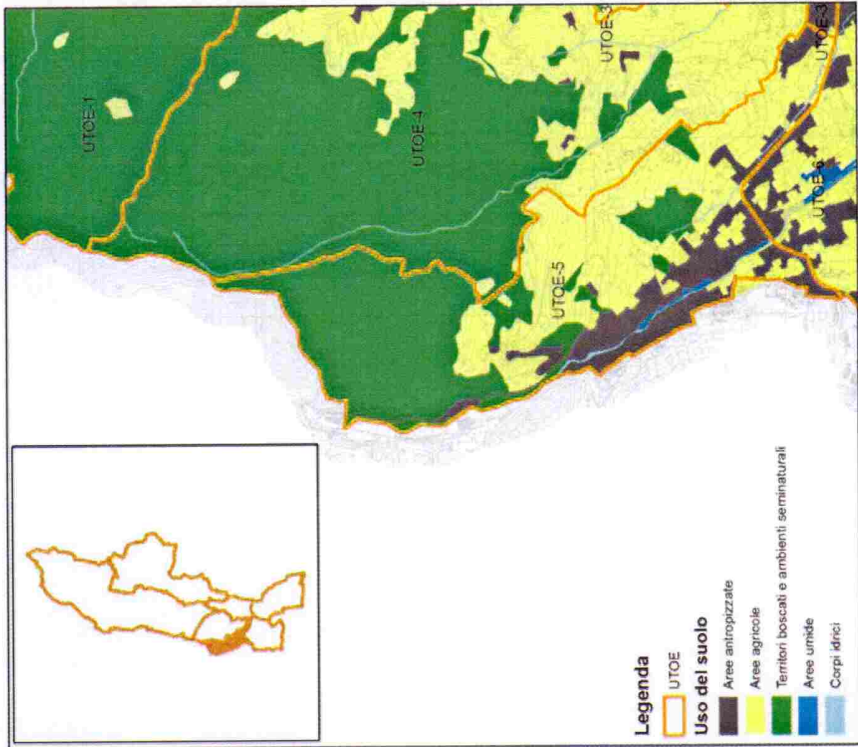


Relazione di sintesi

Rapporto Ambientale

Schede Valutazione Effetti Ambientali

UTOE 5 "COLLODI"



ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI					
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari					273,67
Abitanti attuali					2.061
Abitanti insediabili previsti dal PS					358
Abitanti complessivi previsti					2.416
Dimensionamento del PS:					
	TOT	NC	AMPL	REC	
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mg	27.500	14.500		13.000	
Commercio m.s.v.	5.000	2.000		3.000	
Turistico ricettiva	6.000	4.000		2.000	
Direzionale	5.250	3.000		2.250	
Industriale, Artigianale	1.500		1.500		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000		1.000	

PREVISIONI E AZIONI DI PIANO

1. L'UTOE 5 (Collodi) ha una superficie di circa 273 ha ed è la più piccola per estensione delle UTOE individuate dal Piano Strutturale. Interessa la zona collinare e di pianura in prossimità del borgo di Collodi. Si trova pertanto nella parte Sud Ovest del territorio comunale confinate con il comune di Capannori. A Nord e Nord Est è contermina con l'UTOE 4 (Colleviti) e a Sud con l'UTOE 6 (Veneri).
2. L'UTOE 5 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura Sottosistema territoriale (S.T.3.2) Pianura di Pescia e di Collodi (art. 23 NTA) esclusa la parte più a nord che ricade nel sottosistema Collinare di Pescia (S.T.2.2 - art. 19 delle NTA). Qui si trova il Monte Verruca 543 m s.l.m. che rappresenta la quota più alta di questa UTOE. Per il resto l'UTOE ha un territorio di media collina o di pianura.
3. Fanno parte di questa UTOE il nucleo storico di Collodi Castello, il sistema insediativo di Collodi e per intero il sottosistema insediativo produttivo delle Cartiere denominato "Paper Park Pescia di Collodi"
4. Sull'UTOE "Collodi" e la sua capacità riorganizzativa, si scommette il futuro dell'economia turistica di Pescia.

Gli atti di governo, dovranno:
5. definire l'ubicazione del "Museo del Balocco", quale nuova struttura attrattiva ludica per infanzia e famiglie;
6. riorganizzare la viabilità e del sistema dei parcheggi al fine di attrezzare l'intera area di Collodi come una moderna realtà ricettiva, gradevole, nel verde e integrata tra le varie funzioni;
7. creare del "Museo del Balocco", quale nuova struttura attrattiva ludica per infanzia e famiglie;
8. attuare una più estesa e rigorosa tutela della Villa Garzoni e del Giardino, nonché del Borgo, estendendo il perimetro di attenzione, ben oltre i vincoli ex L.1497 e L. 1089 del 1939.
9. Eventuali strutture collaterali all'attuale "Parco di collodi" con carattere ludico/culturale/ricreativo e/o strutture commerciali per la valorizzazione e promozione del nome di "Pinocchio".
10. Valgono gli indirizzi e gli obiettivi riportati all'art. 60, oltre a quanto previsto per il Sottosistema insediativo Pianura di Pescia e di Collodi (art. 23

NTA) e il <i>Paper Park</i> (art. 21).	
11. Residui edificatori PRG vigente Sottozone C1-Residenziali estensive: Zone C.1.1-C.1.2 Collodi.	
12. Piano Attuativo: CF/U7 Collodi.	
13. Interventi per il Paper Park (art. 27 NTA).	
CONCLUSIONI	
Gli indirizzi di sviluppo territoriale per l'UTOE 5 prevedono un'implementazione delle strutture turistiche e ricettive del Parco Collodi connesse ad ampliamenti residenziali e servizi: la tipologia degli interventi prevede un adeguato inserimento di aree verdi e di connessione con il sistema del parco fluviale del Pescia di Collodi e opere di miglioramento idrologico; gli interventi non comportano, quindi, impatti significativi sul contesto ambientale e sulle risorse acqua e aria.	

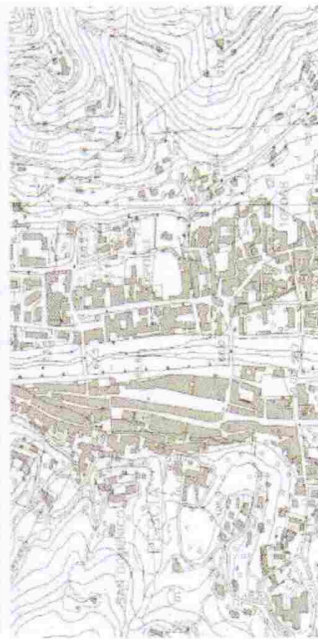


COMUNE DI
PESCIA

(Del. G. M. n. 160/2002, Conv. Integrativa n. 973/2006)

PIANO STRUTTURALE

LEGGE REGIONALE N. 1/2005 e s.m.i.



DOTT. FOR. MATTIA BUSTI
(Studio Associato Silva)

DOTT. FOR. ANTONIA TEDESCO
ARCH. CHIARA VALLI

Responsabile del procedimento
DOTT. ARCH. SIMONE PEDONESE
Elaborazioni grafiche a cura del Ufficio di Piano
arch. Jenny Conti
p.a. Gian Marco Lazzarini

**All. II - Matrici
delle
coerenze**

Dicembre 2011



REGIONE TOSCANA
PROVINCIA DI PISTOIA

COMUNE DI PESCIA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.r. 10 del 12 febbraio 2010)

Progettazione Studio Associato Silva sede legale: via Mazzini 9/2, 40137 Bologna P.IVA e CF: 02120140369 sede operativa: via G. Ferrati 4, 28100 Novara tel. +39-0321-514419 - fax +39-0321-659301 e-mail studiosilva.no@studiosilva.it	Progettista dott. for. Mattia Bessi Collaborazione dott. for. Antonia Tedesco arch. Chiara Valli	 
codice lavoro 2010-012 file		
formato		
Emissione		
dicembre 2011		
Elaborato		
All.II		
revisione 1 2 3 4	oggetto	data controllato
Studio Associato Silva		

Verifica della coerenza interna

A seguito dell'adozione del PS si è proceduto alla revisione delle Norme di Piano e recepite le osservazioni della Provincia. In merito alle revisioni apportate quali si possono fare le seguenti valutazioni:

- Sono stati effettuati approfondimenti riguardo i Piani Speciali Bussiness Park, Paper Park e Parchi Fluviali, in particolare attraverso prescrizioni più dettagliate in relazione alla sostenibilità ambientale dei suddetti piani e agli interventi di inserimento nel contesto, attrezzature ecologicamente compatibili, impermeabilizzazione dei suoli e rinaturalizzazione delle zone ripariali.
- Sono stati puntualmente definiti gli interventi edilizi consentiti all'interno del tessuto storico e in particolare le modalità di intervento per il riuso e la riqualificazione del sistema degli opifici e delle cartiere (piani di recupero R2/R3, R4/R5)
- I progetti che riguardano il sistema della Svizzera Pesciatina sono stati definiti nell'ambito delle NTA del PS attraverso una serie di prescrizioni che ne normano le modalità con l'obiettivo di una migliore valorizzazione e dello sviluppo turistico, limitando le possibilità di speculazioni e interventi che ne modifichino i caratteri identitari.
- Gli interventi che riguardano aree produttive esistenti (per esempio lo Stabilimento Marchi in via Fiorentina) sono stati improntati a una riorganizzazione funzionale e della viabilità interna e di accesso, che ne riduca l'impatto in termini di carico veicolare. Inoltre sono stati inseriti nelle NTA criteri di contenimento energetico, dello smaltimento di rifiuti di produzione e di consumo idrico.
- Polo Ospedaliero: le indicazioni di piano rispetto a una possibile delocalizzazione per una maggiore fruibilità e accessibilità del servizio sono rimaste inalterate; sono stati specificati in dettaglio alcuni interventi utili a migliorare le dotazioni esistenti nel contesto urbano.
- Mercato dei Fiori: l'intervento di recupero dell'edificio di interesse storico-produttivo è stato opportunamente definito in relazione alle funzioni compatibili (commercio, cultura) che ne implementino la fruizione durante tutto il giorno a l'utilità per la comunità cittadina in termini di servizio.
- Riguardo alla viabilità le scelte di piano sono state orientate in direzione di un contenimento della realizzazione di nuove infrastrutture, limitata a quelle di interesse sovracomunale, e a un adeguamento dei tracciati esistenti. La gerarchia del sistema della mobilità è stato adeguato e definito in base all'importanza dei tracciati viari. La viabilità del Polo Ospedaliero, che riguarda un'area di terrazzamento di interesse paesaggistico che costituisce il limite fisico all'edificato urbano verso est, è stata identificata nelle NTA e nella

tavola di progetto P10 attraverso un punto di partenza e di arrivo, per poter approfondire in sede di progettazione specifica l'incidenza e l'impatto ambientale dell'infrastruttura.

Si riporta la verifica della coerenza interna.

UTOE	PIANO/ PROGRAMMA	OBIETTIVI DI PIANO (PS e PRG vigente)	ART.	AZIONI PREVISTE DAL PIANO (ATTUATIVO DI RECUPERO)	EFFETTI PREVISTI	VERIFICA DI COERENZA
5	Residui edificatori PRG vigente Sottozone C1 – Residenziali estensive	Zone C1.1 – C1.2 Collodi	art.50 NTA modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007 – Zone territoriali omogenee C	L'intervento prevede la realizzazione della superficie edificabile residua per residenza. Presenza di un corridoio ecologico ai limiti delle aree e del contesto collinare a nord.	Completamento del comparto urbano di recente formazione a nord delle aree C1 con dotazione di servizi e possibilità di collegamento attraverso percorso ecologico. Opportunità di nuova accessibilità alle aree collinari poste a nord del comparto urbano. Possibili pressioni edilizie sulle aree collinari.	Coerenza da verificarsi nel RU Coerenza da verificarsi nel RU Coerenza verificata per il PS
5	Piano Attuativo Allegato all'art.55 delle NTA, modificate con D.C.C. n.84 del 29.11.2007	Piano Attuativo CF/U7 Collodi	Del. n.27 19.04.2010 punto 6	Potenziamento delle strutture di servizio a supporto del Parco di Collodi	Le previsioni del comparto sono attuabili per la parte è inserita all'interno del perimetro del sottosistema insediativo di Collodi. La parte esterna manterrà le proprie caratteristiche ambientali inalterate rispetto allo stato di fatto attuale, con possibilità di fruizione del lungo Pescia di Collodi.	Coerenza verificata

comparto C1 ovest	superficie	2.683	
comparto C1 est	superficie	6.011	
			1.986 di proprietà di terzi
	totale mq.	8.694	

calcolo degli standard urbanistici **sulla base della sup. FRANCHI** di mq. 8.694

Sun edificabile	8.694 per 0,25	2.174 mq.		
abitanti insediabili	2.174 x mq30/ab.	72,45 abitanti	arrotond.	73 ab.

dotazione standard: mq, 24,00 per abit. dei quali 5,5 per verde pubblico e 18,5 per parcheg. pubblico

standard minini

verde pubblico	mq.	18,5 per abitanti	73	uguale	1.351 mq.
parcheggio	mq.	5,5 per abitanti	73	uguale	401,5 mq.

standard di progetto

verde pubblico	mq.	1141	+	234	uguale	1375 mq.	> 1.351
parcheggio	mq.	421			uguale	421 mq.	> 401,5

tipo	Sun	n. edifici	totale
A	121,02	2	242,04 mq.
B	126,47	4	505,88 mq.
C	124,96	4	499,84 mq.
D	119,07	2	238,14 mq.
E	138,85	3	416,55 mq.
F	135,28	1	135,28 mq.

16 2.037,73 mq.

	autorimesse	n. edifici	
A	15,86	2	31,72 mq.
B	15,86	4	63,44 mq.
C	27,3	4	109,2 mq.
D	26,52	2	53,04 mq.
E	27,3	3	81,9 mq.
F	27,3	1	27,3 mq.

366,6 mq.

calcolo autorimesse

sun mq.	x m. 3 H	10mq/100mc		
2.037,73	6.113,19 mc.	mq.	611,319	> 366,6 mq.

COMUNE DI PESCIA

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila_____e il giorno _____ del mese di _____

nella Casa Comunale di Pescia

- tra il signor _____ domicilia-
to per la carica presso il Comune di Pescia, il quale agisce in no-
me e per conto ed in rappresentanza dell'Amministrazione di de t-
to Comune, in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comu-
nale approvata in data _____ n° _____, divenuta es ecutiva ai
sensi di legge e che per copia autentica si allega al pr esente atto
sotto la lettera "A", in seguito per brevità e convenzionalmente
detta "**Comune**";

- la signora **FRANCHI NARA** nato a Pescia il 24 febbraio 1954 ed
ivi residente in Viale Garibaldi n°40/35 – codice fiscale: FRN LMR
58B64 G491B e la signora **PAOLICCHI ALDA MARIA** nata a
Capannori il 28 ottobre 1931 e residente in Pescia Via Lucchese
n°159 – codice fiscale: PLC LMR 31R68 B648P, in seguito per
brevità e convenzionalmente detta "**soggetto attuatore** "

P R E M E S S O

A.- Che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Pescia in
data _____ prot. n° _____ il Piano di Lottizzazione (P.L.) per
la realizzazione di lotti edificabili, facenti parte dell'area, classificata
nel vigente P.R.G. in zona C/1, posta in Comune di Pescia via Pro-
vinciale Lucchese frazione Cardino identificati nel foglio 86 dai map-
pali 82, 83, 86, 731, 856 e 858;

B.- che il soggetto attuatore è proprietario di detti immobili, oggetto di P.L. ed intende dargli attuazione secondo le destinazioni individuate nelle tavole dello stato di progetto;

C.- Gli interventi previsti nel P.L. ricadono tutti nella tipologie individuate e disciplinate dall'art. 70 della L.R.T. 1/2005;

D.- che detto P.L. è stato anche redatto in variante alle previsioni di P.R.G. come previsto dalla zonizzazione riportata sulla tav. n° _____ del progetto;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO

SEGUE:

Articolo 1)

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2)

L'attuazione del P.L. con riferimento all'area di proprietà, meglio rappresentata in premessa, avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione ed agli elaborati tecnici che ne fanno parte integrante e sostanziale.

A titolo di precisazione gli elaborati tecnici sono i seguenti:

- ❑ relazione tecnica descrittiva con i dati plainivolumetrici del P.L. e degli standards di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444 e del P.T.C. della Provincia di Pistoia;
- ❑ inquadramento urbanistico (tav. n°);
- ❑ inquadramento Piano Strutturale tav. n°);
- ❑ estratto di mappa catastale (tav. n°);

- ❑ elaborati grafici stato attuale (tav. n°), comprensivo di planimetria e sezioni quotate eseguito con rilievo strumentale;
- ❑ elaborati grafici stato di progetto (tav. n°), comprensivo della zonizzazione delle area edificabili in lotti, con chiara indicazione dei confini dell'area da lottizzare, dei distacchi, delle strade pubbliche, delle zone destinate agli standards pubblici da cedere al Comune, e sezioni quotate;
- ❑ elaborato stato di progetto (tav. n°), con indicazione degli ingombri plani-volumetrici degli edifici da costruire su ciascun lotto, distanze dai confini, tra fabbricati, compreso i distacchi della viabilità pubblica e privata, nonché le caratteristiche architettoniche dei costruendi edifici (queste ultime hanno solo valore indicativo);
- ❑ progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (la parte pubblica della viabilità, dei parcheggi, delle fognature, delle reti di illuminazione pubblica, del telefono, dell'acquedotto, del metano, ecc.), integrati con alcuni particolari relativi alle sezioni stradali, alle alberature, ai punti illuminanti, all'arredo urbano, ecc;
- ❑ documentazione fotografica;
- ❑ norme tecniche di attuazione;
- ❑ relazione geologica;
- ❑ schema di convenzione;
- ❑ rapporto preliminare di verifica VAS;

Articolo 3)

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese e cedere le aree necessarie a soddisfare i cosiddetti gli standard previ-

sti al D.M. 1444/68 e comunque nel minimo di 24 mq/abitante come previsto dal PTC o in alternativa, previa accettazione da parte del comune, da riportare nell'atto di approvazione del P.L., alla monetizzazione dei relativi standard pari a mq. _____, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La somma derivante dalla eventuale monetizzazione deve essere versata al momento della stipula del presente atto.

Articolo 4)

Il soggetto attuatore si obbliga, in sede della presentazione del Permesso di Costruire (P.C.), a versare con le modalità di cui al Regolamento Edilizio gli oneri previsti per l'intervento.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto attuatore, da questi eseguite direttamente, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il soggetto attuatore dovrà sottostare.

In sede di esame dei progetti esecutivi potranno essere consentite lievi modificazioni delle opere di urbanizzazione primaria a condizione che non vengano stravolte le caratteristiche generali del P.L.

Articolo 5

La presente convenzione sarà registrata a cura e spese del soggetto attuatore, che accetta di accollarsi tutti gli oneri anche di natura fiscale, il quale richiamerà la presente convenzione in ogni atto traslativo della proprietà o di altri diritti reali sugli edifici, oggetto del presente P.L. precisando ai loro contraenti che in forza della convenzione me-

desima saranno solidalmente e congiuntamente responsabili dell'adempimento di tutte le obbligazioni qui assunte.

Articolo 6

Potranno assentirsi senza necessità di variazione del P.L. gli interventi di carattere edilizio che non apportino agli edifici ed alla loro collocazione modifiche di rilievo tale da stravolgere l'assetto urbanistico d'insieme come approvato dal Consiglio Comunale e non incidano sull'entità degli standard urbanistici e comunque nei limiti delle NTA del P.L.

Articolo 7

L'efficacia del P.L. e dei singoli titoli abilitativi edilizi da rilasciarsi o presentarsi secondo quanto previsto nella presente convenzione è quella prevista dalla L.R.T. 1/2005 o, in difetto, dalla disciplina nazionale di settore.

COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA POSTA IN
PESCIA FRAZIONE CARDINO VIA PROVINCIALE
LUCCHESI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA': FRANCHI NARA E PAOLICCHI ALDA MARIA

TITOLO I – NORME GENERALI

ARTICOLO 1 - FINALITA'

Il Piano di Lottizzazione (d'ora in avanti «P.L.») disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area a destinazione residenziale posta in località Cardino Via Lucchese, di cui all'art.52 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

In tale area è previsto la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale finalizzato alla formazione di lotti edificabile per la costruzione di villette unifamiliari e bifamiliari.

ARTICOLO 2 - CONTENUTI E EFFICACIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano attuativo ai sensi della L.R.T. n°1/2005 e s.m.i.

Le seguenti norme contengono le disposizioni di livello comunale inerenti la disposizione urbanistica e le norme di attuazione

Per tutto quanto non sia regolato direttamente dalle presenti norme, valgono le norme generali della disciplina edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2005 e s.m.i., Regolamento Edilizio, Strumenti di Pianificazione e norme del governo del territorio vigenti.

ARTICOLO 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Costituiscono parte integrante del P.L. i seguenti elaborati:

- ❑ relazione tecnica descrittiva con i dati planivolumetrici del P.L. e degli standard di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444 e del P.T.C. della Provincia di Pistoia;
- ❑ inquadramento urbanistico (tav. n°);
- ❑ inquadramento Piano Strutturale (tav. n°);
- ❑ estratto di mappa catastale (tav. n°);
- ❑ elaborati grafici stato attuale (tav. n°), comprensivo di planimetria e sezioni quotate eseguito con rilievo strumentale;
- ❑ elaborati grafici stato di progetto (tav. n°), comprensivo della zonizzazione delle aree edificabili in lotti, con chiara indicazione dei confini dell'area da lottizzare, dei distacchi, delle strade pubbliche, delle zone destinate agli standards pubblici da cedere al Comune, e sezioni quotate;
- ❑ elaborato stato di progetto (tav. n°), con indicazione degli ingombri planivolumetrici degli edifici da costruire su ciascun lotto, distanze dai confini, tra fabbricati, compreso i distacchi della viabilità pubblica e privata, nonché le caratteristiche architettoniche dei costruendi edifici (queste ultime hanno solo valore indicativo);
- ❑ progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (la parte pubblica della viabilità, dei parcheggi, delle fognature, delle reti di illuminazione pubblica, del telefono, dell'acquedotto, del metano, ecc.), integrati con alcuni particolari relativi alle sezioni stradali, alle alberature, ai punti illuminanti, all'arredo urbano, ecc;
- ❑ documentazione fotografica;
- ❑ norme tecniche di attuazione;
- ❑ relazione geologica;
- ❑ schema di convenzione;
- ❑ rapporto preliminare di verifica VAS;

TITOLO II – NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.L.

ARTICOLO 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Attuazione degli interventi previsti dal P.L. dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e attraverso gli strumenti di seguito descritti:

1. UMI (vedi tav. n°) – rappresentano le Unità Minime di Intervento attraverso le quali viene data attuazione pratica, previo rilascio dei singoli Permessi di Costruire;
2. Planimetria della lottizzazione (vedi tav. n°) – il progetto planimetrico ha le caratteristiche di schema vincolante per quanto riguarda le strade, il verde pubblico e i parcheggi pubblici, la distanza degli edifici dalla viabilità pubblica e dagli spazi pubblici, ma indicativo per i singoli lotti;
3. Intervento edilizio – l'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del Permesso Di Costruire delle opere previste negli elaborati di progetto.

ARTICOLO 5 – ATTUAZIONE DEL P.L.

Il P.L. si attua mediante singoli interventi edificatori, individuati nei grafici progettuali dai lotti all'interno delle singole UMI, mediante singole richieste di Permessi di Costruire nel rispetto dei parametri di progetto indicati loto per lotto e complessivamente per ogni UMI della tavola n° _____

I Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alle opere di mitigazione idraulica potranno essere rilasciati quando almeno il 50% dei soggetti attuatori, titolari d'impresa, dell'intera area di intervento, abbiano presentato atto d'impegno di aderire alla presentazione del P.L. e che tale Piano sia stato approvato dall'Amministrazione Comunale.

I singoli Permessi di Costruire relativi agli edifici potranno essere rilasciati contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione. L'inizio dei lavori dei singoli edifici è subordinato all'avvenuta comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, cui è subordinata l'abitabilità di ogni singolo edificio, secondo le modalità concordate nelle convenzione attuativa.

I Permessi di Costruire relativi alla realizzazione degli edifici potranno essere rilasciati ai proprietari del lotto o loro aventi causa mediante presentazione di idoneo titolo di proprietà.

Le abitabilità relative ai fabbricati edificati coi singoli Permessi di Costruire nell'ambito dei lotti individuati nelle singole UMI, potranno essere attestate solo dopo l'ultimazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione delle area di pubblico interesse, così come individuate nella tavole n° _____ e nelle modalità e tempi previsti nella convenzione attuativa.

ARTICOLO 6 – ELEMENTI INVARIANTI

Sono da considerarsi invarianti e quindi scelte di fondo non modificabili del P.L.

- a) L'assetto stradale generale di distribuzione e di sosta;
- b) La perimetrazione degli spazi a verde pubblico;
- c) La perimetrazione delle singole UMI;
- d) La distanza minima degli edifici rispetto ai confini del lotto, così come riportato di seguito:

- Distanza dal fronte strada per le strade di P.L. – m. _____;
- Distanza da altri confini del lotto non inferiore a m. 5,00, fatta salva la possibilità di costruire sul confine;
- Distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10,00 (tra pareti finestrate);
- Altezza massima non superiore a quella prevista nelle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Superficie coperta massima per ogni UMI;
- Superficie lorda massima di pavimento per ogni UMI

ARTICOLO 7 – VARIABILI DI PROGETTO

La suddivisione dei singoli lotti è indicativa, potranno essere apportate modifiche alla sagoma degli edifici e al posizionamento sul lotto, nel rispetto dei parametri complessivi previsti dal P.L.

Non saranno soggetti a variante al P.L. i seguenti interventi:

- modifiche alle aperture esterne e interne, alle coperture con eventuali terrazzi a tasca, ai prospetti per particolari ragioni compositive, costruttive e realizzative nel rispetto comunque delle tipologie previste dal P.L.
- inserimento di strutture portanti in acciaio o c.a. per eventuali adeguamenti alla normativa anti -sismica;
- possibilità di variare il numero e la posizione dei collegamenti verticali (scale e ascensori);
- possibilità di modificare la posizione e le dimensioni degli ingressi pedonali e carrabili;
- variazioni e/o diverse distribuzioni interne;
- fusione delle unità immobiliari o loro frazionamento con il limite massimo di n°2 unità immobiliari per ciascuna villetta unifamiliare sia nel caso di costruzione singola che bifamiliare, a condizione che vengano rispettati le superfici minime prevista dall'attuale Regolamento Edilizio Comunale;
- installazione di comignoli, antenne televisive, impianti tecnologici, in conformità a quanto previsto dal Regolamento edilizio vigente;
- inserimento di nuovi impianti ascensore e di ogni altra opera finalizzata al superamento delle barriere architettoniche;
- cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A.
- modifiche alle recinzioni delle singole unità immobiliari, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

ARTICOLO 8 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL P.L.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- **Superficie Territoriale (St)** – rappresenta la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona ed è misurata in mq. _____;
- **Superficie Fondiaria (Sf)** – rappresenta la superficie risultante dalla St con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e di altre superfici pubbliche ed è misurata in mq. _____;
- **Superficie Utile lorda (Sul)** – rappresenta la superficie utile lorda (escluso i muri perimetrali ma compresi i muri interni) dei singoli piani di ogni edificio, con esclusione dei piani interrati o seminterrati e delle autorimesse realizzate in conformità del Regolamento Edilizio Comunale e della Legge 122/89;
- **Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)** – rappresenta la Sul massima costruibile sull'area da lottizzate (Sf) pari a mq/mq. 0.25;

- **Altezza massima** (H. max) – è l'altezza massima degli edifici consentita con riferimento al marciapiede stato di progetto e non può essere superiore a m. 7,50 misurata dal piano marciapiede all'intradosso della falda del tetto (con copertura inclinata) e all'estradosso del tetto (con copertura in piano);
- **Superficie permeabile (Sp)** – rappresentano le superfici che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo e pertanto quelle non coperte da edifici né pavimentate e sono misurate come il 25% della Sf e quindi pari a mq. _____;
- **Tipologia edilizia:** definisce le caratteristiche d'ingombro dei singoli edifici in base alla sua articolazione distribuzione ed alla sua aggregazione spaziale ed è indicata come edifici unifamiliari e/o bifamiliari sui lotti in progetto della P.L.

ARTICOLO 9 – DESTINAZIONI D'USO DEL P.L.

Destinazioni d'uso: rappresentano le funzioni ammesse.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenziali compreso le superficie pertinenziali;
- Direzionali nel limite massimo previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente pari al 10% della Sul.

TITOLO III – CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

ARTICOLO 10 – CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Tutte le costruzioni dovranno essere progettate in conformità alle tipologia edilizie prescritte nelle apposite tavole del P.L. e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

Edifici

I vari edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati, in modo da consentire unitarietà di intervento o l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture del contesto ambientale locale, selezionando modalità costruttive e materiali.

La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

Le rifiniture esterne dei fabbricati saranno eseguite nel modo seguente:

- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona oppure rifinite esternamente con pietra o a mattoni facciavista;
- gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente in legno e potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. È consentito tuttavia l'uso di altri materiali come pvc, alluminio anodizzato o ferro verniciato o brunito;
- i tetti dovranno essere realizzati a padiglione o a capanna, il cui manto di copertura dovrà essere effettuato con elementi in cotto o rame, così come i canali di gronda e di calata.

Recinzioni

La recinzione lungo le pubbliche vie non dovranno superare l'altezza di mq. 2.40 complessiva di muro e ringhiera in metallo, in conformità al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Aree permeabili e spazi pertinenziali

Ciascuno UMI dovrà garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della Sf stessa, da realizzare secondo le modalità previste dalla normativa Regionale in materia. Le parti pavimentate con elementi di cemento tipo Paver posate su letto di sabbia, saranno considerate superficie permeabile.

La sistemazione delle aree scoperte interne ai singoli lotti deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Parcheggi interni ai lotti

Per ogni edificio dovranno essere garantiti parcheggi interni al lotto nella misura di 2 posti auto per ogni unità immobiliare.

Spazi di manovra interni ai lotti

I piazzali devono essere asfaltati o pavimentati, garantendo il soddisfacimento dei parametri minimi di superficie permeabile sopra descritti. Gli spazi carrabili dovranno essere dotati di sistemi di raccolta collegati alla fognatura bianca.

Scarichi civili e rifiuti solidi

All'interno di ciascun lotto le acque reflue, provenienti dagli scarichi dovranno essere convogliate direttamente nella fognatura pubblica.

Lo smaltimento delle acque chiare e meteoriche recuperate da piazzali e parcheggi avverrà tramite collettore di collegamento con il Rio della Dogana.

Per la raccolta dei rifiuti solidi urbani si prevede un isola ecologica, lungo la strada pubblica, dove potranno stazionare i cassonetti di raccolta differenziata.

Barriere architettoniche

Per quanto riguarda gli interventi edilizi dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla L.13/89 e dal DM 236/89.

Nel caso di installazione di ascensore/montacarichi per persone diversamente abili, successivamente all'edificazione degli edifici, potrà essere posizionato anche esternamente agli edifici, nel rispetto delle soluzioni architettoniche del P.L.

In tal caso la distanza dai confini e dai fabbricati potrà essere derogata.

TITOLO IV – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

ARTICOLO 11 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate, in relazione a quanto contenuto nel rapporto della V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Risparmio idrico

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua, prevedendo:

- La realizzazione di sistemi di captazione e accumulo d'acque piovane per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti i fabbricati;
- Cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;

Inquinamento acustico

I progetti devono essere redatti in conformità e secondo le procedure di cui alla Legge 447/95 e L.R.T. 89/98 e s.m.i.

In sede di progettazione dovranno essere individuate strategie di contenimento dei livelli di rumore prevedendo opportune fasce di rispetto, piantumazioni di alberi e di siepi ai bordi delle strade, materiali fonoassorbenti a tutela degli edifici del presente P.L.

TITOLO V – NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 12 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla realizzazione degli edifici delle singole UMI dovranno essere realizzate e cedute al Comune tutte le opere di pubblica utilità, come: la viabilità pubblica prevista nel P.R.G., le dotazioni a verde pubblico, come meglio rappresentati e descritti nella relazione sulle opere di urbanizzazione e nella tavola n° _____. Inoltre dovrà essere realizzata la pista ciclabile lungo Via Lucchese, così come indicato nella tavola n° _____.

ARTICOLO 13 – MODALITA' DI ESECUZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio del relativo Permesso di Costruire che dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere. Dette opere devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del P.L. e ove diversamente disposto, con le modalità prescritte dal capitolato speciale d'appalto. Il costo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione dovranno essere totalmente a carico dei lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sui Permessi di Costruire dei singoli edifici. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali coi tempi e le modalità descritte nella Convenzione attuativa.

ARTICOLO 14 – PRESCRIZIONI

Le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla L. 13/89 e dal DM 236/89, nonché da quella prevista dal D.P.R. 24/7/1996 n°503, con particolare attenzione ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi di verde e parcheggio.

ARTICOLO 15 – VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate secondo le modalità previste dal normativa comunale e comunque secondo le prescrizioni degli Uffici Comunali. La convenzione attuativa potrà prevedere a carico dei soggetti attuatori la possibilità di procedere alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde pubblico dal P.L., che potrà essere eseguita anche mediante affidamento a terzi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Estratto Planimetrico con indicazione dei punti di ripresa fotografica



FOTO N.1: l'area di lottizzazione vista dalla strada



FOTO N.1: l'area di lottizzazione vista dalla strada



FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N. 5: DIREZIONE OPPOSTA DI MARCIA