



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

**PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE
VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
AI SENSI DEGLI ARTICOLI DA 15 A 18 DELLA LEGGE
REGIONALE 1/2005 PER IL RESTAURO E LA
RICOSTRUZIONE DELLA TORRE DI COLLODI
CASTELLO A NOME DEL SIG. LUCA CALASSO.**

Relazione

(aggiornamento del 3 aprile 2014)

1. Descrizione della variante

La proposta di Piano di Recupero e contestuale variante al vigente PRG è stata presentata in data 21 dicembre 2013, prot. 34.214 (inviati file a mezzo PEC in data 3 gennaio 2014), successive integrazioni del 4 febbraio 2014, prot. 3.380 (documentazione pervenuta anche a mezzo PEC in pari data) e del 3 aprile 2014, prot. 10185 e 10186 (documentazione pervenuta anche a mezzo PEC in pari data). Il progetto prevede per il recupero ai fini abitativi della torre di Collodi Castello (edificio oggi in disuso) consolidando la porzione esistente e ricostruendo il volume crollato con il conseguente ripristino degli orizzontamenti interni. L'altezza massima della torre non potrà superare, come suggerito dagli esiti delle ricerche storiche archivistiche preventivamente esposte alla Soprintendenza, i 20 m misurati dalla base della stessa in via Pietro Nenni sino alla quota di calpestio della copertura piana. La ricostruzione sarà eseguita nel rispetto dei lineamenti architettonici della torre.

La vigente normativa della zona PU prevede l'intervento urbanistico preventivo tramite Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, esteso a tutta l'area e poi l'eventuale intervento per successivi piani di recupero di iniziativa pubblica corrispondenti a stralci funzionali che presentano autonoma fattibilità.

L'intento della variante è quindi quello di poter consentire subito l'adozione di un Piano di Recupero in assenza di uno specifico Piano Particolareggiato esteso sull'intera area PU. Lo studio di dettaglio sull'area PU verrà rimandato al Regolamento Urbanistico che è in fase di studio.

In contemporanea si propone una modesta modifica a carattere generale della normativa di cui all'art. 79 delle NTA al fine di consentire interventi di ristrutturazione edilizia agli edifici esistenti in zona PU nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

2. Strumentazione urbanistica vigente

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

P.R.G.

L'ambito interessato dalla Variante corrisponde ad una piccola area di dimensioni pari alla superficie coperta della torre ubicata in zona:

- PU "Parco Urbano di Collodi" - art. 75 delle NTA del vigente PRG;
- Aree di rispetto panoramico- ambientale disciplinate dall'art.84

Piano strutturale

Dall'analisi delle carte del quadro progettuale del Piano Strutturale l'area oggetto d'intervento risulta:

- UTOE 5 "Collodi" – art. 60 delle NTA del vigente PS;
- S.T.3. "Sistema della pianura" – art. 20 delle NTA del vigente PS;
- S.T.U.3.a "Sottosistema di Paesaggio urbano a prevalenza di residenziale" – art. 21 delle NTA del vigente PS;
- all'interno centro abitato, all'interno limite urbano, facente parte del sistema funzionale degli insediamenti – art. 25 delle NTA del vigente PS;
- Centro Storico di "Collodi Castello" - invarianti strutturali per la città e gli insediamenti, art. 11 comma 3 delle NTA del PS, ;
- area ricompresa nella cartografia del P.I.T. come "immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, del codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1497/39 (codice soprintendenza 63, codice vincolo 143-19711, identificativo univoco vincolo 9047063, "zona dell'antico borgo e castello di collodi posti su uno sperone montagnoso sui cui fianchi sono colture ortive vivaistiche floristiche e boschi di pino e castagno"), art. 38, comma 23 delle NTA del PS;

da un punto di vista geologico idraulico e sismico:

Tavola 6 pericolosità geomorfologica Fiume Arno	IN PARTE AREA A PERICOLOSITA' MODERATA - PF 1
Tavola 6/a PS pericolosità geomorfologica	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA - G.1
Tavola 7 pericolosità idraulica Fiume Arno	NESSUN VINCOLO
Tavola 7/a PS pericolosità idraulica	PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA - I1
Tavola 8/a PS aree con problematiche idrogeologiche	L'ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CUI AL D.LGS 152/2006
Tavola 9_5 PS zone a maggior pericolosità sismica locale	PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE BASSA – S.1

3. Analisi dei vincoli esistenti sull'area

Vincoli Ambientali:

- area ricompresa nella cartografia del P.I.T. come "immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, del codice dei beni culturali e del paesaggio" ex legge 1497/39 (codice

soprintendenza 63, codice vincolo 143-19711, identificativo univoco vincolo 9047063, "zona dell'antico borgo e castello di collodi posti su uno sperone montagnoso sui cui fianchi sono colture ortive vivaistiche floristiche e boschi di pino e castagno"),

Vincoli sovraordinati.

- L'area è interessata da vincoli sovraordinati allo Strumento Urbanistico Generale di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, zona P.F.1 - pericolosità geologica basa (Tav. P06_1) PAI Arno;

4. Indagini geologiche

Prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche suddette e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n° 53/R/2011.

5. Proposta di variante

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene di adottare contestualmente all'adozione del Piano di Recupero proposto con richiesta del 21 dicembre 2013, prot. 34.214 (inviati file a mezzo PEC in data 3 gennaio 2014), successive integrazioni del 4 febbraio 2014, prot. 3.380 (documentazione pervenuta anche a mezzo PEC in pari data) e del 3 aprile 2014, prot. 10185 e 10186 (documentazione pervenuta anche a mezzo PEC in pari data), una variante allo strumento urbanistico ai sensi degli art. 15, 16, 17 e 18 della LRT 1/05, finalizzata alla possibilità di attuare un Piano di Recupero per il restauro e la ricostruzione della Torre di Collodi Castello senza la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato per l'intera area PU di Collodi.

In contemporanea si propone una modesta modifica a carattere generale della normativa di cui all'art. 79 delle NTA al fine di consentire interventi di ristrutturazione edilizia agli edifici esistenti in zona PU nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

La variante non comporta modifica cartografica.

Per opportuna conoscenza si indicano anche i dati relativi al Piano Recupero.

STATO ATTUALE

A causa dello stato di consistenza del manufatto, torre diruta senza copertura, non è possibile calcolare la Superficie Utile Netta (S.U.N.) e il volume esistente.

STATO DI PROGETTO

La superficie complessiva del progetto è pari a **112,83 mq di SUN** suddivisa come segue: (PT 14,16 mq, P1 12,95 mq, P2 13,63 mq, P3 17,28 mq, P4 26,02 mq, P5 28,79 mq)

Le N.T.A. del vigente PRG prevedono all'art.3 comma 12 il parametro di 30 mq/ab che in relazione alla SUN di progetto corrisponde a n. 3,76 abitanti insediabili (112,83/30). In relazione a quanto indicato dall'art. 52 comma 9 lettera a) delle NTA del PS per ogni abitante devono essere realizzati 24 mq di standard.

Stante l'impossibilità fisica di realizzare gli standard richiesti (dimensione dell'area corrispondente alla superficie della Torre) gli stessi dovranno essere monetizzati previa autorizzazione del Consiglio Comunale.

Standard urbanistici da monetizzare $24 \times 3,76 =$ **90,24 mq**.

TABELLA RIASSUNTIVA PS - UTOE 5 COLLODI

	TOT	NC	AMPL	REC
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	27.500	14.500		13.000

Dimensionamento previsto dal progetto: 112,83 mq (pari al 0.86 % della superficie a Recupero consentita dal PS per l'intera UTOE). Compatibile con le disposizioni del PS

6. Quadro conoscitivo delle risorse

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

7. Proposta normativa

Integrare l'art. 75 delle NTA come segue:

"All'interno delle zone PU fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia; è fatta eccezione per gli edifici posti nel centro storico di Collodi Castello ove si applicano le norme di cui al precedente art. 39.

Previo preventivo Piano di Recupero è consentito l'intervento di recupero ai fini abitativi della torre oggi in disuso. In accordo con la Soprintendenza potranno essere presentate proposte di consolidamento della porzione esistente, con eventuale ricostruzione del volume crollato con il conseguente ripristino degli orizzontamenti interni. L'altezza massima della torre non potrà superare i 20 mt misurati dalla base della

stessa in via Pietro Nenni sino alla quota di calpestio della copertura piana. La ricostruzione sarà eseguita nel rispetto dei lineamenti architettonici della torre."

8. Procedimento di verifica

Le procedure per la verifica di assoggettabilità di cui all'art 22 della LRT 10/2010 vengono attivate contestualmente all'avvio di procedimento predisposto con Deliberazione di Giunta Comunale del 6 marzo 2014, n° 42. Il documento viene inviato a: REGIONE TOSCANA Direzione Generale Governo del Territorio, Settore Pianificazione del Territorio, PROVINCIA DI PISTOIA, Dip. Pianificazione Territoriale, Agricoltura, Turismo e Promozione, URTAT di Pistoia, AUTORITA' di BACINO FIUME ARNO, CONSORZIO DI BONIFICA PADULE DI FUCECCHIO, AATO 2 Basso Valdarno, COSEA CONSORZIO, ARPAT FIRENZE, Azienda USL 3 di PISTOIA Unità Funzionale Igiene e Sanità Pubblica, SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE, PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO, DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA e SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA, FONDAZIONE NAZIONALE CARLO COLLODI, ASSOCIAZIONE COLLODIINSIEME.

RESPONSABILI DEL PERCORSO DI VAS

Con D.C.C. n. 10 del 20.01.2010, adeguata con D.C.C. n.57 del 17.09.2012 il Comune di Pescia ha individuato i seguenti soggetti come responsabili del percorso di VAS ai sensi dell'art. 4, comma 1 della LR 10/2010:

- Autorità procedente: il Consiglio Comunale;
- Autorità competente: Nucleo VAS del Comune di Pescia;
- Soggetto Proponente: Soggetto privato per il Piano di recupero e A.O. Urbanistica ed Edilizia privata del Comune per la variante normativa al PRG vigente..

Sul procedimento di variante e sul procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sono pervenuti i seguenti pareri e contributi: nota dell'AUTORITÀ di BACINO ARNO del 19.03.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 8.733 del 20.03.2014, nota dell'ARPAT del 28.03.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 9.885 del 1.04.2014, nota della SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI, STORICI ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI del 27.03.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 9.535 del 28.03.2014, nota della SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA del 31.03.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 9.886 del 1.04.2014, con prescrizioni, nota della SOPRINTENDENZA DIREZIONE REGIONALE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ

CULTURALI E DEL TURISMO del 3.04.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 10.195 con prescrizioni (documenti in atti d'ufficio).

In relazione al procedimento ed ai pareri pervenuti il Nucleo di VAS del Comune di Pescia con verbale del 3 aprile 2014 ha espresso il seguente parere motivato: **"Si ritiene di non assoggettare a procedimento di VAS in quanto trattasi di intervento puntuale di scarsa ricaduta di carattere ambientale come peraltro evidenziato anche da ARPAT, accogliendo le prescrizioni ed indicazioni riportate dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici della Toscana di cui alla nota del 31.03.2014, pervenuta a mezzo PEC prot. 9.886 del 1.04.2014, in particolare per le future opere di urbanizzazione necessarie all'uso abitativo":**

9. Conclusioni

Con Deliberazione di Giunta Comunale del 6 marzo 2014, n° 42 è stato avviato il procedimento per la predisposizione della variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli artt. 15, 16, 17 e 18 L.R. 1/05 e contestuale approvazione di Piano di Recupero.

La proposta di Piano di Recupero e contestuale variante attuando interventi poi soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 è stata trasmessa all'attenzione della Commissione del Paesaggio del Comune che ha espresso, nella seduta del 3 aprile 2014 (con parere n° 3 del verbale), il seguente parere: **"La commissione prende atto della pregevole proposta di recupero della torre di Collodi Castello ed esprime parere favorevole di massima, riservandosi di esprimere ulteriore e più approfondito parere in fase di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica propedeutica al progetto definitivo."**

A seguito dei contributi pervenuti e della dichiarazione di non assoggettabilità del Nucleo di VAS si ritiene quindi di poter procedere all'adozione e successiva approvazione della variante proposta.

Pescia, 3 aprile 2014

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