



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ART. 15, 16, 17 E 18 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 PER DIVERSA ARTICOLAZIONE DI ZONA C1 E AREA A VERDE PRIVATO IN LOC. PARADISO CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE A NOME NARA FRANCHI E ALDA MARIA PAOLICCHI.

Relazione

1. Descrizione della variante

La proposta di Piano di Lottizzazione e contestuale variante al vigente PRG è stata presentata in data 10 gennaio 2013, prot 821. Il progetto prevede una diversa perimetrazione della zona C1 posta in loc. Cardino lungo la via Provinciale Lucchese con diversa articolazione della viabilità prevista dal PRG e inserimento della zona a Verde Privato in zona C1 senza incremento di indice. La variante al contempo, in relazione alle salvaguardie di cui all'art. 65, comma 2 lettera b) delle NTA del Piano Strutturale, comporta una riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale UT che passa da 0,35 mq/mq a 0,25 mq/mq con riduzione di circa il 28% della superficie edificabile.

Nella variante è prevista la suddivisione dell'attuale comparto C1 in due distinti comparti con possibilità di attuazione separata.

Il primo "C1a - Franchi" di esclusiva proprietà dei richiedenti (sig.re Nara Franchi e Paolicchi Alda Maria), foglio 86, particelle: 82, 83, 86, 856, 857, 858. Il piano relativo a tale comparto viene adottato contestualmente alla presente variante.

Il secondo "C1b - terzi" di proprietà di terzi che si configura quasi totalmente come area di pertinenza degli edifici esistenti (superficie residua del C1).

L'attuale capacità edificatoria della lottizzazione C1 viene ridotta a 0,25 mq/mq e ripartita proporzionalmente in quota parte con riferimento alle effettive superfici di proprietà

Con riferimento al rilievo effettuato la superficie territoriale del comparto C1a risulta come segue: C1a (comparto est a destra della viabilità mq 6.011 e comparto ovest a sinistra della viabilità mq 2.683) superficie complessiva mq 8.694. A tali superfici vanno aggiunte le aree a viabilità, quelle relative alla fascia di rispetto stradale e quelle della zona a verde privato (da trasformare in zona C1 senza indice).

La variante oltre a prevedere la suddivisione della zona C1 in due distinti comparti C1a e C1b, prevede una diversa e più corretta individuazione della viabilità di progetto (già indicata anche dal PRG) con aumento della superficie da destinare a strade pubbliche e l'inserimento nella zona C1 (ma senza produrre incremento di indice) di un lotto oggi destinato a verde privato per trasformarlo in

verde pubblico. Vedasi Tav. 3 del progetto presentato e riportante lo stato attuale del vigente PRG, la proposta di Variante, la sovrapposizione tra i due strumenti e l'individuazione catastale delle aree oggetto di intervento. Come citato in premessa, in relazione alle salvaguardie di cui alle NTA del PS, gli indici della zona si riducono da 0,35 mq/mq a 0,25 mq/mq.

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 un'area posta tra le Strade Provinciali via Romana e via dei Fiori (vedi estratto) ricadente in zona:

- Zona C, sottozona C(l), Residenziali estensive, soggette a Piano di Lottizzazione) - art. 50 e 52 delle NTA del vigente PRG;
- Zona RS, aree di rispetto stradale – art. 79 delle NTA del vigente PRG;
- Zona VIP_R e VIP_P Viabilità di progetto e riprogettata – art. 79 delle NTA del vigente PRG;
- Zona VEP aree a parco privato – art. 82 delle NTA del vigente PRG;

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;

- interessata marginalmente dalle invarianti strutturali relative al Sottosistema Fluviale (RIO DOGANA PT2060 – distanza da rispettare > 10 mt) e al sottosistema della viabilità storica relativa alla via Provinciale Lucchese – art. 11 delle NTA del vigente PS;
- risulta ubicata in area CeV per cui gli interventi sono sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio – art. 38 delle NTA del vigente 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	IN PARTE AREA A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA - P.I. 1
Tavola 7/a PS pericolosità idraulica	PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA - I1
Tavola 8/a PS aree con problematiche idrogeologiche	AREA CON GRADO DI VULNERABILITA' DELLA FALDA ALTO (4a)
Tavola 9_5 PS zone a maggior pericolosità sismica locale	PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE MEDIA – S.2

3. Analisi dei vincoli esistenti sull'area

Vincoli Ambientali:

- Assenti

Vincoli sovraordinati:

- L'area è interessata da vincoli sovraordinati allo Strumento Urbanistico Generale di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, zona P.I.1 - pericolosità idraulica basa (Tav. P07_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.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 5 del D.P.G.R. n° 53/R/2011, trattandosi di variante che rientra nelle casistiche di cui al precedente art. 3 comma 4 lettera b) *“varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici”*, il responsabile del procedimento certifica che non è necessario effettuare le indagini geologiche.

Saranno comunque oggetto di deposito e sottoposte a controllo a campione le indagini presentate dalla proprietà per il Piano di Lottizzazione.

5. Proposta di variante

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene di adottare contestualmente all'adozione del Piano di Lottizzazione proposto con richiesta del 10 gennaio 2013, prot. 821, una variante allo strumento urbanistico ai sensi degli art. 15, 16, 17 e 18 della LRT 1/05, finalizzata alla diversa perimetrazione della zona C1 posta in loc. Cardino lungo la via Provinciale Lucchese con diversa articolazione della viabilità prevista dal PRG e inserimento della zona a Verde Privato in zona C1 senza incremento di indice. Contestualmente viene ridotto, in relazione alle salvaguardie delle NTA del PS, l'indice edificabile della zona C1 trasformata in C1.A e C1.B che passa da 0,35 mq/mq a 0,25 mq/mq.

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

La superficie complessiva del progetto è = 13.033 mq

Superficie edificabile = 8.694 x 0,25 mq/mq (come ridotto dal PS) = 2.174 mq

La variante oltre a prevedere la suddivisione della zona C1 in due distinti comparti C1a e C1b, prevede una diversa e più corretta individuazione della viabilità di progetto (già indicata anche dal PRG) con aumento della superficie da destinare a

strade pubbliche e l'inserimento nella zona C1 (ma senza produrre incremento di indice) di un lotto oggi destinato a verde privato per trasformarlo in verde pubblico.

ABITANTI INSEDIABILI = $2.174 / 30$ (1 ab./30 mq) = $72,46 \approx \underline{73}$ Abitanti insediabili

Dotazione minima di standards per l'intervento in progetto 24 mq/ab.

Verde minimo 12 mq/ab. x 73 = **876 mq**

Parcheggio minimo 5,50 mq/ab. x 73 = **401,50 mq**

Istruzione minimo 4,5 mq/ab. x 73 = **328,5 mq**

attrezzature di interesse collettivo 2 mq/ab. (o in alternativa incremento di altri standard)

TOTALE standard = $12 + 5,5 + 2 + 4,50 = 24$ mq/ab. (minimo da rispettare)

DOTAZIONE MINIMA STANDARD $73 \times 24 = \underline{1.752 \text{ mq}}$

OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PROGETTO

E' prevista la realizzazione, a scomputo degli OO.UU. Primaria, delle seguenti opere:

- Asta di viabilità veicolare di collegamento tra la via Lucchese e la via del Paradiso per 1.362 mq e viabilità di accesso all'Asilo per 1.018 mq per un totale di nuova viabilità pubblica di mq 2.380;
- Parcheggio lungo la via Lucchese per una superficie di 215 mq circa. In luogo della pista ciclabile proposta lungo la via Lucchese (nel tratto di fronte alla proprietà - lunghezza 140 mt. x larghezza 1,50 mt), la Conferenza dei Servizi del 26 novembre 2013, ha stabilito, sentito in quella sede l'Ente proprietario della strada (Provincia), di incrementare le aree a parcheggio e rinunciare momentaneamente alla pista ciclabile. Rispetto alla Tav. 4 lo spazio da cedere sul fronte della via Lucchese deve essere incrementato e portato a 2,00 mt oltre al marciapiede di 1,50 mt. Tale scelta non preclude comunque in futuro, previa predisposizione di un progetto unitario, la possibilità di togliere il parcheggio (in surplus rispetto allo standard minimo richiesto) e costituire un tratto di pista ciclabile più funzionale.
- marciapiede lungo la via Lucchese per circa 204 mq (lung. del lotto x 1,50 mt.);

- aree a verde ad uso pubblico ed isola ecologica per circa 1.195 mq;
- 2 parcheggi pubblici per un totale di mq 618;
- infrastrutture e servizi per la distribuzione delle utenze;
- sarà inoltre ceduta una superficie pari a mq 330 per l'ampliamento dell'asilo esistente;

Le opere realizzate a totale carico dei promotori saranno successivamente al collaudo ceduti all'Amministrazione Comunale.

Nel progetto sono previste:

Sun di progetto pari a	2.096,05 mq < 2.174,00 mq AMMESSA
Verde pubblico di progetto pari a	1.195,00 mq > 876,00 mq MINIMI
Parcheggio di progetto pari a	833 (618,00 + 215 mq) > 401,50 mq MINIMI
Istruzione (Asilo Nido)	330,00 mq > 328,50 mq MINIMI

E' rispettata la proporzione prevista per legge in merito alle superfici permeabili (Regolamento 09 febbraio 2007, n. 2/R, art. 16). In particolare è previsto in mantenimento a verde vegetale di una superficie di aree private pari a 3.646 mq (41,93%) su un totale di superficie edificabile di 8.694 mq.

Nel progetto al momento sono previsti 8 edifici a tipologia bifamiliare (2 piani) per un totale di 16 unità abitative. Tutte le unità sono dotate di garage e giardino pertinenziale.

Il progetto prevede la definizione di due UMI distinte. Il nuovo insediamento a carattere residenziale con tipologia costruttiva mono/bifamiliare tipica della zona. La distribuzione veicolare è assicurata dalla strada in progetto (che diverrà pubblica) che funge da collegamento tra la Lucchese e la via del Paradiso. Sulla suddetta direttrice si innestano i tronchi di viabilità privata.

Con il progetto, oltre alla revisione della viabilità prevista dal PRG con un suo adeguamento (carreggiata di 6,50 mt oltre a due marciapiedi di 1,50 mt per un totale di 9,50 mt) come richiesto dall'ufficio tecnico nel parere integrativo al verbale della Conferenza dei Servizi del 26 novembre 2013, si prevede anche la realizzazione di una fascia ecotonale (fascia piantumata lungo la via Lucchese) e la

realizzazione di una pista ciclabile. Proprio in riferimento al parere dell'ufficio tecnico la viabilità indicata in Tav. 4 è stata allargata da 9,00 a 9,50 mt.

L'area a verde pubblico viene individuata in prossimità della via del Paradiso nella zona piu' alta e paesaggisticamente piu' idonea. In prossimità viene ubicato anche il parcheggio pubblico.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria minime previste per legge, con la convenzione viene garantita la manutenzione del verde pubblico (manutenzione ordinaria) almeno per 10 anni.

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: 2.096,05 mq (pari al 14.45% delle NC consentite dal PS). Compatibile con le disposizioni del PS

VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI							
Tipologia di standard	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista dal PL	Standard da realizzare (deficit attuale +PL)	Standard da realizzare con PS	Standard previsto dal progetto di PL	Standard da realizzare come previsto dal PS dopo approvazione PL
Verde	0	24.732	876	25.608 (24.732+876)	29.028	- 1.195	27.833 (29.028-1.195)
Parcheggi	3.201	8.135	402	8.537 (8.135+402)	10.104	- 833	9.271 (10.104-833)
Istruzione	8.803	472	329	801 (472+329)	2.083	330	1.753 (2.083-330)
Attrezzature e interesse collettivo	1.701	2.421	146	2.567 (2.421+146)	3.137	0	3.137
Totale	13.705	35.760	<u>1.753</u>	37.513	44.352	<u>2.358</u>	41.994

Il dimensionamento dello standard previsto dal progetto per circa 2.358 mq, equivalente a 32,30 mq/abitante, ben oltre quindi i minimi di cui all'art. 52 comma 9 delle NTA del PS), è compatibile con le disposizioni del PS e del PTC (art 68 delle NTA). Oltre agli standard saranno cedute ulteriori superfici da destinate alla viabilità ed ai marciapiedi.

Riduzione deficit verde del 4,66% rispetto alle esigenze minime attuali dell'UTOE (nel calcolo sono già rispettati anche i nuovi abitanti insediabili con il PL);

Riduzione deficit parcheggi del 9,75% rispetto alle esigenze minime attuali dell'UTOE (nel calcolo sono già rispettati anche i nuovi abitanti insediabili con il PL);

Riduzione deficit istruzione del 41,19% rispetto alle esigenze minime attuali dell'UTOE (nel calcolo sono già rispettati anche i nuovi abitanti insediabili con il PL);

Gli standard per le Attrezzature di interesse collettivo devono essere verificate con il RU a livello comunale (art.9, comma 9, lettera a delle NTA 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. Procedimento di verifica

Le procedure per la verifica di assoggettabilità di cui all'art 22 della LRT 10/2010 sono state già espletate con comunicazione del 8 aprile 2013, prot. 9.888, inviata a: REGIONE TOSCANA Dip. Politiche Territoriali e Ambientali, PROVINCIA DI PISTOIA Servizio Pianificazione Risorse del Territorio, AATO 2 Basso Valdarno, COSEA CONSORZIO, ARPAT FIRENZE, Azienda USL 3 di PISTOIA Unità Funzionale Igiene e Sanità Pubblica, AUTORITA' di BACINO FIUME ARNO. Il Nucleo di VAS del Comune di Pescia in considerazione dei contributi pervenuti con verbale del 20 giugno 2013 ha espresso il seguente parere motivato: "Si ritiene

di non assoggettare a procedimento di VAS il Piano di Lottizzazione e la contestuale variante in quanto la stessa non produce impatti significativi sull'ambiente. L'intervento contribuisce a migliorare la viabilità esistente ed incrementa gli standard urbanistici (verde, parcheggi e scuola)".

La pratica, in conformità a quanto indicato dall'art. 65 comma 2 lettera b) delle NTA del Piano Strutturale, è stata trasmessa ai lavori della Commissione del Paesaggio che in data 12 dicembre 2013 con parere n° 1 ha espresso:

*"La Commissione viste le integrazioni presentate **esprime parere favorevole a condizione che:***

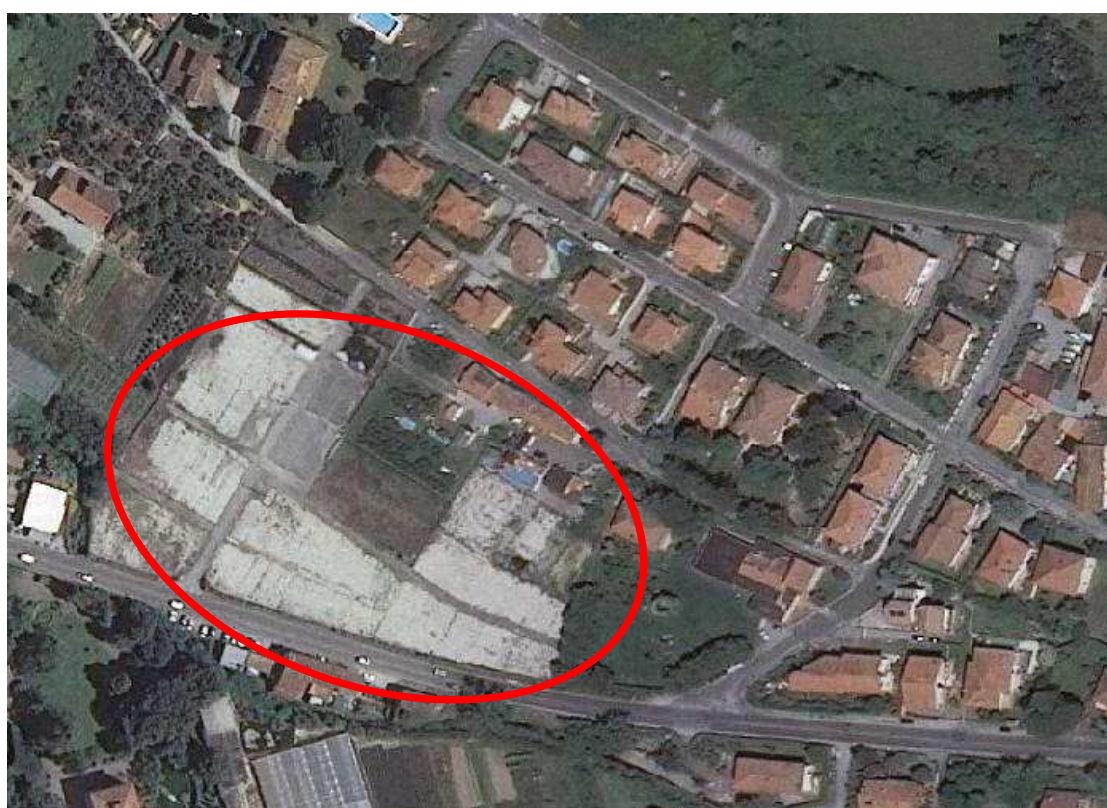
- sulla parte prospiciente via Lucchese oltre il marciapiede vengano messe a dimora nelle pertinenze delle abitazioni siepi di essenze autoctone e alberature come ad esempio olivi o altre specie autoctone;*
- anche sulla viabilità interna di collegamento tra via Lucchese e via del Paradiso devono essere messe a dimora nelle pertinenze delle abitazioni alberature come ad esempio olivi o altre specie autoctone;*
- i marciapiedi vengano realizzati in calcestruzzo architettonico con colorazione da concordare con gli uffici preposti;*

La commissione si riserva comunque di esprimere un parere più esaustivo in sede di presentazione dei P. di C. per le abitazioni e le opere di urbanizzazione."

Il presente documento è aggiornato rispetto a quello già definito in data 3 ottobre 2013 ed allegato alla delibera di Giunta Comunale del 4 ottobre 2013, n° 260 con le considerazioni scaturite a seguito della conferenza dei servizi del 26 novembre 2013 e le integrazioni della proprietà pervenute in data 10.12.2013 e 11.12.2013 a mezzo PEC e riportate al numero di protocollo 33.691 del 16 dicembre 2013.

Pescia, 16 dicembre 2013

Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed Edilizia privata
arch. Simone Pedonese



Estratto aereofotogrammetrico e foto aerea della zona di intervento



foto 1 - vista lungo la via lucchese in angolo con l'asilo nido del Cardino



foto 2 - vista lungo la via lucchese zona centrale



foto 3 - vista lungo la via lucchese zona di intersezione strada comunale di progetto

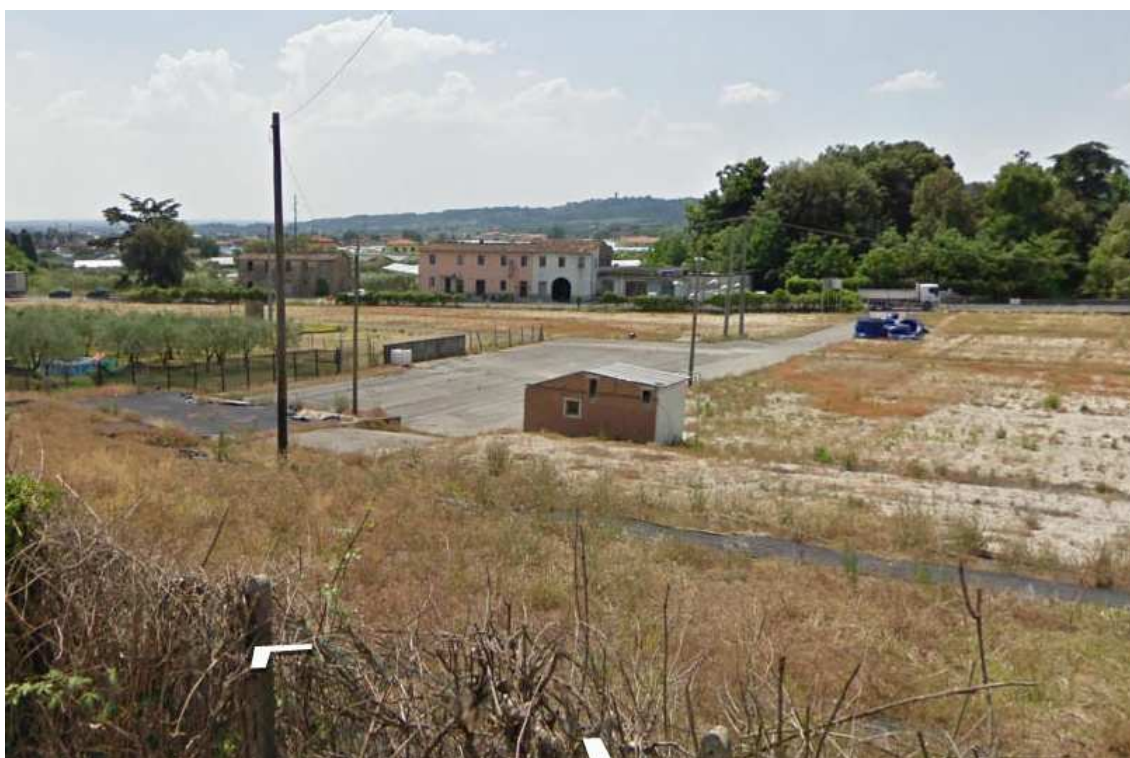


foto 4 - vista lungo la via Paradiso in prossimità della zona a verde di progetto