

Dr. Arch. CORRADI IRENE

Dr. Arch. LANDUCCI GIOVANNI

VERIFICA PARAMETRI N.T.A.

La società Stella Alpina s.r.l. è proprietaria della ex conceria Guidi e Rosellini o conceria "mura del Duomo" sita in Pescia via del Gioicatoio, costituita da due corpi di fabbrica posti a cavallo della suddetta via, quello a nord di maggiore grandezza (denominato Concia Nord), e l'altro a sud di minore grandezza (denominato Concia Sud).

Per detto complesso immobiliare la Società ha presentato un P.d.R. in data 16-6-1994 di prot. 1608 (della sez. Urbanistica) e prot. 11.779 (protocollo generale).

In data 15-6-1995 il Comune di Pescia comunicava l'approvazione definitiva del P.d.R. con delibera del C.C. 2/3/1995 n. 13 ed invitava la Società proprietaria a presentare le C.E. per l'attuazione del piano stesso.

Detto P.d.R. indicava le seguenti S.U.N.

-- parcheggi coperti	mq. 613	pari al 23%
-- Uso Abitativo	" 1.244	" " 44%
-- Palestra ed accessori con direzionale	" 964	" " 33%
Totale	mq. 2.891	

In data 25-10-1995 la Soc. Stella Alpina s.r.l. ha presentato una Osservazione alla Variante generale del P.R.G. " *ai fini di un apporto collaborativo al perfezionamento della variante con la quale si invita la S.V. a modificare la previsione di cui alla normativa della Sottozona R(5) secondo le nuove percentuali e superfici relative alle destinazioni d'uso* ".

Le nuove percentuali richieste in detta osservazione relative alla S.U.N. delle singole destinazioni d'uso, sono le seguenti:

Uso abitativo	pari al 44%
Terziario	" " 56%

Detta Osservazione, che ha assunto il n. 43, è stata accolta con " **Parere favorevole totale** " dal Consiglio Comunale.

Il P.d.R. è stato attuato completamente per quanto riguarda la porzione denominata Concia Nord. Per la porzione denominata Concia Sud la Società Stella Alpina s.r.l. ha presentato una Variante al P.d.R. adottata con Delibera di C.C. n. 24 del 4 aprile

2002 ed approvata con Delibera di C.C. n. 63 del 30 settembre 2002. con la quale si chiedeva di apportare una variante al P.d.R. originario " consistente nella diversa destinazione d'uso terziario alla stecca sud del fabbricato posto in via del Giocatoio Pescia", dettagliando nella relazione tecnica illustrativa con elaborati grafici allegati, tutti gli interventi realizzati sulla concia Nord con le relative destinazioni d'uso, i titoli abilitativi e le certificazioni di abitabilità e agibilità.

Non avendo eseguiti i lavori alla concia Sud per attuare quanto previsto dalla suddetta variante, è stato presentato un nuovo P.d.R. in data 28 luglio 2010 prot. n. 18659 per destinare detta Concia sud ad uso residenziale, nel rispetto delle percentuali previste dalla Osservazione al P.R.G. di cui sopra (44% per residenziale e 56% per terziario).

Le resultanze finali sono le seguenti :

S.U.N. totale dell'intero complesso mq. 2.960 (come da relazione allegata alla delibera di C.C. n. 24/2002, così ripartita :

S.U.N. concia nord	mq. 2.019,00
S.U.N. concia sud	<u>mq. 941,00</u>
totale	<u>mq. 2.960,00</u>

Ripartizione delle superfici fra concia nord e sud

Concia Nord	S.U.N. destinata a terziario realizzata	mq. 1.696,00
	S.U.N. destinata a residenza realizzata	mq. 224,00
	S.U.N. a parcheggi	<u>mq. 99,00</u>
	Totale	mq. 2.019,00

Concia Sud	S.U.N. da destinare a residenza	<u>mq. 941,00</u>
	Totale	<u>mq. 2.960,00</u>

Ripartizione delle superfici per destinazione d'uso

RESIDENZIALE	Concia nord	mq. 224,00+99(parcheggi)	mq. 323,00
	" " sud		mq. 941,00

Totale mq. 1.264,00 **pari al 43%**

TERZIARIO	Concia nord	mq. 1.696,00 pari al 57%
------------------	-------------	---------------------------------

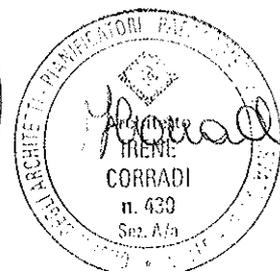
Trattandosi di interventi di ristrutturazione su strutture esistenti in parte già eseguiti, nonostante la modesta variazione percentuale riscontrata, **si ritiene rispettato quanto approvato con l'Osservazione al PRG.**

Pescia li 07 aprile 2011

I Tecnici

Dr. Arch. Irene Corradi

Dr. Arch. Giovanni Landucci



CONCIA NORD -
Superficie utile mq 2.019

CONCIA SUD -
Superficie utile mq 941

V I A D E L G I O C A T O I O

S.u.n. CONCIA NORD = mq 2.019
S.u.n. CONCIA SUD = mq 941
S.u.n. TOTALE = mq 2.960

PERCENTUALI REALIZZATE
Residenziale 11%
Terziario 57%

PERCENTUALI LIBERE
Residenziale 32%



CONCIA NORD - INTERVENTO REALIZZATO

S.u.n. a destinazione terziario = mq 1.696 = 57%
S.u.n. a destinazione residenziale = mq 323 = 11%



CONCIA SUD - INTERVENTO DA REALIZZARE

S.u.n. a destinazione residenziale = mq 941 = 32%

