

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 82 DEL 29 NOVEMBRE 2011

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO EDILIZIO DELLA EX CONCERIA GUIDI/ROSELLINI SITUATA IN VIA DEL GIOCATOIO DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ STELLA ALPINA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 69 COMMA 5 DELLA L.R. 1/2005.

L'anno **DUEMILAUNDICI** e questo giorno **VENTINOVE** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **20,00** in Pescia, nella sala consiliare, in seduta pubblica, sessione ordinaria, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti scritti avvenuta nei modi e termini di legge, come da relazione in atti.

All'inizio della seduta sono presenti ed assenti i signori:

	<u>presenti</u>	<u>assenti</u>		<u>presenti</u>	<u>assenti</u>
1. MARCHI Roberta	X		12. RICCIARELLI ALESSANDRO	X	
2. FRANCESCHI OLIVIERO	X		13. INCERPI GRAZIANO	X	
3. PIERACCINI GIAN PAOLO	X		14. ABENANTE ANTONIO	X	
4. BERTELLOTTI PIERLUIGI	X		15. NICCOLAI MARCO	X	
5. ARDIS MARCO	X		16. MICHELOTTI ROBERTO	X	
6. TINTORI ANDREA	X		17. DI VITA MAURIZIO	X	
7. GIUNTOLI ANTONIO		X	18. GIORGI ROI	X	
8. CHECCHI PAOLO	X		19. PAPINI GIOVANNA	X	
9. LEGGIO SALVATORE	X		20. CAMPOLUNGH I FERDINANDO	X	
10. BRANDANI LORENZO	X		21. RUFINO GENNARO	X	
11. MENICUCCI NICCOLA	X				

Presiede la seduta il **Presidente Oliviero Franceschi** ed assiste il **Segretario Generale Dr. Claudio Sbragia** incaricato della redazione del presente verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, si passa alla trattazione degli affari di cui appresso:

Il Presidente introduce il 5° punto all'Ordine del Giorno della seduta consiliare odierna.

Uditi gli interventi del Cons. Abenante e dell'Ass. Mechelli.

ESCE IL CONSIGLIERE LEGGIO = PRESENTI 19

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con delibera di adozione del Consiglio Comunale del 15 Luglio 2011 n. 56, veniva adottato, ai sensi dell'art. 69 della LR. 1/2005 e successive modificazioni il "Piano di recupero per intervento edilizio della ex Conceria Guidi - Rosellini situata in via del Giocatoio di proprietà della Soc. Stella Alpina";
- che il Piano di cui sopra veniva depositato presso l'Ufficio Urbanistica - A.O. Urbanistica ed Edilizia in data 3 agosto 2011 per la durata di quarantacinque giorni e pubblicato all'albo pretorio del Comune, l'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante pubblicazione sul Burt, Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 3 agosto 2011 n. 131 e tramite manifesti affissi sul territorio Comunale;
- che della avvenuta adozione è stata data notizia alla Giunta Provinciale con nota in data 2 agosto 2011 prot. n. 18236;
- che entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del deposito sono pervenute n. 2 osservazioni al protocollo Generale del Comune
 - a) **Soc. Stella Alpina**, con nota del 14.09.11 prot. n. 21250;
 - b) **Ufficio Urbanistica - Comune di Pescia**, con nota del 14.09.2011 prot. n. 21320;

Preso atto:

- della relazione sulle controdeduzioni predisposte dall'ufficio alle osservazioni presentate che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale (Allegato "A");
- delle NTA Stato Modificato e NTA Stato Sovrapposto che allegate alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale (Allegato "B" e "C");

Dato atto:

- che la proposta di Piano di Recupero risulta compatibile con gli indirizzi ed obiettivi del PRG vigente e del Piano Strutturale adottato, e non contrasta con le scelte di programmazione urbanistica in esse contenute;
- che la proposta di Piano di Recupero risulta compatibile con il PTC, con PIT vigente e con il PIT, con valore di piano paesaggistico, adottato nel giugno 2009 in attuazione del codice dei beni culturali;
- che non comporta decremento della dotazione complessiva di standards esistenti di cui al D.M. 1444/68; per quanto attiene alla mancata realizzazione dei nuovi standards si applica la monetizzazione come già riportato ai punti 6 e 7 della delibera di adozione del Consiglio Comunale del 15 Luglio 2011 n. 56;
- che l'intervento proposto entra a far parte del dimensionamento dell'UTOE n. 3 Pescia;

Riscontrato:

- che pertanto, si rende necessario procedere alla approvazione in via definitiva del piano di recupero ai sensi dell'art. 69 comma 5 della legge regionale 1/2005 e successive modificazioni;
- che si è provveduto a depositare presso l'Ufficio regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia la certificazione e gli elaborati relativi al Piano di Recupero ai sensi del decreto del Presidente della Giunta Regionale 27.04.07,n. 26/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3.1.2005 n. 1 (norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche e che il deposito è avvenuto in data 7 luglio 2011 prot. n. 174389 - deposito n. 827

Dato atto:

- della delibera di Giunta Comunale del 11 novembre 2010 n. 314, di non assoggettabilità del Piano di Recupero al procedimento di VAS;

Visto:

- il verbale della Commissione Urbanistica nella seduta del 3 novembre 2011;
- la legge Regionale 03.01.05 n. 1 e successive modificazioni ed in particolare l'art. 69;
- il Rapporto sull'attività svolta dal Garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/05;
- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal funzionario responsabile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 T.U.E.L. 267/00;
- il parere del Segretario in ordine alla legalità dell'atto, espresso ai sensi della deliberazione n. 21/10 e dato atto che la presente deliberazione non necessita di parere contabile, non comportando né impegno di spesa né diminuzione di entrata;

Il Presidente mette in votazione l'osservazione presentata dalla Soc. Stella Alpina, con nota del 14.09.11 prot. n. 21250, conservata in atti.

CON VOTI 10 FAVOREVOLI

9 CONTRARI (Abenante, Niccolai, Michelotti, Di Vita, Giorgi, Papini, Campolunghi, Rufino e Ardis)

palesamente espressi ed accertati dai Consiglieri Scrutatori

Il Presidente mette in votazione l'osservazione presentata dall'Ufficio Urbanistica - Comune di Pescia, con nota del 14.09.11 prot. n. 21320, conservata in atti.

CON VOTI 10 FAVOREVOLI

9 CONTRARI (Abenante, Niccolai, Michelotti, Di Vita, Giorgi, Papini, Campolunghi, Rufino e Ardis)

palesemente espressi ed accertati dai Consiglieri Scrutatori

Infine mette in votazione il presente provvedimento.

CON VOTI 10 FAVOREVOLI

9 CONTRARI (Abenante, Niccolai, Michelotti, Di Vita, Giorgi, Papini, Campolunghi, Rufino e Ardis)

palesemente espressi ed accertati dai Consiglieri Scrutatori

DELIBERA

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di controdedurre l'osservazione presentata dall'Ufficio Urbanistica ritenendola meritevole di accoglimento per le motivazioni specificate in relazione (Allegato "A") e conseguentemente di modificare gli articoli delle NTA del Piano di recupero adottato come da proposta (Allegato "B" e "C").
3. Di controdedurre l'osservazione presentata dalla Soc. Stella Alpina ritenendola meritevole di parziale accoglimento per le motivazioni specificate in relazione (Allegato "A") e conseguentemente di modificare gli articoli delle NTA del Piano di recupero adottato come da proposta (Allegato "B" e "C").
4. Di approvare, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/2005 e successive modificazioni il *Piano di Recupero "Ex Conceria Guidi - Rosellini"* situato in via del Giocatoio di proprietà della Soc. Stella Alpina - adottato con deliberazione del 15 Luglio 2011 n. 56, costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di adozione introducendo le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione in merito alle controdeduzioni alle osservazioni accolte e parzialmente accolte, come esplicitato ai punti 2 e 3, che sostituiscono quelle allegate alla deliberazione di adozione, (Allegato "B" e "C") alla presente deliberazione:
 - Norme tecniche di attuazione stato modificato (Allegato "B")
 - Norme tecniche di attuazione stato sovrapposto (Allegato "C")
5. Di sottolineare che l'intervento è subordinato alle prescrizioni e alle indicazioni scaturite a seguito dei contributi istruttori e riportate nella delibera di adozione (tutti gli elaborati ed i pareri sono conservati agli atti dell'ufficio urbanistica).
6. Di dare atto che l'area soggetta a Piano di Recupero è catastalmente individuata nel foglio 88 al mappale 16 sub. 7, 8 e al mappale 19 e che la stessa è altresì individuata come zona di recupero ai sensi dell'ex art. 27 della Legge n. 457/78, come del resto già indicato dal vigente strumento urbanistico (art. 49 delle NTA scheda R/5).

7. Di dare atto che il presente piano di Recupero ha validità di 10 anni dalla delibera di approvazione.
8. Di dare atto che a seguito dell'accoglimento della richiesta di monetizzazione le somme introitate, da definire con successivo atto dirigenziale, dovranno essere obbligatoriamente accantonate dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio ed essere finalizzate all'acquisto e alla realizzazione di standards per l'uso Pubblico.
9. Di dare atto che il responsabile del procedimento è il Responsabile di A.O. Urbanistica ed Edilizia privata arch. Simone Pedonese.
10. Di disporre che il Piano di Recupero, così come approvato definitivamente venga trasmesso alla Provincia.
11. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
12. Di trasmettere copia del presente provvedimento agli Uffici Urbanistica e segreteria per l'espletamento delle procedure conseguenti.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. e al Presidente della Repubblica, rispettivamente, entro 60 gg. e 120 gg. dalla data di pubblicazione della presente deliberazione.

Il Presidente successivamente, propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/00.

CON VOTI 10 FAVOREVOLI

9 CONTRARI (Abenante, Niccolai, Michelotti, Di Vita, Giorgi, Papini, Campolunghi, Rufino e Ardis)

palesamente espressi ed accertati dai Consiglieri Scrutatori

IL CONSIGLIO COMUNALE

APPROVA

Oggetto: Piano di Recupero per intervento edilizio della ex Conceria Guidi – Rosellini situata in via del Giocatoio di proprietà della Soc. Stella Alpina.

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI PERVENUTE

1. Osservazione pervenuta il 14 settembre 2011 prot. n. 21250 da parte della Soc. Stella Alpina, proprietaria dell'immobile in oggetto;

Art. 6 Volumetria:

punto 1)

accoglibile, la volumetria ad oggi denunciata potrà essere oggetto di modifica dovuta esclusivamente ad un più preciso rilievo dello stato di fatto, sempre nel rispetto dell'art. 38 del vigente R.E.

Si integra l'articolo con la seguente dicitura "Il recupero avrà luogo a parità di volume esistente che è oggi di mc 4.128,89 e in misura minore. Alla presentazione dell'istanza per l'intervento edilizio diretto è ammessa una variazione della volumetria e delle quote, a seguito di più puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, nel rispetto dell'art. 38 del vigente R.E."

punto2)

non accoglibile in quanto mera precisazione rispetto agli interventi possibili per la realizzazione del P.d.R.

Art. 7 Criteri e prescrizioni progettuali

Accoglibile parzialmente. Si ritiene di modificare parzialmente l'articolo come da proposta dell'Ufficio scrivente: "gli infissi esterni dovranno essere in legno e **potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. È consentito l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato ancorché colorato, come prescritto dall'art. 5.4 dell'Allegato B del vigente R.E.**"

Art. 8 Varianti

Accoglibile. Si prevede la modifica dell'articolo come da proposta evidenziata nell'osservazione d'ufficio.

2. Osservazione pervenuta il 14 settembre 2011 prot. n. 21320 da parte dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Pescia;

punto 1)

Accoglibile. La denominazione e il numero delle tavole elencate nelle NTA non sono corrette, se ne richiede pertanto al correzione sostituendo, dell'elenco riportato nell'art. 1 NTA, la dicitura ~~"elaborati grafici stato modificato (tav.4)"~~ con "elaborati grafici stato sovrapposto (tav.6)" da inserire dopo la tav.5;

punto 2)

Accoglibile Lo stralcio all'art.4 della dicitura ~~"La destinazione d'uso sarà residenziale saranno comunque compatibili eventuali destinazioni direzionali previo rispetto dei parametri di parcheggio"~~ sostituendola con la seguente "eventuali cambi d'uso potranno essere consentiti nei limiti del rispetto"

delle percentuali definite nelle NTA del PRG alla scheda 49/5 con mantenimento degli attuali rapporti complessivi di tutta l'area indicata con R5";

punto 3)

Accoglibile Si inserisce sempre all'art.4 delle NTA, la dicitura "non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nella scheda R49/5 delle NTA del PRG";

punto 4)

Accoglibile. Sostituire sempre all'art. 4 il riferimento all'art. 79.2 della legge Regionale 1/2005 con la dicitura "categorie di intervento con R1 di cui agli art.48 e seguenti del R.E. comunale e con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 delle presenti NTA";

punto 5)

Accoglibile. L'art. 4 deve essere integrato con la seguente dizione: "sarà consentita la realizzazione di soppalchi senza incremento di SUN nei limiti di cui all'art.47 del R.E."

IL RESPONSABILE DI A.O. URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
Arch. Simone Pedonese



COMUNE DI PESCIA
Provincia di Pistoia

PIANO ATTUATIVO
"EX CONCERTIA GUIDI E ROSELLINI"
PESCIA – VIA DEL GIOCATOIO
PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(stato modificato)

ALL. B

PROPRIETA': SOC. STELLAALPINA S.r.l.

art 1 Oggetto

Il Piano (d'ora in avanti "P. d. R.") ha per oggetto il recupero del fabbricato denominato "Ex concerchia Guidi e Rosellini " ,attualmente in stato di degrado, e la sua riqualificazione architettonica al fine di conseguire un nuovo assetto funzionale, compositivo, morfologico e scenico dell'intera zona oggetto dell'intervento.

Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- relazione tecnica descrittiva;
- inquadramento urbanistico (tav.1);
- inquadramento Piano Strutturale (tav.1 bis);
- estratto di mappa catastale (tav. 2);
- visure catastali (tav. 3);
- elaborati grafici stato attuale (tav.4);
- elaborati grafici stato di progetto (tav.5);
- elaborati grafici stato sovrapposto (tav.6);
- documentazione fotografica;
- norme tecniche di attuazione;
- relazione geologica;
- schema di convenzione;
- valutazione integrata in forma semplificata (rapporto preliminare di verifica VAS);
- certificazioni;

art. 2 Disciplina applicabile

Le presenti N.T.A., redatte in conformità alla disciplina urbanistico edilizia – anche locale – vigente disciplinano insieme con la Convenzione Urbanistica gli interventi da realizzarsi all'interno del P.d.R.

Per quanto non previsto dalle N.T.A. e dalla Convenzione troverà diretta applicazione la predetta disciplina edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2005 e s.m.i., Regolamento Edilizio, Strumenti di Pianificazione e norme del governo del territorio vigenti).

art. 3 Efficacia temporale

Gli interventi previsti dal P.d.R. potranno attuarsi, ferma la cronologia eventualmente prevista nella Convenzione Urbanistica, nell'arco della sua validità decennale decorrente dalla conseguita efficacia .

art.4 Destinazioni d'uso e categorie d'intervento

Il recupero dell'edificio avrà luogo attraverso le categorie di intervento con R1 di cui agli art.48 e seguenti del R.E. comunale e con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 delle presenti NTA. Eventuali cambi d'uso potranno essere consentiti nei limiti del rispetto delle percentuali definite nelle NTA del PRG alla scheda 49/5 con mantenimento degli attuali rapporti complessivi di tutta l'area indicata con R5. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nella scheda R49/5 delle NTA del PRG.

Sarà consentita la realizzazione di soppalchi senza incremento di SUN nei limiti di cui all'art.47 del R.E

Gli interventi saranno effettuati con DIA o SCIA in conformità alle normative vigenti, che potranno essere presentate (nei modi di cui alla l.r.1/2005 e s.m.i.) dopo che sia stata sottoscritta la relativa

convenzione urbanistica e siano stati adempiuti gli obblighi del successivo articolo.

art.5 **Standard pubblici**

Gli standard di cui al D.M.1444/68 saranno reperiti e soddisfatti nella misura minima ivi prevista ed, ove non reperibili, saranno monetizzati in conformità a quanto previsto dalla disciplina del Comune di Pescia. Nel caso di monetizzazione, da stabilire in sede di approvazione del P.d.R., contestualmente alla stipula della convenzione dovranno essere versate le relative somme.

art.6 **Volumetria**

Il recupero avrà luogo a parità di volume esistente che è oggi di mc 4.128,89. Alla presentazione dell'istanza per l'intervento edilizio diretto è ammessa una variazione della volumetria e delle quote, a seguito di più puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, nel rispetto dell'art. 38 del vigente R.E.

Il P.d.R. contiene al riguardo precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che formano limitazione per gli interventi diretti.

art.7 **Criteri e prescrizioni progettuali**

7.1.Le rifiniture esterne del fabbricato saranno eseguite nel rispetto dei lineamenti architettonici esistenti e più precisamente:

- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno e potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. È consentito l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato ancorché colorato, come prescritto dall'art. 5.4 dell'Allegato B del vigente R.E.”;
- le due passerelle esistenti a cavallo della via del Giocatoio saranno recuperate nel loro aspetto originario.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, nella zona destinata a parcheggio interno verrà realizzata pavimentazione impermeabile al fine di evitare elementi inquinanti nella falda.

7.2 Ai fini della riduzione del fabbisogno energetico potranno essere installati, anche in fasi successive al recupero del fabbricato e compatibilmente con le caratteristiche storiche del fabbricato, pannelli solari a corredo di ciascuna unità abitativa per il soddisfacimento di almeno il 60% dell'acqua calda sanitaria.

art.8 **Varianti**

Non saranno soggetti a previa variante al P.d.R. 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 del disegno complessivo del prospetto;
- inserimento di strutture portanti in acciaio o c.a. per adeguare le strutture alla normativa anti-sismica;
- eventuale installazione di posti auto meccanizzati, anche in fossa, per il soddisfacimento del numero minimo di posti auto previsto;
- 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°5 unità

immobiliari;

- possibilità di installazione di sistemi di oscuramento esterni quali persiane alla fiorentina;
- possibilità di rimozione delle inferriate poste sulle aperture del fabbricato;
- 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.

COMUNE DI PESCIA
Provincia di Pistoia

PIANO ATTUATIVO
"EX CONCERTIA GUIDI E ROSELLINI"
PESCIA – VIA DEL GIOCATOIO
PER IL RECUPERO DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(stato sovrapposto)

ALL. C

PROPRIETA': SOC. STELLAALPINA S.r.l.

art 1 Oggetto

Il Piano (d'ora in avanti "P. d. R.") ha per oggetto il recupero del fabbricato denominato "Ex concerchia Guidi e Rosellini", attualmente in stato di degrado, e la sua riqualificazione architettonica al fine di conseguire un nuovo assetto funzionale, compositivo, morfologico e scenico dell'intera zona oggetto dell'intervento.

Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- relazione tecnica descrittiva;
- inquadramento urbanistico (tav.1);
- inquadramento Piano Strutturale (tav.1bis);
- estratto di mappa catastale (tav. 2);
- visure catastali (tav. 3);
- elaborati grafici stato attuale (tav.4);
- ~~elaborati grafici stato modificato (tav.4);~~
- elaborati grafici stato di progetto (tav.5);
- **elaborati grafici stato sovrapposto (tav.6)**
- documentazione fotografica;
- norme tecniche di attuazione;
- relazione geologica;
- schema di convenzione;
- valutazione integrata in forma semplificata (rapporto preliminare di verifica VAS);
- certificazioni;

art. 2 Disciplina applicabile

Le presenti N.T.A., redatte in conformità alla disciplina urbanistico edilizia – anche locale – vigente disciplinano insieme con la Convenzione Urbanistica gli interventi da realizzarsi all'interno del P.d.R.

Per quanto non previsto dalle N.T.A. e dalla Convenzione troverà diretta applicazione la predetta disciplina edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2005 e s.m.i., Regolamento Edilizio, Strumenti di Pianificazione e norme del governo del territorio vigenti).

art. 3 Efficacia temporale

Gli interventi previsti dal P.d.R. potranno attuarsi, ferma la cronologia eventualmente prevista nella Convenzione Urbanistica, nell'arco della sua validità decennale decorrente dalla conseguita efficacia.

art.4 Destinazioni d'uso e categorie d'intervento

Il recupero dell'edificio avrà luogo attraverso ~~le categorie di intervento previste dall'art. 79.2 l.r.1/2005 (fino alla Ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) ad esclusione dei commi 1) e 2) della stessa lettera d)~~ **categorie di intervento con R1 di cui agli art.48 e seguenti del R.E. comunale e con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 delle presenti NTA.**

~~La destinazione d'uso sarà residenziale saranno comunque compatibili eventuali destinazioni direzionali previo rispetto dei parametri di parcheggio.~~ **Eventuali cambi d'uso potranno essere consentiti nei limiti del rispetto delle percentuali definite nelle NTA del PRG alla scheda 49/5 con mantenimento degli attuali rapporti complessivi di tutta l'area indicata con R5. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nella scheda R49/5 delle NTA del PRG.**

Sarà consentita la realizzazione di soppalchi senza incremento di SUN nei limiti di cui all'art.47 del R.E

Gli interventi saranno effettuati con DIA o SCIA in conformità alle normative vigenti, che potranno essere presentate (nei modi di cui alla l.r.1/2005 e s.m.i.) dopo che sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica e siano stati adempiuti gli obblighi del successivo articolo.

art.5 Standard pubblici

Gli standard di cui al D.M.1444/68 saranno reperiti e soddisfatti nella misura minima ivi prevista ed, ove non reperibili, saranno monetizzati in conformità a quanto previsto dalla disciplina del Comune di Pescia. Nel caso di monetizzazione, da stabilire in sede di approvazione del P.d.R., contestualmente alla stipula della convenzione dovranno essere versate le relative somme.

art.6 Volumetria

Il recupero avrà luogo a parità di volume esistente che è oggi di mc 4.128,89 ~~e in misura minore.~~ **Alla presentazione dell'istanza per l'intervento edilizio diretto è ammessa una variazione della volumetria e delle quote, a seguito di più puntuale rilievo metrico dello stato di fatto, nel rispetto dell'art. 38 del vigente R.E.**

Il P.d.R. contiene al riguardo precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che formano limitazione per gli interventi diretti.

art.7 Criteri e prescrizioni progettuali

7.1.Le rifiniture esterne del fabbricato saranno eseguite nel rispetto dei lineamenti architettonici esistenti e più precisamente:

- le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno **e potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. È consentito l'uso del ferro con profilati in ferro finestra verniciati o bruniti. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in alluminio anodizzato ancorché colorato, come prescritto dall'art. 5.4 dell'Allegato B del vigente R.E.**”;
- le due passerelle esistenti a cavallo della via del Giocatoio saranno recuperate nel loro aspetto originario.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, nella zona destinata a parcheggio interno verrà realizzata pavimentazione impermeabile al fine di evitare elementi inquinanti nella falda.

7.2 Ai fini della riduzione del fabbisogno energetico potranno essere installati, anche in fasi successive al recupero del fabbricato e compatibilmente con le caratteristiche storiche del fabbricato, pannelli solari a corredo di ciascuna unità abitativa per il soddisfacimento di almeno il 60% dell'acqua calda sanitaria.

art.8 Varianti

Non saranno soggetti a previa variante al P.d.R. 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 del disegno complessivo del prospetto;
- inserimento di strutture portanti in acciaio o c.a. per adeguare le strutture alla normativa anti-sismica;
- eventuale installazione di posti auto meccanizzati, anche in fossa, per il soddisfacimento del numero minimo di posti auto previsto;
- 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°5 unità immobiliari;
- possibilità di installazione di sistemi di oscuramento esterni quali persiane alla fiorentina;
- possibilità di rimozione delle inferriate poste sulle aperture del fabbricato;
- 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.